

Final Project 2

Code: MGM 496–PMG496

Project Template

Faculty of Management

Midocean University

دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع

السكنية: دراسة تطبيقية على منصة "حستك" للاستثمار

العقاري

اسم الطالبة/

دعاء محمد ابراهيم خليفه

221002149

إشراف/

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس - كلية الإدارة - جامعة ميد أوشن

2025 - 1447



إِهْدَاء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى والديَّ الكريمين،

اللذين ضحيا بكل غالٍ ونفيس من أجلي،

وكانا خير سندٍ وعونٍ في كل خطوة من خطوات حياتي.

وإلى إخوتي الأعزاء الذين كانوا مصدر دعمٍ وإلهام.

فلكم مني كل الحب والامتنان.

شكر وتقدير

ليس بعد التمام أجمل من الحمد، فالحمد لله والشكر له كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه وكما ينبغي لجزيل فضله وعظيم إحسانه على ما أنعم به على من إتمام هذا البحث. ثم أنه لا يسعني الا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لكل من ساهم في إنجاز هذا البحث. كل الشكر للجهات التي دعمتني وساعدتني وخصتني بالتوجيه والتصويب لإتمام بحثي على الوجه الصحيح.

كما أتقدم بالشكر لمن كان لتوجيهاتهم الدور الكبير في انجاز هذا المشروع وكل من مد لي يد العون من قريب وبعيد ولو بدعوة بظهر الغيب، بارك الله فيهم جميعاً وجزاهم الله عني الجزاء الأوفى وأسأل الله أن ينفع بهذا البحث على قدر العناء فيه وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم إنه على ذلك لقادر.

المستخلص

هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر التمويل الجماعي العقاري بأبعاده (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية. اعتمدت الدراسة على المنهج الكمي الوصفي التحليلي باستخدام الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، وقد تم توزيعها على عينة طبقية عشوائية بلغ حجمها (221) من موظفي ومستثمري منصة "حصتك". وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS.

أظهرت النتائج أن جميع أبعاد التمويل الجماعي العقاري كان لها أثر دال إحصائياً على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث جاء بعد منصات التمويل العقاري في المرتبة الأولى من حيث قوة التأثير، يليه تنوع مصادر الممولين، ثم مرونة أدوات الاستثمار، وأخيراً الإطار التنظيمي والرقابي.

كما أوصت الدراسة بضرورة تعزيز دور المنصات الرقمية وتبني أدوات استثمارية مرنة ومتنوعة، وتطوير الأطر التشريعية والتنظيمية بما يساهم في رفع كفاءة قطاع الإسكان وتسريع إنجاز مشاريعه بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

الكلمات المفتاحية: التمويل الجماعي العقاري، منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، الإطار التنظيمي والرقابي، تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

قائمة المحتويات

أ.....	بسم الله الرحمن الرحيم
ب.....	الإهداء
ج.....	الشكر والتقدير
د.....	المستخلص
ه.....	قائمة المحتويات
ح.....	قائمة الجداول
1.....	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
1.....	1.1 المقدمة
6.....	2.1 مشكلة البحث:
7.....	3.1 أهمية البحث:
9.....	4.1 أهداف البحث:
10.....	5.1 تساؤلات البحث:
11.....	6.1 فرضيات البحث:
13.....	الفصل الثاني: الاطار النظري والدراسات السابقة:
13.....	المبحث الأول: التمويل الجماعي العقاري
13.....	1.1.2 التمهيد
14.....	2.1.2 مفهوم التمويل الجماعي العقاري
15.....	3.1.2 أهمية التمويل الجماعي العقاري

17	4.1.2 أهداف التمويل الجماعي العقاري
19	5.1.2 أبعاد التمويل الجماعي العقاري
23	المبحث الثاني: تسريع تنفيذ المشاريع السكنية
23	1.2.2 التمهيد
23	2.2.2 مفهوم تسريع تنفيذ المشاريع السكنية
24	3.2.2 أهمية تسريع تنفيذ المشاريع السكنية
26	4.2.2 أهداف تسريع تنفيذ المشاريع السكنية
28	5.2.2 محددات تسريع تنفيذ المشاريع السكنية
31	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
31	1.3.2 الدراسات السابقة
41	2.3.2 المنطلقات النظرية للبحث:
44	الفصل الثالث: منهجية الدراسة
44	1.3 تمهيد
44	2.3 التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث
46	3.3 تصميم البحث
47	4.3 مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات
49	5.3 طريقة جمع البيانات
50	6.3 أنواع البيانات
51	7.3 إجراءات التحليل الإحصائي
53	9.3 حدود البحث:

53	10.3 صدق الأداة (Validity)
55	11.3 ثبات الأداة
58	الفصل الرابع: تحليل البيانات
58	1.4 تمهيد
58	2.4 الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة
60	3.4 التحليل الإحصائي لأبعاد المتغير المستقل: التمويل الجماعي العقاري
65	4.4 التحليل الوصفي لفقرات المتغير التابع
68	5.4 اختبار الفرضيات
75	الفصل الخامس: مناقشة النتائج
75	1.5 تمهيد
75	2.5 مناقشة النتائج
81	3.5 التوصيات
83	Abstract
84	قائمة المراجع
84	أولاً: المراجع العربية
85	ثانياً: المراجع الأجنبية
89	الملاحق
90	استمارة استبيان

قائمة الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
1.	جدول (1) مصفوفة الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل	53
2.	جدول رقم (2): معاملات الثبات (كرونباخ ألفا) لكل بُعد من أبعاد المتغير المستقل والمتغير التابع كمتغير أحادي المحور	54
3.	الجدول رقم (3): التوزيع التكراري والنسب المئوية للخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة (ن=221)	56
4.	الجدول رقم (4): التحليل الإحصائي لبُعد "منصات التمويل العقاري"	58
5.	الجدول رقم (5): التحليل الإحصائي لبُعد "تنوع مصادر الممولين"	60
6.	الجدول رقم (6): التحليل الإحصائي لبُعد "مرونة أدوات الاستثمار"	61
7.	الجدول رقم (7): التحليل الإحصائي لبُعد "الإطار التنظيمي والرقابي"	63
8.	جدول (8): التحليل الوصفي لفقرات المتغير التابع "تسريع تنفيذ المشاريع السكنية" (ن=221)	64

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
9.	جدول (9): نتائج تحليل الانحدار الخطي المتعدد لأثر أبعاد التمويل الجماعي العقاري على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	68
10.	جدول (10): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر منصات التمويل العقاري على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	70
11.	جدول (11): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تنوع مصادر الممولين على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	71
12.	جدول (12): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر مرونة أدوات الاستثمار على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	73
13.	جدول (13): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الإطار التنظيمي والرقابي على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	74

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

يُعد التمويل الجماعي العقاري أحد النماذج التمويلية الحديثة التي شهدت انتشاراً واسعاً في السنوات الأخيرة، متأثرة بالتطورات التكنولوجية وتنامي ثقافة الاقتصاد التشاركي. ويقصد به نظام تمويلي يعتمد على جمع مساهمات مالية من عدد كبير من الأفراد عبر منصات إلكترونية مخصصة، لتمويل مشاريع عقارية متنوعة، سواء كانت مشاريع تطوير عقاري أو إعادة تأهيل أو شراء عقارات مدرة للدخل. هذا النموذج يفتح المجال أمام الأفراد من ذوي الدخل المتوسط والصغير للمشاركة في سوق العقارات، الذي كان حكرًا في السابق على المستثمرين الكبار أو الشركات المتخصصة. وبذلك، يتحول الاستثمار العقاري من نشاط يتطلب رأسمالاً ضخماً إلى فرصة استثمارية جماعية مرنة، تجمع بين الكفاءة التقنية والوصول المجتمعي. (Al-Hamidi & Al-Bardisi, 2024)

ويتميز التمويل الجماعي العقاري بقدرته على تخفيض الحواجز التقليدية أمام دخول السوق العقاري، سواء من حيث رأس المال أو التعقيدات القانونية والإدارية. فمن خلال منصات إلكترونية مرخصة، يتم عرض الفرص العقارية على الجمهور مصحوبة بكافة التفاصيل المتعلقة بالعائد المتوقع، والفترة الزمنية، والمخاطر المحتملة، مما يتيح للمستثمرين اتخاذ قرارات مبنية على بيانات شفافة. كما تقوم هذه المنصات بدور الوسيط بين المستثمر والمطور العقاري، حيث يتم التعاقد وفق آليات واضحة، إما من خلال عقود شراكة أو صكوك استثمارية تتوافق مع الأنظمة المحلية والتنظيمات الشرعية، لا سيما في الدول التي تعتمد نظام التمويل الإسلامي. (Omayr, 2023)

ومن الناحية الاقتصادية، يُعد التمويل الجماعي العقاري أداة تمويل بديلة تسهم في تنشيط السوق العقارية، وتوسيع دائرة المشاركة المجتمعية في بناء وتطوير البنية التحتية والسكنية. كما يعزز هذا النوع من التمويل من حجم السيولة المتداولة في القطاع العقاري، دون الحاجة إلى تدخل مباشر من البنوك أو الجهات التمويلية التقليدية. وهذا يجعله نموذجًا جذابًا في ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها العديد من الدول، خصوصًا تلك التي تنتهج سياسات تنويع مصادر الدخل وتمكين الأفراد من الاستثمار والمساهمة في التنمية الحضرية.

(Al-Hamidi & Al-Bardisi, 2024)

من الناحية التنظيمية، يتطلب التمويل الجماعي العقاري إطارًا قانونيًا وتنظيميًا محكمًا لضمان حماية حقوق المستثمرين، وضبط جودة المشاريع المطروحة، ومنع حالات الغش أو الاستغلال. لذلك، عمدت بعض الهيئات التنظيمية مثل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية إلى وضع أنظمة خاصة بطرح وترويج الاستثمارات الجماعية، وفرضت على المنصات العاملة في هذا المجال الحصول على تراخيص رسمية، وإخضاع عملياتها للرقابة والتدقيق، بما يعزز الموثوقية والشفافية. كذلك، شجعت الأنظمة على الابتكار المالي بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مما أتاح ظهور نماذج تمويل جماعي عقاري متوافقة مع الأحكام الشرعية.

(Al Sanafi, 2022)

أخيرًا، يمثل التمويل الجماعي العقاري تحولًا نوعيًا في أنماط تمويل المشروعات السكنية والتجارية، حيث يجمع بين التكنولوجيا المالية (Fintech) والاستثمار العقاري، مما يخلق بيئة استثمارية أكثر شمولًا وتنوعًا. غير أن هذا النموذج لا يخلو من التحديات، مثل ضعف الوعي الاستثماري لدى بعض المشاركين، وصعوبة تقييم المخاطر بشكل دقيق، والتفاوت في أداء المنصات من حيث الخبرة والمصداقية. لذا فإن تعزيز الثقافة المالية، والتحديث المستمر للأطر

الرقابية، والتشجيع على الشفافية والحوكمة، كلها تمثل شروطاً أساسية لضمان نجاح واستدامة هذا النموذج الواعد في أسواق العقار الحديثة. (Al-Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

يُعد تنفيذ المشاريع السكنية من أكثر مراحل دورة حياة المشروع تعقيداً وأهمية، حيث يتم خلاله تحويل التصاميم والخطط إلى واقع ملموس يشكل البنية الأساسية للمجتمعات العمرانية. وتتطلب هذه المرحلة تنسيقاً دقيقاً بين مختلف التخصصات الفنية والهندسية والإدارية، بهدف تحقيق الأهداف الإنشائية ضمن الإطار الزمني المحدد، وضمن الميزانية المعتمدة، ووفقاً لمعايير الجودة والسلامة المطلوبة. ويبدأ التنفيذ عادة بعد الانتهاء من مرحلة التخطيط والتصميم والحصول على التراخيص اللازمة، حيث يتم تسليم الموقع للمقاول الرئيسي أو الشركات المنفذة لبدء العمل الميداني الذي يشمل إعداد الأرض، وأعمال الأساسات، والهيكل الخرساني، والتشطيبات، وشبكات الخدمات، وغيرها من المكونات الأساسية للمباني السكنية. تنفيذ المشاريع السكنية يختلف من مشروع إلى آخر تبعاً لطبيعة الموقع، وعدد الوحدات السكنية، ونوع البناء (عمودي أو أفقي)، والتقنيات المستخدمة في الإنشاء. ففي المشاريع ذات الحجم الكبير مثل المجمعات السكنية أو الضواحي العمرانية الجديدة، يتطلب التنفيذ وجود خطة تشغيلية متكاملة تشمل الجداول الزمنية، وتوزيع الموارد البشرية، وبرامج تأمين المواد والمعدات، مع تحديد مراحل التسليم المرحلي. كما تتطلب هذه المشاريع تنسيقاً مستمراً مع الجهات الخدمية لتوصيل المياه، والكهرباء، والصرف الصحي، والطرق، وهي عناصر تشكل في مجموعها البيئة العمرانية القابلة للسكن الفعلي.

أحد أبرز التحديات في تنفيذ المشاريع السكنية يتمثل في إدارة التكاليف وضبط الانحرافات المالية، إذ إن أي تأخير في الإنجاز أو سوء تقدير الكميات والأسعار قد يؤدي إلى

تجاوز الميزانية وزيادة الكلفة النهائية للمشروع. ولذلك، فإن استخدام تقنيات متقدمة في إدارة المشاريع مثل برامج (Primavera) أو (MS Project) يسهم في تحسين الرقابة على مراحل التنفيذ، وتحليل المسار الحرج، ومعالجة الانحرافات الزمنية والمالية بشكل استباقي. كما أن اعتماد تقنيات البناء الحديثة مثل البناء الجاهز (Prefab) أو الطباعة ثلاثية الأبعاد في بعض المشاريع قد يُسهم في تقليل الوقت والتكلفة، ويرفع من كفاءة التنفيذ. (Al-Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

إلى جانب ذلك، تُعد مراقبة الجودة أحد الجوانب الأساسية التي لا يمكن إغفالها خلال مرحلة التنفيذ، حيث يجب الالتزام بالمعايير الفنية للمواصفات الإنشائية والمعمارية، وكذلك معايير الاستدامة، خاصة في ظل التوجهات العالمية والمحلية نحو المباني الخضراء وكفاءة الطاقة. كما أن سلامة العمال والموقع تشكل جزءاً لا يتجزأ من مسؤولية إدارة التنفيذ، مما يتطلب تطبيق لوائح السلامة المهنية بشكل صارم وتوفير بيئة عمل آمنة تقلل من الحوادث وتزيد من كفاءة الأداء. (Al-Dardasawi & Al-Tarawneh, 2023)

من المهم أيضاً مراعاة البُعد المجتمعي عند تنفيذ المشاريع السكنية، خصوصاً في البيئات الحضرية الكثيفة مثل المدن الكبرى. حيث يتطلب الأمر الحد من الأثر البيئي للمشروع، وضبط حركة النقل الثقيل، والتقيد بقوانين البناء والنشاطات التشغيلية في المناطق المجاورة. كما أن مشاريع الإسكان العام أو المدعوم غالباً ما تتطلب إشرافاً مباشراً من الجهات الحكومية أو الشركاء المطورين لضمان تلبية الاشتراطات الاجتماعية مثل معايير ذوي الاحتياجات الخاصة، والتوزيع العادل للوحدات، ودمج الخدمات المجتمعية ضمن النسيج العمراني. (Ibrahim, 2022)

في المجمل، فإن تنفيذ المشاريع السكنية هو نتيجة تفاعل معقد بين الجانب الفني والإداري والتنظيمي، ويتطلب قيادة مشروع ذات كفاءة عالية، ومهارات تنسيقية فعّالة بين مختلف الأطراف المعنية من مقاولين، واستشاريين، وموردين، وجهات حكومية. وتتّكس جودة التنفيذ بشكل مباشر على استدامة المشروع ورضا السكان، وتعدّ عاملاً حاسماً في نجاح السياسات الوطنية للإسكان وتطوير المدن. (Aleimat & Al-Hasban, 2024)

يمثل التمويل الجماعي العقاري أحد النماذج التمويلية الحديثة التي أحدثت تحولاً نوعياً في آليات تمويل وتنفيذ المشاريع السكنية، خاصة في ظل التحديات المتنامية التي تواجه قطاع الإسكان من حيث ارتفاع تكاليف الإنشاء، وصعوبة الحصول على تمويل تقليدي كافٍ من البنوك أو المؤسسات المالية الكبرى. يقوم هذا النموذج على فكرة جمع رؤوس الأموال من عدد كبير من المستثمرين الأفراد عبر منصات إلكترونية متخصصة، تتيح لهم المساهمة في تمويل مشاريع عقارية محددة مقابل عوائد متوقعة، مما يؤدي إلى توزيع المخاطر وتعزيز الشفافية وتقليل الاعتماد على القنوات التمويلية التقليدية. (Al-Dardasawi & Al-Tarawneh, 2023)

وتكمن أهمية التمويل الجماعي العقاري في كونه أداة محفزة لتسريع وتيرة تنفيذ المشاريع السكنية، خاصة تلك التي تستهدف الفئات المتوسطة أو ذات الدخل المحدود، والتي غالباً ما تواجه صعوبات في الانطلاق أو الاستمرار بسبب فجوات التمويل. فبمجرد إطلاق حملة تمويل ناجحة، يتم توفير السيولة المطلوبة للمطورين العقاريين خلال فترة زمنية قصيرة نسبياً، ما يُمكنهم من البدء الفوري بأعمال الإنشاء دون انتظار الموافقات الطويلة أو المرور بمراحل إقراض تقليدية قد تكون مرهقة من حيث الإجراءات والضمانات. (Ibrahim, 2022)

ومن جانب آخر، يسهم التمويل الجماعي العقاري في تحقيق نوع من التوازن بين العرض والطلب في السوق السكني، حيث يمكن توجيه رؤوس الأموال نحو مشاريع تتوافق مع احتياجات فعلية للشرائح السكانية، بناءً على دراسات جدوى مدعومة بطلب حقيقي. كما يعزز هذا النوع من التمويل فرص الابتكار في التصاميم والتنفيذ، إذ يشجع المطورين على الالتزام بالجدول الزمني والمعايير النوعية، نظرًا لأنهم يخضعون لمساءلة مباشرة من الممولين الأفراد الذين يتابعون تقدم المشروع بشكل لحظي عبر المنصة. (Aleimat & Al-Hasban, 2024)

ومع اتساع نطاق التحول الرقمي في القطاع العقاري، وبدعم السياسات الحكومية الرامية إلى تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، أصبح التمويل الجماعي العقاري أداة استراتيجية لتحقيق مستهدفات الإسكان في رؤية المملكة 2030، من خلال تسريع تنفيذ المشاريع، وتحقيق معدلات تغطية أعلى، وتحفيز مساهمة المواطنين في الاستثمار العقاري. كما يُسهم في تعزيز الشمول المالي، وتوفير فرص استثمارية مرنة للمواطنين الأفراد، وبما يعزز مشاركتهم الفعلية في التنمية العمرانية. (Al-Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

انطلاقاً من ذلك، تتمثل مشكلة الدراسة في تحليل دور التمويل الجماعي العقاري بأبعاده مجمعة والمتمثلة في (منصات التمويل العقاري - تنوع مصادر الممولين - مرونة أدوات الاستثمار - الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

2.1 مشكلة البحث:

يشكل تسريع تنفيذ المشاريع السكنية أحد العوامل الحاسمة في معالجة فجوة الإسكان وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، لا سيما في ظل برامج التحول الوطني ورؤية المملكة 2030 التي تركز على رفع نسبة التملك وتحسين جودة الحياة. ومع التوسع في توظيف الحلول الرقمية في القطاع العقاري، برز التمويل الجماعي العقاري كأحد الأدوات المالية الحديثة التي توفر بدائل مبتكرة لتمويل المشاريع السكنية، من خلال إشراك عدد كبير من المستثمرين الأفراد عبر منصات إلكترونية متخصصة مثل منصة "حصتك". ورغم الجهود المبذولة لتفعيل هذا النمط التمويلي في السوق السعودي، لا تزال هناك تحديات متعددة تتعلق بمدى فاعليته في تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع، وآليات الحوكمة المرتبطة به، ومدى تكامل نموذج التمويل الجماعي مع الإطار التنظيمي والتنفيذي لقطاع التطوير العقاري.

علاوة على ذلك، يواجه التمويل الجماعي العقاري عقبات ترتبط بمستوى ثقة المستثمرين، وضمان تدفق السيولة في مراحل المشروع المختلفة، ومدى جاهزية المطورين العقاريين للتفاعل مع هذا النموذج. ومن هنا، تبرز الإشكالية البحثية حول مدى قدرة التمويل الجماعي العقاري، كما هو مطبق في منصة "حصتك"، على الإسهام في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، وما العوامل التي قد تعيق أو تعزز فاعلية هذا الدور ضمن المنظومة العقارية في المملكة. وبالتالي، تسعى هذه الدراسة إلى معالجة هذه الإشكالية من خلال تحليل أبعاد التمويل الجماعي العقاري، وتقييم أثره الفعلي على وتيرة إنجاز المشاريع السكنية في السياق السعودي. ومن هنا يمكن بلورة مشكلة البحث الحالي في التساؤل الرئيس التالي: "إلى أي مدى يسهم التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟"

3.1 أهمية البحث:

أ) الأهمية العلمية

تسهم هذه الدراسة في تطوير الإطار النظري المتعلق بدور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، من خلال تقديم نموذج مفاهيمي يوضح العلاقة بين خصائص هذا النوع من التمويل—مثل تعدد مصادر الاستثمار، والمرونة في التمويل، والرقمنة، والمشاركة المجتمعية—وبين وتيرة إنجاز المشاريع السكنية، لا سيما في ظل برامج التحول الحضري بالمملكة. كما تقدم الدراسة إضافة علمية إلى الأدبيات المتخصصة في إدارة المشاريع العقارية والتمويل البديل، من خلال ربط مفهوم التمويل الجماعي بسياقات واقعية في سوق الإسكان السعودي، وهو مجال لا يزال محدود التداول في الدراسات الأكاديمية العربية، خاصة من زاوية التأثير على سرعة الإنجاز وجودة التنفيذ.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الدراسة تساهم في سد فجوة معرفية قائمة بين الطروحات النظرية للتقنيات التمويلية الحديثة وبين تجاربها التطبيقية في المنصات الرقمية العقارية مثل منصة "حصتك"، حيث تستند الدراسة إلى بيانات ميدانية يمكن أن تقدم فهماً أعمق حول طبيعة العلاقة بين التمويل الجماعي ومدى فاعليته في تلبية متطلبات التطوير العقاري في المدن السعودية. وبالتالي، تقدم الدراسة مرجعية علمية مفيدة للباحثين والمهتمين في مجال الاقتصاد العقاري والتمويل التشاركي، وتدعم بناء نظريات محلية تستند إلى واقع السوق السعودي وتحولاته.

ب) الأهمية العملية

على الصعيد العملي، توفر هذه الدراسة إطاراً يساعد المطورين العقاريين وصناع القرار في القطاعين العام والخاص على فهم الأثر المباشر للتمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، خصوصاً في المناطق ذات الكثافة العالية أو تلك المحاذية

لمشاريع البنية التحتية الكبرى مثل مترو الرياض. إذ يسهم هذا النمط من التمويل في تجاوز العقبات التقليدية المرتبطة بتأخر تدفق السيولة، ويقلل الاعتماد على القنوات التمويلية التقليدية ذات الإجراءات البيروقراطية الطويلة، مما يتيح بدء الأعمال في وقت مبكر ويضمن استمراريتها دون توقف.

كما أن نتائج الدراسة قد تفيد في توجيه سياسات الإسكان نحو تشجيع اعتماد حلول تمويلية أكثر شمولاً وابتكاراً، من خلال دمج منصات التمويل الجماعي في استراتيجيات تطوير الأحياء السكنية، مع ضمان الإطار التنظيمي والرقابي المناسب لحماية حقوق المستثمرين والمطورين على حد سواء. كذلك، تسهم الدراسة في تعزيز قدرة المنصات الرقمية مثل "حصتك" على توسيع قاعدة مشاركيها، وتقديم مشاريع عقارية عالية المردود الاجتماعي والاقتصادي، ما يعزز من فعالية منظومة الاستثمار العقاري التشاركي في المملكة.

وعلاوة على ذلك، توضح الدراسة أهمية بناء شراكات استراتيجية بين الجهات التنظيمية، والمطورين، والمنصات الرقمية؛ بما يسهم في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية ضمن رؤية 2030، مع تعزيز الشفافية، وتقليل الهدر المالي، وزيادة القدرة التنافسية للقطاع العقاري السعودي. وبهذا، يمكن للدراسة أن تكون أداة عملية لتوجيه قرارات استثمارية أكثر دقة، وسياسات تمويلية مرنة تعزز التوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان، وتحقق أهداف التنمية العمرانية المستدامة.

4.1 أهداف البحث:

إن الهدف الرئيس والمحوري لهذا البحث يتمثل في محاولة التعرف على مدى أثر التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري، ويمكن تحديد الأهداف الفرعية للدراسة على النحو الآتي:

(1) بيان أثر منصات التمويل العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(2) بيان أثر تنوع مصادر الممولين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(3) بيان أثر مرونة أدوات الاستثمار في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(4) بيان أثر الإطار التنظيمي والرقابي في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

5.1 تساؤلات البحث:

"إلى أي مدى يساهم التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟"

ويتفرع من هذا السؤال الرئيس التساؤلات الفرعية الآتية:

- (1) ما أثر منصات التمويل العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟
- (2) ما أثر تنوع مصادر الممولين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟
- (3) ما أثر مرونة أدوات الاستثمار في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟
- (4) ما أثر الإطار التنظيمي والرقابي في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري؟

6.1 فرضيات البحث:

الفرضية الرئيسية الأولى: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \geq 0.005$) للتمويل الجماعي العقاري بأبعاده مجمعة والمتمثلة في (منصات التمويل العقاري - تنوع مصادر الممولين - مرونة أدوات الاستثمار - الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري، وينبثق من هذه الفرضية الفرضيات الفرعية الآتية:

(1) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \geq 0.005$) لمنصات التمويل العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(2) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \geq 0.005$) لتنوع مصادر الممولين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(3) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha \geq 0.005$) لمرونة أدوات الاستثمار

في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

(4) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha \geq 0.005$) للإطار التنظيمي

والرقابي في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار

العقاري.

الفصل الثاني: الاطار النظري والدراسات السابقة

المبحث الأول: التمويل الجماعي العقاري

1.1.2 التمهيد

يشهد القطاع العقاري في العالم، وفي المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص، تحولات جذرية بفعل التطورات الاقتصادية والرقمية، حيث أصبح الاعتماد على التقنيات المالية الحديثة (FinTech) ضرورة حتمية لتلبية احتياجات السوق العقاري ومواجهة تحديات التمويل التقليدي. ومن بين أبرز هذه التحولات برز التمويل الجماعي العقاري كأحد النماذج التمويلية المبتكرة التي تتيح للمستثمرين من مختلف الشرائح المشاركة في تمويل مشاريع عقارية كبرى عبر منصات رقمية متخصصة، بما يعزز من فرص الاستثمار ويقلل من المخاطر المالية المرتبطة بالتمويل التقليدي.

وقد حظي التمويل الجماعي العقاري باهتمام واسع من قبل الحكومات والقطاع الخاص على حد سواء، نظرًا لدوره في تحقيق التنمية العمرانية وتوفير السيولة المالية اللازمة لتسريع تنفيذ المشروعات السكنية الكبرى، إضافة إلى مساهمته في دعم مستهدفات رؤية المملكة 2030 الهادفة إلى رفع نسبة تملك المساكن وتحقيق الاستدامة المالية في القطاع العقاري. وفي هذا السياق، لعبت منصات التمويل العقاري، مثل منصة "حصتك"، دورًا محوريًا في تمكين الأفراد والمستثمرين الصغار من المشاركة في الاستثمار العقاري، وتعزيز الشمول المالي، وتسريع دورة حياة المشروعات السكنية.

2.1.2 مفهوم التمويل الجماعي العقاري

اختلف الباحثون في تناولهم لمفهوم التمويل الجماعي العقاري تبعاً لزوايا النظر التي ركزت عليها الدراسات، حيث تناولته بعض الدراسات من منظور التحول الرقمي في التمويل، بينما ركزت أخرى على آلية تجميع رؤوس الأموال ودور المنصات الرقمية في تيسير عمليات التمويل، في حين اهتمت دراسات ثالثة بقدرته على تسريع تنفيذ المشروعات السكنية وتعزيز فرص المشاركة الاستثمارية للأفراد والمؤسسات على حد سواء.

يرى جيجانتي وكوزيو (Gigante & Cozzio, 2022) أن التمويل الجماعي العقاري هو آلية استثمارية جماعية يتم من خلالها تجميع مساهمات مالية من عدد كبير من المستثمرين عبر منصات إلكترونية متخصصة، بهدف تمويل مشاريع عقارية محددة، بما يتيح تقاسم المخاطر وتعظيم العوائد. ويظهر هذا التعريف بوضوح الطابع التعاوني للتمويل الجماعي العقاري، إذ يُمكن الأفراد والمؤسسات من الدخول في استثمارات عقارية تتجاوز قدراتهم الفردية. أما بادروفا وآخرون (Badrova et al., 2024) فقد ركزوا على الجانب التنظيمي والرقابي، حيث عرفوا التمويل الجماعي العقاري بأنه نموذج تمويلي بديل يتيح للمستثمرين الأفراد والمؤسسات تجميع رؤوس أموالهم من أجل تمويل تطوير المشاريع العقارية، وذلك ضمن أطر قانونية واضحة وشفافة تحمي حقوق الممولين وتزيد من موثوقيتهم في هذا النمط التمويلي.

وفي هذا الإطار، يؤكد نور وآخرون (Noor et al., 2025) أن التمويل الجماعي العقاري يمثل ابتكاراً تمويلياً حديثاً يسهم في ديمقراطية الاستثمار العقاري عبر خفض حواجز الدخول أمام المستثمرين الصغار، وتنويع مصادر التمويل، إضافةً إلى كونه أداة فعالة في تسريع دورة حياة المشروعات العقارية، بما يتماشى مع متطلبات التنمية الحضرية السريعة.

ويوضح حسن (2022) أن التمويل الجماعي العقاري هو آلية تمويلية حديثة تقوم على تجميع المساهمات المالية من عدد كبير من الأفراد من خلال منصات إلكترونية، لتمويل مشاريع عقارية محددة، بما يحقق فرصًا متساوية للاستثمار ويُعزز كفاءة تخصيص الموارد، بينما يرى فرحات ورحماني (2021) أن التمويل الجماعي العقاري يُعد صيغة مبتكرة تتيح للممولين الصغار والكبار المشاركة في مشاريع عقارية متنوعة عبر منصات منظمة، مما يرفع مستوى الشفافية ويقلل من حدة المخاطر التمويلية.

استنادًا إلى ما سبق، يرى الباحث أن التمويل الجماعي العقاري يمكن تعريفه بأنه "آلية تمويلية رقمية مبتكرة تعتمد على تجميع المساهمات المالية من عدد كبير من الأفراد أو المؤسسات عبر منصات إلكترونية متخصصة، بهدف تمويل مشروعات عقارية محددة، وذلك ضمن أطر تنظيمية ورقابية واضحة، بما يساهم في تحقيق مرونة أدوات الاستثمار، وتنوع مصادر الممولين، وتعزيز الشفافية، وتوفير التدفقات المالية اللازمة لتسريع تنفيذ المشروعات السكنية".

3.1.2 أهمية التمويل الجماعي العقاري

أصبح التمويل الجماعي العقاري أحد أبرز الأدوات المالية المبتكرة التي أحدثت نقلة نوعية في أساليب تمويل المشروعات السكنية والعقارية على حد سواء. فقد ساعد هذا النموذج الحديث على توسيع قاعدة الممولين، وتعزيز الشفافية، وتسريع دورة التمويل والتفويض، وهو ما يجعله أحد المحركات الأساسية لتطوير القطاع العقاري في ظل التحولات الاقتصادية والرقمية المعاصرة.

في هذا السياق، يشير نور وآخرون (2025) إلى أن أهمية التمويل الجماعي العقاري تتجسد في كونه ابتكارًا تمويليًا يهدف إلى:

1. خفض الحواجز الاستثمارية من خلال تمكين صغار المستثمرين من المشاركة في مشروعات عقارية كانت حكرًا على كبار المستثمرين.

2. تنويع مصادر التمويل عبر إتاحة الفرصة لمشاركة الأفراد والمؤسسات في تمويل المشاريع، ما يعزز من مرونة الأسواق العقارية.

3. تسريع تنفيذ المشروعات السكنية بفضل توفير التدفقات النقدية اللازمة في وقت مبكر من دورة حياة المشروع، مما يقلل من مخاطر التأجيل أو التعثر.

كما يرى بادروفا وآخرون (2024) أن أهمية التمويل الجماعي العقاري تتبع من كونه أداة بديلة للتمويل التقليدي، حيث يسهم في:

1. توفير سيولة مالية مستدامة للمشروعات العقارية من خلال مشاركة عدد كبير من الممولين.

2. تعزيز الثقة بين المستثمرين والمطورين بفضل وضوح الإجراءات والاعتماد على منصات منظمة تعمل ضمن أطر رقابية واضحة.

3. دعم الابتكار في سوق العقارات من خلال تقديم أدوات استثمار مرنة تناسب مختلف شرائح المستثمرين.

ومن منظور محلي، يؤكد حسن (2022) أن التمويل الجماعي العقاري يمثل حلًا استراتيجيًا لمعالجة تحديات تمويل المشروعات السكنية في الدول النامية، إذ يسهم في:

1. تمكين الأفراد من الاستثمار العقاري بحد أدنى من المساهمة المالية، مما يعزز مبدأ العدالة في الفرص.

2. توسيع قاعدة ملكية الأصول العقارية بما يحقق التنمية المستدامة ويحد من الفجوة الإسكانية.

3. دعم خطط التنمية العمرانية عبر توفير مصادر تمويل بديلة وسريعة، تتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

كما يشير فرحات ورحماني (2021) إلى أن أهمية التمويل الجماعي العقاري تكمن في دوره المحوري في تحقيق الشمول المالي، حيث يتيح لجميع الفئات المشاركة في المشروعات العقارية، مما يسهم في تعزيز الثقة بين الممولين وتفعيل الشفافية في إدارة التمويل.

4.1.2 أهداف التمويل الجماعي العقاري

أصبح التمويل الجماعي العقاري أحد النماذج التمويلية المبتكرة التي أحدثت تحولاً جذرياً في تمويل المشروعات السكنية والعقارية، نظراً لقدرتها على توسيع قاعدة المستثمرين، وتنويع مصادر التمويل، وتوفير سيولة مالية سريعة تسهم في تسريع إنجاز المشروعات. وقد أولى الباحثون أهمية كبيرة لدراسة أهداف هذا النموذج، نظراً لدوره الاستراتيجي في دعم التنمية الحضرية وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

يشير نور وآخرون (2025) إلى أن أهداف التمويل الجماعي العقاري تتمثل في:

1. خفض حواجز الدخول للاستثمار العقاري، حيث يسمح للأفراد بالمشاركة في مشاريع كبرى بمبالغ مالية محدودة، مما يحقق العدالة في فرص الاستثمار.

2. تنويع مصادر التمويل من خلال تمكين الأفراد والمؤسسات من المساهمة في المشروعات العقارية، الأمر الذي يقلل من الاعتماد على القروض التقليدية ويرفع من مرونة القطاع العقاري.

3. تسريع تنفيذ المشروعات السكنية بفضل توفير التدفقات المالية اللازمة في وقت مبكر من دورة حياة المشروع، مما يحدّ من حالات التعثر أو التأخير في الإنجاز.

كما يشير بادروفا وآخرون (2024) إلى أن التمويل الجماعي العقاري يستهدف:

1. تعزيز استدامة القطاع العقاري من خلال تقديم بدائل تمويلية مرنة تتماشى مع التطورات الاقتصادية.

2. رفع مستوى الثقة بين الممولين والمطورين عبر الاعتماد على منصات رقمية منظمة تلتزم بمعايير الشفافية والحوكمة.

3. تحفيز الابتكار في أدوات الاستثمار العقاري من خلال توفير خيارات متنوعة تناسب مختلف الفئات الاستثمارية.

ويرى حسن (2022) أن أهداف التمويل الجماعي العقاري تنحصر في:

1. تمكين الأفراد من امتلاك حصص استثمارية في المشروعات العقارية الكبرى التي كان يصعب الوصول إليها عبر التمويل التقليدي.

2. توسيع قاعدة ملكية الأصول العقارية بما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتقليل فجوة الإسكان.

3. دعم خطط التنمية الحضرية من خلال توفير مصادر تمويل إضافية وسريعة تسهم في زيادة المعروض السكني وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

كما يشير فرحات ورحماني (2021) إلى أن التمويل الجماعي العقاري يهدف إلى:

1. تعزيز الشمول المالي من خلال إشراك مختلف الفئات الاقتصادية والاجتماعية في الاستثمار العقاري.

2. تحقيق الشفافية في إدارة عمليات التمويل عبر الاعتماد على منصات منظمة تتيح للممولين معرفة تفاصيل المشاريع وآليات توزيع العوائد.

3. تقليل المخاطر الاستثمارية بفضل توزيع المساهمات المالية على عدد كبير من الممولين، مما يخفف العبء على الأطراف الفردية.

وبتحليل ما سبق، يمكن القول إن أهداف التمويل الجماعي العقاري تتمحور حول تمكين الأفراد والمؤسسات من المشاركة في الاستثمار العقاري، وتنويع أدوات ومصادر التمويل، وتعزيز الشفافية والشمول المالي، بالإضافة إلى الإسهام في تسريع تنفيذ المشروعات السكنية وتلبية الطلب المتزايد على الوحدات العقارية.

5.1.2 أبعاد التمويل الجماعي العقاري

يمثل التمويل الجماعي العقاري أحد النماذج التمويلية المبتكرة التي تقوم على تجميع المساهمات المالية من عدد كبير من الممولين عبر منصات إلكترونية متخصصة، وهو ما يمنحه طبيعة معقدة ومتعددة الأبعاد. ويعتمد نجاح هذا النموذج على تفاعل أربعة عناصر رئيسية تشكل بنيته الجوهرية، وهي: منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، والإطار التنظيمي والرقابي. وتكمن أهمية دراسة هذه الأبعاد في فهم كيفية تأثيرها على تعزيز كفاءة التمويل وتسريع تنفيذ المشاريع السكنية، بما يتوافق مع مستهدفات التنمية العمرانية الحديثة.

أولاً: منصات التمويل العقاري

تعد المنصات الرقمية العمود الفقري للتمويل الجماعي العقاري، حيث تقوم بدور الوسيط الذي يربط بين الممولين والمطورين العقاريين، وتوفر بيئة إلكترونية موثوقة وآمنة لإدارة عمليات التمويل والاستثمار.

يشير نور وآخرون (2025) إلى أن منصات التمويل العقاري تمثل قنوات رئيسية لإتاحة فرص الاستثمار العقاري لمختلف شرائح المجتمع، إذ تسهم في تخفيض تكاليف المعاملات وتبسيط الإجراءات، مما يزيد من جاذبية الاستثمار لدى الأفراد والمؤسسات.

كما يؤكد جيجانتي وكوزيو (2022) أن فعالية التمويل الجماعي تعتمد بدرجة كبيرة على كفاءة المنصات الرقمية في إدارة عمليات التمويل، حيث تعمل على تعزيز الشفافية عبر توفير المعلومات الكاملة عن المشاريع العقارية، إضافة إلى ضمان أمان المعاملات المالية من خلال أنظمة حماية متطورة.

وفي السياق المحلي، تعد منصة "حصتك" نموذجًا رائدًا في السعودية، إذ وفرت بيئة آمنة للمستثمرين الصغار للدخول في مشاريع عقارية مربحة، وساهمت في توسيع قاعدة الممولين، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 لرفع نسبة التملك العقاري.

ثانيًا: تنوع مصادر الممولين

يُعد تنوع مصادر الممولين أحد العوامل الحاسمة في نجاح التمويل الجماعي العقاري، إذ يساهم في تعزيز استقرار المشروعات العقارية وخفض المخاطر التمويلية. يشير بادروفا وآخرون (2024) إلى أن الاعتماد على مساهمات مجموعة واسعة من الممولين، سواء كانوا أفرادًا أو مؤسسات، يؤدي إلى زيادة مرونة التمويل ويقلل من مخاطر التعثر الناتجة عن الاعتماد على جهة واحدة.

كما يرى حسن (2022) أن تنوع الممولين يساهم في تحقيق العدالة الاستثمارية من خلال تمكين الأفراد من مختلف الشرائح الاجتماعية من الدخول في مشروعات عقارية كانت حكرًا على كبار المستثمرين، مما يعزز مبدأ الشمول المالي ويزيد من معدلات المشاركة الاقتصادية.

كذلك يشير فرحات ورحماني (2021) إلى أن تنوع الممولين يساهم في تعزيز الثقة في نموذج التمويل الجماعي، إذ يتيح مشاركة فئات متعددة من المستثمرين، مما يقلل من المخاطر الاستثمارية ويرفع من مستوى الاستقرار المالي للمشروعات.

ثالثاً: مرونة أدوات الاستثمار

تُعد مرونة أدوات الاستثمار من المزايا البارزة في نموذج التمويل الجماعي العقاري، حيث توفر للممولين خيارات متعددة تتناسب مع مستويات المخاطرة وأهداف العوائد. يشير نور وآخرون (2025) إلى أن منصات التمويل الجماعي العقاري تقدم للمستثمرين أدوات متنوعة تشمل تمويل الملكية، وتمويل الديون، والصكوك العقارية، مما يمنح المستثمرين حرية اختيار الأداة التي تناسب قدراتهم المالية واستراتيجياتهم الاستثمارية. ويرى جيجانتي وكوزيو (2022) أن توفير خيارات استثمارية مرنة يساهم في زيادة جاذبية التمويل الجماعي العقاري، إذ يمكن للممولين اختيار مشاريع ذات مستويات مخاطر منخفضة أو عوائد مرتفعة وفقاً لتفضيلاتهم الفردية. كما يؤكد فرحات ورحماني (2021) أن مرونة أدوات الاستثمار تساعد في تعزيز كفاءة تخصيص الموارد عبر توجيه الأموال إلى المشاريع التي تتناسب مع خطط المستثمرين والمطورين العقاريين على حد سواء.

رابعاً: الإطار التنظيمي والرقابي

يُعد الإطار التنظيمي والرقابي حجر الأساس لضمان استدامة ونجاح التمويل الجماعي العقاري، إذ يضع القوانين والضوابط التي تحكم العلاقة بين جميع الأطراف. يشير بادروفا وآخرون (2024) إلى أن وجود إطار تنظيمي واضح يساهم في تعزيز الثقة في المنصات الرقمية، ويحمي حقوق الممولين والمطورين على حد سواء. كما يساعد في تقليل المخاطر القانونية وضمان التزام المنصات بمعايير الشفافية والحوكمة.

ويضيف حسن (2022) أن التشريعات المنظمة للتمويل الجماعي العقاري تمثل
عنصرًا أساسيًا في تحفيز المستثمرين على المشاركة، إذ توفر بيئة استثمارية آمنة ومستقرة،
وتشجع على توسيع قاعدة الممولين.

أما في السياق السعودي، فقد لعبت هيئة السوق المالية دورًا مهمًا في تنظيم عمليات
التمويل الجماعي العقاري، من خلال وضع ضوابط صارمة تضمن حماية الممولين، وتعزيز
الشفافية في عمل المنصات، مما ساهم في زيادة الثقة في هذا النموذج التمويلي.

المبحث الثاني: تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

1.2.2 التمهيد

يشهد العالم في العقود الأخيرة زيادة متسارعة في الطلب على المساكن بفعل النمو السكاني والتحضر السريع، وهو ما يفرض على الحكومات والمطورين العقاريين البحث عن آليات مبتكرة لتلبية هذا الطلب المتزايد. وفي المملكة العربية السعودية، يتزايد الاهتمام بتسريع تنفيذ المشاريع السكنية ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030، التي تهدف إلى رفع نسبة تملك المساكن وتعزيز جودة الحياة.

وقد أصبح تسريع تنفيذ المشروعات السكنية عنصراً أساسياً لتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وخفض تكاليف المشاريع، وتحقيق رضا المستفيدين، فضلاً عن كونه أداة فعالة لدعم التنمية الحضرية وتعزيز استدامة النمو الاقتصادي.

2.2.2 مفهوم تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

تناول الباحثون مفهوم تسريع تنفيذ المشاريع السكنية من زوايا متعددة، بعضها ركز على الجانب الزمني، والبعض الآخر على الوسائل الفنية والإدارية المستخدمة لتحقيق الإنجاز في أقصر مدة ممكنة.

يشير Ibrahim (2022) إلى أن تسريع تنفيذ المشاريع يعني "تطبيق أساليب التخطيط والمتابعة المتقدمة بما يضمن إنجاز المراحل المختلفة من المشروع ضمن الجدول الزمني المحدد أو في وقت أقل، مع الحفاظ على جودة المخرجات".

بينما يرى (Khanapure & Shastri 2024) أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يتمثل في "الاعتماد على ممارسات هندسية مبتكرة وأساليب بناء حديثة مثل البناء المعياري والطباعة ثلاثية الأبعاد لتقليل زمن الإنشاء دون الإخلال بمعايير الجودة".

ويضيف Torrenti وآخرون (2022) أن المفهوم يرتبط كذلك بـ "توظيف التقنيات الرقمية والمواد المستدامة في البناء بما يساهم في تقليص مدة المشروع وتحقيق كفاءة استخدام الموارد".

ومن خلال دمج هذه الرؤى، يمكن تعريف تسريع تنفيذ المشاريع السكنية بأنه: "مجموعة من الإجراءات والتقنيات الإدارية والهندسية تهدف إلى تقليص الجدول الزمني للمشاريع السكنية عبر تحسين كفاءة استخدام الموارد البشرية والمادية، وتوظيف التكنولوجيا وأساليب البناء الحديثة، بما يساهم في تلبية الطلب المتزايد على المساكن وتحقيق الاستدامة العمرانية".

3.2.2 أهمية تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

يشهد قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية، وفي العالم بوجه عام، ضغوطاً متزايدة لتلبية الطلب المتنامي على المساكن الناتج عن النمو السكاني السريع، والتحضر، والتحول الاقتصادي والاجتماعي. وفي هذا السياق، أصبح تسريع تنفيذ المشاريع السكنية ضرورة استراتيجية لتحقيق التوازن بين العرض والطلب، ودعم خطط التنمية الوطنية، وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 الهادفة إلى رفع نسبة تملك المساكن وتحسين جودة الحياة.

يشير (Omayr 2023) إلى أن أهمية تسريع تنفيذ المشاريع السكنية تتمثل في عدة جوانب رئيسية، من أبرزها:

1. الاستجابة للطلب المتزايد على المساكن نتيجة للزيادة السكانية والنمو الحضري المتسارع،

مما يقلل فجوة الإسكان.

2. خفض تكاليف الإنشاء والتشغيل من خلال تقليص مدة تنفيذ المشروع وتقليل الأعباء

المالية المترتبة على فترات الإنشاء الطويلة.

3. تعزيز استدامة القطاع العقاري عبر تسريع دورة رأس المال وزيادة معدل دوران الوحدات

السكنية.

ويرى Ali وآخرون (2024) أن تسريع تنفيذ المشاريع يسهم كذلك في تحقيق التوازن

بين العرض والطلب في السوق العقاري، الأمر الذي يحد من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية

ويعزز فرص تملك المواطنين للمساكن. كما يساعد الإسراع في الإنجاز على رفع كفاءة

استغلال الموارد وتوظيفها بالشكل الأمثل.

أما Al Sanafi (2022) فيؤكد أن لتسريع تنفيذ المشاريع أثرًا بالغًا في تحسين جودة

الحياة للأفراد والأسر، حيث يتيح لهم الحصول على مساكنهم في فترات زمنية أقصر، مما

يعزز الثقة بين المستفيدين والمطورين العقاريين، ويخلق بيئة إسكانية أكثر استقرارًا.

كذلك يشير Falcone (2023) إلى أن الأهمية تمتد إلى البعد البيئي من خلال

تعزيز الاستدامة، حيث يُسهم تسريع الإنجاز في اعتماد تقنيات بناء حديثة ومواد مستدامة تقلل

استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية، مما يدعم أهداف التنمية المستدامة.

ومن خلال ما سبق، يمكن القول إن أهمية تسريع تنفيذ المشاريع السكنية تتجسد في

كونه أداة استراتيجية تسهم في:

• تحقيق متطلبات التنمية العمرانية المستدامة.

• تحسين كفاءة إدارة الموارد المالية والبشرية.

- تعزيز رضا المستفيدين والمستثمرين.
- دعم السياسات الوطنية الرامية إلى تمكين الأفراد من الحصول على مساكن مناسبة بسرعة أكبر.

ويرى الباحث أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية ليس مجرد خيار هندسي أو إداري، بل هو ضرورة اقتصادية واجتماعية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتعزيز جودة الحياة وتحقيق الاستقرار السكني للمواطنين. كما أن دمج التقنيات الرقمية وأساليب البناء المبتكرة يمثل عاملاً حاسماً لتحقيق هذه الأهداف بكفاءة عالية.

4.2.2 أهداف تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

يمثل تسريع تنفيذ المشاريع السكنية أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة في ظل التغيرات السكانية والاقتصادية المتسارعة، إذ أصبح عنصر السرعة في الإنجاز مطلباً وطنياً واستراتيجياً لتحقيق توازن سوق العقارات، ورفع نسب التملك، وتحسين جودة الحياة. وقد اهتمت العديد من الدراسات الحديثة ببحث أهداف تسريع تنفيذ المشروعات السكنية من منظور اقتصادي واجتماعي وتنموي.

يشير (Al-Saadi (2023 إلى أن أهداف تسريع تنفيذ المشاريع السكنية تتمثل في:

1. تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، نتيجة النمو السكاني والتحضر السريع، بما يضمن تقليل فجوة الإسكان.
2. خفض التكاليف التشغيلية والإنشائية من خلال تقليص المدة الزمنية للمشروعات، وبالتالي الحد من ارتفاع تكاليف التمويل والعمالة.
3. تعزيز جاذبية الاستثمار العقاري عبر تسريع عوائد المشاريع وتقليل فترة الانتظار للمستفيدين والممولين.

كما يرى Hussein وآخرون (2022) أن تسريع تنفيذ المشروعات السكنية يسهم

في:

1. تحقيق الاستقرار في السوق العقاري من خلال التوازن بين العرض والطلب.
2. تعزيز الثقة بين المستثمرين والمطورين العقاريين نتيجة الالتزام بالجدول الزمنية المحددة وتسليم الوحدات في المواعيد المتفق عليها.
3. تحفيز النشاط الاقتصادي المحلي عبر تسريع تداول رأس المال وزيادة استهلاك المنتجات والخدمات المرتبطة بالبناء.

ويشير Khalifa (2024) إلى أن الإسراع في تنفيذ المشروعات السكنية يهدف

كذلك إلى:

1. تحقيق الاستفادة القصوى من موارد المشروع البشرية والمالية والفنية، عبر تحسين التخطيط الزمني للمراحل المختلفة.
2. تعزيز جودة المشروعات النهائية عبر اعتماد تقنيات البناء السريع مثل نمذجة معلومات البناء (BIM) وأساليب البناء المسبق الصنع.
3. دعم رؤية المملكة 2030 من خلال رفع نسبة تملك المساكن وتحقيق مستهدفات الإسكان في أوقات قياسية.

أما Al-Zahrani (2023) فيرى أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية له أبعاد

اجتماعية واقتصادية مهمة تتمثل في:

1. تحسين جودة الحياة للمواطنين عبر تقليل فترة الانتظار للحصول على المسكن المناسب.
2. تعزيز الشمول السكني بحيث تتاح الفرصة لشريحة أوسع من المجتمع للوصول إلى الوحدات السكنية في وقت مناسب.

3. رفع كفاءة إدارة المشروعات الحكومية والخاصة من خلال آليات متابعة ورقابة صارمة

تضمن الالتزام بالمواعيد المستهدفة.

وبتحليل ما سبق، يتضح أن أهداف تسريع تنفيذ المشاريع السكنية تتمحور حول أربعة

محاور رئيسية:

- **المحور الاقتصادي:** تقليل التكاليف، وزيادة كفاءة رأس المال، وتحفيز النشاط العقاري.
- **المحور الاجتماعي:** تلبية احتياجات المواطنين وتعزيز جودة الحياة.
- **المحور الاستثماري:** رفع مستوى الثقة بين المستثمرين والمطورين.
- **المحور التنموي:** تحقيق أهداف الإسكان الوطنية ودعم خطط التنمية المستدامة.

ويرى الباحث أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يشكل ضرورة تنموية واستراتيجية

تتجاوز البعد الزمني لتصل إلى تحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي، حيث يسهم في سد

فجوة الإسكان، ورفع جودة الخدمات الحضرية، وتعزيز الشفافية والحوكمة في تنفيذ المشاريع

الكبرى.

5.2.2 محددات تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

يعد تسريع تنفيذ المشاريع السكنية قضية استراتيجية ترتبط ارتباطاً مباشراً برؤية

الحكومات في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة وتحسين جودة الحياة. غير أن هذا التسريع

لا يتحقق تلقائياً، بل يتأثر بمجموعة من المحددات والعوامل التي تتحكم في سرعة الإنجاز

وكفاءته. وتشمل هذه المحددات أبعاداً إدارية، ومالية، وتقنية، وتشريعية تتداخل فيما بينها

لتشكل الإطار الحاكم لأداء المشاريع.

يشير (Al-Harbi (2023 إلى أن المحددات الإدارية تمثل العنصر الأهم في تسريع

تنفيذ المشروعات السكنية، حيث تتجسد في:

1. **وضوح الأهداف وخطط التنفيذ** من خلال تحديد مخرجات المشروع بدقة.
 2. **كفاءة إدارة المشروع** في التنسيق بين الأطراف المختلفة وتحديد الأولويات.
 3. **فعالية نظام المتابعة والتقارير الدورية** بما يضمن معالجة المشكلات في الوقت المناسب.
- أما Salem وآخرون (2022) فيرون أن المحددات المالية تعد من أكثر العوامل تأثيراً في سرعة الإنجاز، وتشمل:

1. **توافر التمويل الكافي والمستدام** لتغطية مراحل المشروع المختلفة دون انقطاع.
 2. **تنوع مصادر التمويل** لتقليل المخاطر والاعتماد على مصدر واحد.
 3. **المرونة في تخصيص الموارد المالية** بما يتلاءم مع تغير الظروف الميدانية.
- ويشير Mahmoud (2024) إلى أن المحددات التقنية أصبحت ذات أهمية متزايدة مع التحول نحو التقنيات الرقمية وأساليب البناء الحديثة، ومن أبرزها:

1. **استخدام تقنيات البناء المسبق الصنع** لتقليل الزمن المستغرق في التنفيذ.
 2. **توظيف نمذجة معلومات البناء (BIM)** في إدارة مراحل التصميم والتنفيذ بكفاءة.
 3. **الاعتماد على أنظمة إدارة المشروعات الذكية** لرفع كفاءة التخطيط والتحكم في المخاطر.
- أما Al-Sulaiman (2023) فيؤكد على أهمية المحددات التنظيمية والتشريعية، مشيراً إلى أن وجود إطار رقابي وتنظيمي واضح يسهم في:

1. **تسهيل إجراءات إصدار التراخيص** وتقليل الزمن اللازم لاعتماد المخططات.
 2. **تعزيز الشفافية والحوكمة** في التعامل مع المقاولين والمطورين العقاريين.
 3. **توحيد المعايير والمواصفات الفنية** بما يحد من تضارب الإجراءات بين الجهات المعنية.
- ويرى Falcone (2023) أن نجاح تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يعتمد كذلك على المحددات البشرية، مثل:

1. توافر الكوادر المؤهلة القادرة على التعامل مع تقنيات البناء الحديثة.

2. رفع كفاءة فرق العمل من خلال التدريب المستمر.

3. تعزيز بيئة العمل التعاونية بين فرق التصميم والتنفيذ والإشراف.

وبتحليل ما سبق، يمكن تصنيف محددات تسريع تنفيذ المشاريع السكنية في أربعة

محاور رئيسية:

- **المحددات الإدارية:** التخطيط الواضح، كفاءة الإدارة، فعالية التنسيق والمتابعة.
- **المحددات المالية:** كفاية التمويل، تنوع مصادره، المرونة في تخصيصه.
- **المحددات التقنية:** تطبيق تقنيات حديثة مثل BIM والبناء المسبق الصنع.
- **المحددات التنظيمية:** تبسيط الإجراءات، الشفافية، وضوح المعايير.

ويرى الباحث أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية عملية متعددة الأبعاد تتطلب تكامل

العوامل الإدارية والمالية والتقنية والتنظيمية في إطار موحد، بحيث تؤدي هذه المحددات دورًا

تكامليًا لا تنافسيًا. كما يشدد على أن تبني التقنيات الرقمية والابتكار في إدارة المشاريع يمثلان

مفتاحًا رئيسيًا لتحقيق أهداف التسريع بكفاءة وفعالية.

المبحث الثالث: الدراسات السابقة

1.3.2 الدراسات السابقة

• دراسة (عليش، 2021)، بعنوان التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة

في الذمة: دراسة فقهية مالية : الحلقة الأولى

كشفت الدراسة عن التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة. اشتملت الدراسة على عدة محاور، تناول المحور الأول الإجارة الموصوفة في الذمة. وعرض المحور الثاني تعريف الإجارة الموصوفة في الذمة، وتضمن الإجارة الواردة على العين، والإجارة الواردة على الذمة. وأوضح المحور الثالث مشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة. وبين المحور الرابع أنواع الإجارة الموصوفة بالذمة، وتضمن الإجارة التي يكون الثمن فيها موصوفاً في الذمة، والإجارة التي يكون العمل فيها موصوفاً في الذمة، والإجارة التي تكون فيها العين موصوفة في الذمة. واختتم البحث بالإشارة إلى المحور الخامس أحكام الإجارة الموصوفة في الذمة في الفقه الإسلامي، وتضمن الأحكام العامة للإجارة الموصوفة بالذمة، وبعض الآراء المعاصرة في حكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة.

• دراسة (فرحات، 2021)، بعنوان استخدامات الهندسة المالية الإسلامية في تمويل

القطاع العقاري: دراسة مقارنة بين نظام الأوراق المالية المدعّم برهونات عقارية

MPTS والصكوك الإسلامية

هدفت هذه الدراسة إلى إجراء مقابلة بين أهم منتجات الهندسة المالية الإسلامية والتقليدية في تمويل القطاع العقاري، باختيار نظام الأوراق المالية المدعّم برهونات عقارية ممثلاً للاقتصاد التقليدي والصكوك الإسلامية ممثلة للاقتصاد الإسلامي، وتهدف الدراسة أيضاً

إلى إبراز أهم منتجات الصكوك الممولة للقطاع العقاري؛ المشتقة من العقود المعروفة من قبل باستخدام الهندسة العكسية، ويمكن أن نطلق عليها صكوك مسماة وبعضها الآخر ابتكر حديثا كشهادات الإسكان التي تبنتها تركيا، وهي أول من أصدر صكوك بذلك الشكل وفق ضوابط شرعية، وهو ما يعكس روح الهندسة المالية الإسلامية، ومن أهم النتائج التي تم التوصل إليها أن أهم ما يميز منتجات الهندسة المالية الإسلامية التخطيط الاستراتيجي المرتبط بالواقع سواء في مجال ابتكارها وتطويرها أو في مجال استعمالها، كالتجربة التركية في شهادات الإسكان التي بدأت من مشكلة واقعية "أزمة السكن". ويوصي الباحث بضرورة تجربة المنتجات الإسلامية خاصة في الجزائر كما هو الحال مع تجارب المنتجات التقليدية.

● دراسة (نصار، 2020)، بعنوان التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في

الذمة: دراسة فقهية مالية

هدف هذا البحث إلى الكشف الفقهي عن صيغة هامة في المعاملات المالية الإسلامية وهي صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة حيث تتضمن هذه الصيغة معنيين من معاني العقود وهي صيغة الإجارة المعينة وصيغة السلم وذلك واضح من تصريح الفقهاء بذلك بأن صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة هي سلم في المنافع. ويستعرض البحث أيضا الفروق بين هذه الصيغة وما يشابهها من المعاملات مثل الإجارة العينية والسلم والاستصناع والجمالة كما يستعرض أهم الخصائص التمويلية للصيغة التي تتمثل في وجوب تقديم الخدمات التابعة للمعقود عليه وإمكانية استيفاء المنفعة من أكثر من عين وإمكانية استخدام الأجرة في أغراض خاصة للسيولة ولا يجب إنفاقها مباشرة على المحل المتعاقد عليه، كما تضمن البحث بعض التطبيقات الخاصة بالإجارة الموصوفة في الذمة في مجال تمويل العقارات مع بعض الإشكاليات الشرعية ومعالجتها.

• دراسة (عبدالله، 2020)، بعنوان المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري:

دراسة قانونية مقارنة

هدفت الدراسة إلى التعرف على المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي التأصيلي المقارن. تطلب العرض المنهجي للبحث تقسيمه إلى فصلين وشمل عدة مباحث، عرف المبحث التمهيدي اتفاق التمويل العقاري، وبه عدة مطالب، ذكر المطلب الأول مفهوم اتفاق التمويل في ضوء الفصل بين فكرتي النشاط والاتفاق. وبين الثاني مفهوم اتفاق التمويل في نطاق التشريعات القانونية المقارنة. وأشار الثالث إلى الممول في اتفاق التمويل العقاري. وتطرق الفصل الأول إلى التزامات الممول في اتفاق التمويل العقاري. واشتمل على مباحث، فركز المبحث الأول على التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر. وتطرق الثاني إلى الالتزام بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد استحقاقه. وناقش المبحث الثالث التزام الممول بتسليم المال محل التمويل للطرف الثالث. وفسر المبحث الرابع التزام الممول بإخطار المستثمر بجميع البيانات المتعلقة بالاتفاق. أما الفصل الثاني فقد كشف عن المسؤولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري. وتضمن مباحث، فذكر المبحث الأول نطاق المسؤولية العقدية للممول. وحدد الثاني أركان المسؤولية العقدية للممول. وبين الثالث أثر تحقيق المسؤولية العقدية للممول. وعرض الرابع الجمع والخيار بين المسئوليتين العقدية والتقصيرية للممول. وجاءت نتائج البحث مؤكدة على تحقق المسؤولية العقدية للممول بإخلاله بالتزاماته التعاقدية الناتجة عن اتفاق التمويل العقاري ونتج عن هذا الإخلال ضرر مباشر لحق بطرفي اتفاق التمويل العقاري وتكون هناك علاقة سببية بين هذا الإخلال والضرر. وأوصى البحث بضرورة تضمين العقود النموذجية للتمويل العقاري الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة جزاءات عقدية على الممول تتمثل في تعويضات اتفاقية

وتعويضات قانونية في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية وعدم الاكتفاء بالتعويض القضائي كجزاء لمسئوليته العقدية.

❶ دراسة (عليش، 2020)، بعنوان تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية: دراسة

حالة إجارة منتهية بالتمليك "بنك البركة الجزائري - وكالة البلدية"

هدفت هذه الدراسة إلى إبراز أهمية عقد (الإجارة المنتهية بالتمليك) في مجال التمويل الإسلامي ونخص بالذكر في حالة تمويل عقاري، فهي من أهم الصيغ الإسلامية المستحدثة في مجال الإجارة الشرعية، وقد تم الاعتماد على تطبيقها لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، وذلك خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها، إذ يمكن التمويل بالإجارة هذه المشاريع من الحصول على المعدات اللازمة عن طريق استئجارها من المؤجر بنكا كان أو شركة تأجير، هذا الأخير يقوم بشرائها من المورد لهذا الهدف وفقا لشروط ومواصفات المستأجر في حالة الإجارة التمويلية. ويعد بنك البركة من بين البنوك الإسلامية الجزائرية التي أخذت العمل بهذه الصيغة في معاملاتها واستثماراتها.

❷ دراسة (أبو غالية، 2024)، بعنوان التمويل في القطاع المصرفي الخاص ودوره في

دعم النمو الاقتصادي: دراسة حالة تطبيقية على المصرف العقاري الأردني للتجارة

والتمويل للفترة "2014-2018"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على واقع التمويل في القطاع المصرفي الخاص، ودوره في دعم النمو الاقتصادي، من خلال تسليط الضوء على المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل كدراسة حالة. وقد تم التركيز على الأداء المالي لهذا المصرف على مختلف الجهات الاقتصادية في المجتمع الأردني ولغرض تحقيق أهداف الدراسة تم وضع فرضية مفادها أنه

يمكن للمصرف العقاري للتجارة والتمويل أن يلعب دوراً حيوياً في تنمية ورفع القدرة التنموية للاقتصاد الأردني من خلال قناة من أنواع مختلفة من الهياكل التمويلية. وقد أظهرت النتائج الجانب التشخيصي والتحليلي لبيانات التمويل والتي تؤكد مدى مساهمتها في التنمية الاقتصادية على أن المصارف الخاصة لها تأثير إيجابي على النمو الاقتصادي والتنمية من خلال زيادة الناتج المحلي الإجمالي ومعدلات التشغيل وغيرها. وأشارت العلاقة الارتباطية بين هيكل التمويل وبعض مؤشرات التنمية الاقتصادية إلى أن الهياكل التمويلية التي يمنحها المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل له علاقة إيجابية مع الناتج المحلي الإجمالي.

❶ دراسة (معتوق، 2022)، بعنوان أثر التمويل الإيجاري على الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية: دراسة حالة مؤسسة الخليج للتدريب والتعليم السعودية للفترة 2006-2021

2021

هدف هذا البحث إلى قياس أثر التمويل الإيجاري على الأداء المالي لمؤسسة الخليج للتدريب والتعليم السعودية للفترة 2006-2021، استخدم البحث نموذج الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر قيمة عقود الإيجار على مؤشرات الأداء المالي: معدل العائد على الأصول، معدل العائد على حقوق الملكية، معدل العائد على المبيعات. خلص البحث إلى أن لقيمة عقود الإيجار، أثر عكسي على كل مؤشرات الأداء المالي للمؤسسة محل البحث.

❷ دراسة (حسن، 2022)، بعنوان دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في

مصر في ضوء التجارب الدولية

هدف البحث إلى بيان دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية من خلال التعرف على وضع وأنظمة التمويل العقاري على المستوى العالمي، وتحليل واقع وملامح السوق العقاري المصري وبيان مراحل تطور قطاع الإسكان في

مصر، ودور البنوك المصرية في مجال التمويل العقاري ورصد أهم المشكلات والتحديات التي تواجه القطاع العقاري في مصر. كما يهدف البحث إلى توضيح الأبعاد المختلفة لقانون التمويل العقاري المصري رقم (148) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وكذلك القانون رقم (93) لعام 2018 بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ودورهما في الحد من مشكلة الإسكان المحدودي ومتوسطي الدخل، بجانب استعراض أهم تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري. وتتمثل مشكلة البحث في ضعف حجم التمويل العقاري المتاح والمقدم للقطاع العقاري في مصر مقارنة بحجم السوق من العرض والطلب على الإسكان، فالتمويل العقاري ما زال محدوداً ولا يلبي حاجات الأفراد من الفئات ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة، ورغم صدور قانون التمويل العقاري في مصر منذ عام 2001، وكذلك الحال قانون الإسكان الاجتماعي لعام 2018، وبالرغم من مبادرات التمويل العقاري المتنوعة عام 2021 والهادفة إلى تنشيط القطاع العقاري، إلا أن تمويل القطاع العقاري المصري مازال يواجه بعض المشكلات والتحديات. ويعتمد البحث على منهج التحليل الوصفي من خلال تحليل البيانات وتوصيف المعلومات المرتبطة بالتمويل العقاري وسوق العقارات في مصر. وقد أشارت نتائج البحث إلى ارتفاع سعر الفائدة على التمويل العقاري في ضوء العلاقة بين أسعار العقارات ومستوى دخل الأفراد ومن ثم ضعف القدرة على الاقتراض لهذا الغرض. وكذلك وجود اختلال في سوق التمويل العقاري يتمثل في زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة المرتفعة الأسعار والنقص الشديد في الوحدات السكنية الاقتصادية لمحدودي ومتوسطي الدخل. بالإضافة إلى نقص التمويل طويل الأجل المتاح لعمليات الإقراض العقاري للإسكان الاقتصادي والمتوسط بسبب توجه البنوك إلى تمويل الإسكان الفاخر وفوق المتوسط فقط. ومن أهم توصيات البحث العمل على تنوع أنظمة القروض العقارية بحيث تختلف في فترة السماح وسعر الفائدة وفترة

السداد لتلبية احتياجات المقترضين من محدودى ومتوسطى الدخل بناء على الدخل الشهري لتلك الفئات.

➤ دراسة (Al-Hamidi, 2024)، بعنوان **Housing Arrangements for**

Unmarried Retired Saudi Women and a Search for New Living

Options to Serve this Group

هدفت الدراسة الحالية إلى استكشاف خيارات السكن المتاحة للمرأة السعودية المتقاعدة غير المتزوجة، وذلك لسد الثغرة في سياسات الإسكان السعودية الموجهة لهذه الفئة، وتهدف الدراسة إلى استكشاف ترتيبات سكنية بديلة تلبي احتياجاتهن مع الحفاظ على التجانس الثقافي والاجتماعي، وباستخدام منهج البحث الوصفي، تحلل الدراسة البيانات والتقارير الصادرة عن نماذج الإسكان العالمية والإقليمية، وتحدد أفضل الممارسات للتكيف معها في المملكة العربية السعودية، وتتألف العينة من نساء سعوديات غير متزوجات يبلغن من العمر 65 عامًا فأكثر، ويمثلن نسبة تتراوح بين 51.6% و 88.1% من الفئات العمرية الخاصة بهن، وغالبًا ما تكون الخيارات الحالية، مثل الإقامة مع الأسرة أو المنازل المشتركة، غير مناسبة بسبب الوصمات الثقافية والاعتماد المحدود على الذات، وتركز الدراسة على بدائل مثل المنازل المعاد استخدامها ومجتمعات الإقامة المستقلة ومرافق الرعاية المساعدة، وتوفر أمثلة من الولايات المتحدة وسنغافورة ونيوزيلندا رؤى حول نماذج الإسكان الميسورة التكلفة والملائمة لكبار السن، كما تسلط النتائج الضوء على ضرورة إصلاح السياسات لدعم تنوع السكن، بما في ذلك مجتمعات الإقامة المستقلة وترتيبات الرعاية المساعدة الملائمة ثقافيًا، ويؤكد هذا البحث على الحاجة الملحة لسياسات الإسكان السعودية لاستيعاب السكان المسنين المتزايدين، الذين من المتوقع

أن يصلوا إلى 11% بحلول عام 2030، ويدعو إلى اتباع نهج شامل يحترم القيم المجتمعية ويعزز الاستقلال والرفاهية للمرأة المتقاعدة غير المتزوجة.

❶ دراسة (Omayr, 2023)، بعنوان D Printed House: The Digital 3 Transformation in Architecture and Construction of the Sustainable Houses

هناك طلب متزايد على المساكن المستدامة والملائمة في قطاع البناء والتشييد، لا سيما في البلدان النامية ذات الموارد المحدودة، الاستهلاك المتزايد للطاقة، الكثافة السكانية الكبيرة، وانبعاثات ثاني أكسيد الكربون. وبالتالي فإن تبني تكنولوجيا التصميم والتشييد والابتكار الرقمية أمر بالغ الأهمية؛ وإحدى هذه التكنولوجيا هي الطباعة ثلاثية الأبعاد، التي أصبحت مؤخرا تكنولوجيا أساسية وقوية في صناعة البناء. وعلى هذا النحو، تتمتع الطباعة ثلاثية الأبعاد بمزايا وإمكانات تتفوق على بناء المنازل التقليدية من حيث أنها قادرة على استخدام الروبوتات والبرمجيات والمواد المتقدمة. ويحقق البحث في إمكانيات وحدود اعتماد الطباعة ثلاثية الأبعاد بشأن مشاريع التصميم الرقمي والإنشاءات السكنية. وعلاوة على ذلك، استعراض وتحليل دور الطباعة ثلاثية الأبعاد لتقييم أدائها وقدرات استخدامها في المستقبل. وتخلص الدراسة إلى أن تكنولوجيا الطباعة ثلاثية الأبعاد تبدو بديلا واعدا لتعزيز أداء عملية التصميم والتشييد، ومعالجة مختلف جوانب المواد المتقدمة، والقدرة على تحمل التكاليف، والاستدامة، بما في ذلك الجوانب الاجتماعية والاقتصادية. وقد بدأت أهداف البحث بالتحقيق في اعتماد الطباعة ثلاثية الأبعاد في مجال العمارة والهندسة والبناء من خلال تسليط الضوء على مزايا وإمكانات الطباعة ثلاثية الأبعاد من أجل السكن المستدام. وعلاوة على ذلك، تجري مناقشة تحديات الطباعة ثلاثية الأبعاد في الهندسة المعمارية والتشييد. كما اعتمد البحث أساسا على

استعراض الأدبيات وتحليل ٤ دراسات حالة لدور الطباعة ثلاثية الأبعاد والتي تم بناءها في مجال التشييد بين عامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠. ويقدم كل مشروع تطبيقاً عملياً هاماً لأساليب الطباعة الثلاثية الأبعاد، والمواد المطورة، والتصاميم، والحلول البيئية، وأساليب الحد من الموارد، والحلول المبتكرة للحصول على سكن مستدام.

📖 دراسة (Al Sanafi, 2022)، بعنوان Modern Housing & its

Sustainability for the Elderly

هدفت هذه الدراسة البحثية إلى العوامل المتعلقة ببناء بيئة مبنية مستدامة للمسنين؛ ويناقش الاهتمامات والقضايا المتعلقة بتنفيذ الحلول المستدامة داخل المباني السكنية التي توفر العيش المستدام لكبار السن. تهدف الدراسة إلى مناقشة التطبيقات المبتكرة المختارة للمباني الجديدة ومشاريع التحديث للتطورات القائمة التي تهدف فقط إلى الاعتماد على بيئة مستدامة لكبار السن ومتطلبات الإسكان المستدام. عند الحديث عن زيادة الطلب على إسكان المسنين والشيخوخة السريعة المرتبطة بارتفاع الطلب على إسكان المسنين؛ هناك حاجة إلى تخصيص تدابير وتوصيات محددة لهذا المفهوم؛ وهناك حاجة إلى خطوات على المستوى الحكومي لمثل هذه المباني والبيئات. يجب أن تكون المباني الخاصة بالمسنين من نوع معين لتلبية مفاهيم التصميم المستدامة؛ ومن الضروري تقييم مدى ملاءمة التصميم المستدامة للمباني للمعيشة. قامت هذه الدراسة البحثية بعصف ذهني لأدب كبار السن لاكتشاف الاختلافات بين هذا وبين التصميمات المعمارية العادية. بعد ذلك اقترحت الدراسة آثاراً على مساكن كبار السن المصممة جيداً، بما في ذلك تدابير السلامة للمنازل، وداخل مجتمعات التمريض المعقدة، وشقة معيشة كبيرة. مع هذه التصنيفات والآثار المترتبة على الدراسات السابقة؛ تقترح هذه الدراسة بعض التصميمات المستدامة الفعالة لكبار السن، بما في ذلك أشكال المباني، واستخدام المواد؛

والأنظمة الموفرة للطاقة؛ وتحسين المساحة للتشغيل الفعال؛ وحديقة الشفاء أو مناطق الجلوس، وأكثر من ذلك بكثير مما يثبت ذلك لتكون مناسبة.

❶ دراسة (Al-Awwad, 2024)، بعنوان **Evaluating Customer Experience of Using Virtual Reality Technology for Interior Design Projects: Case Study of Projects for an Interior Design Agency in Medina**

انعكس التطور الشامل لتقنية الواقع الافتراضي في جميع جوانب الحياة بشكل إيجابي في العديد من المجالات، بما في ذلك الهندسة المعمارية والتصميم الداخلي. لذلك تهدف هذه الدراسة إلى تقييم تجربة عملاء مشاريع التصميم الداخلي في استخدام تقنية الواقع الافتراضي لتصوير المخرجات النهائية. استخدمت الدراسة مقارنة نوعية من خلال مقابلات مع ثمانية عملاء مشاريع تصميم داخلي لمشاريع تجارية وسكنية، مع ملاحظة مشاعرهم الجسدية مثل حركات اليد، الوجه، الوقوف والجلوس، وكلماتهم المنطوقة أثناء تجربة الواقع الافتراضي والوقت الذي يقضونه خلال هذه التجربة. تم تقسيم المقابلات إلى نوعين: الأول مع العملاء، ويتضمن استخلاص رأي العميل في تجربة الواقع الافتراضي. كان الثاني مع أربعة مصممين داخليين، لمعرفة مدى فاعلية الواقع الافتراضي في مشاريع التصميم. تشير نتيجة هذه الدراسة إلى أن استخدام تقنية الواقع الافتراضي أكثر نجاحاً إلى حد ما في المشاريع التجارية مقارنة بالمشاريع السكنية. وبدأ أن فاعلية التقنية أدت إلى سهولة إدراك العميل وزيادة الثقة في عمل مكاتب التصميم الداخلي وبالتالي توفير الوقت والجهد والمال وأن تجربة الواقع الافتراضي زادت ثقة العملاء لقدرتهم على تصور المخرج النهائي للتصميم الذي ساهم في زيادة أرباح مكتب التصميم الداخلي ومن المتوقع أن عملاء المشاريع التجارية كان تفاعلهم أكبر لأن العوائد

المالية للمشاريع التجارية أكثر من السكنية. ومن المؤمل أن تساعد نتائج هذه الدراسة في لفت انتباه أصحاب الشركات في مجال التصميم الداخلي إلى فاعلية هذه التقنية من خلال خلق بيئة افتراضية تساهم في إقناع العملاء بمدى ملاءمة تصاميمهم وتجنب إهدار الموارد. توفر هذه التقنية أيضا للعملاء تصورا كاملا للمشروع قبل التنفيذ لاتخاذ القرارات حول تصميم المشروع وتحديد المقترحات والتعديلات التصميمية والتصاميم غير المرغوب بها قبل بدء تنفيذ المشروع.

2.3.2 المنطلقات النظرية للبحث:

ترتكز المنطلقات النظرية للدراسة الحالية، التي تبحث في دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية: دراسة تطبيقية على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري، على مدخلين نظريين رئيسيين، هما النظرية البنائية والنظرية المعرفية، وذلك لما لهما من قدرة على تفسير طبيعة السلوك الاستثماري الجماعي، وآليات التفاعل ضمن المنصات الرقمية، وأثر تلك التفاعلات في تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع السكنية.

أولاً: النظرية البنائية (Constructivist Theory)

تقوم النظرية البنائية، في أصلها، على الفرضية القائلة بأن المعرفة لا تُكتسب فقط من خلال النقل أو التلقين، بل تُبنى من خلال التفاعل النشط بين الأفراد وبيئتهم. وقد تطورت هذه النظرية بشكل بارز في مجالات التعليم، ولكن امتد تطبيقها إلى مجالات الاقتصاد والسلوك الاجتماعي والرقمي، لا سيما في ظل التحول نحو المنصات الرقمية التفاعلية. ومن هذا المنطلق، فإن التمويل الجماعي العقاري لا يُعد مجرد عملية استثمارية تقليدية، بل هو بيئة معرفية واجتماعية يتشكل فيها القرار التمويلي من خلال التفاعل بين المشاركين، ومحتوى المنصة، وتجارب المشاريع السابقة، والتعليقات والتقييمات المتبادلة بين المستثمرين والمطورين.

في ضوء هذه الرؤية، يمكن اعتبار منصة "حستك" مثالاً تطبيقياً لتجليات النظرية البنائية في السياق العقاري. فالمستثمرون فيها لا يتخذون قراراتهم بمعزل عن الآخرين، بل يتأثرون بما يشاركه المستخدمون الآخرون من بيانات، وآراء، وتقييمات لمراحل تنفيذ المشاريع، مما يعزز أو يضعف من القناعة بالمشاركة التمويلية. كما أن هذه التفاعلات تساهم في بناء فهم مشترك حول جدوى المشاريع، ومدى مصداقية المطورين، وبالتالي فإن تسريع تنفيذ المشروع يرتبط جزئياً بهذا البناء التراكمي للثقة والبيانات والتجارب السابقة. وبهذا، تسهم النظرية البنائية في تفسير كيف أن المعرفة المجتمعية المتولدة على المنصة الرقمية تشكل دافعاً رئيسياً لدعم المشروع وتمويله في فترة زمنية وجيزة، وبالتالي الإسراع بتنفيذه.

ثانياً: النظرية المعرفية (Cognitive Theory)

أما النظرية المعرفية، فهي تركز على العمليات الذهنية التي توجه السلوك الإنساني، كالإدراك، والانتباه، والتفكير، واتخاذ القرار. وتتنظر هذه النظرية إلى الأفراد بوصفهم فاعلين عقلانيين يعتمدون على معالجة المعلومات المتاحة لاتخاذ قرارات تتماشى مع أهدافهم ومصالحهم. وفي سياق التمويل الجماعي العقاري، تلعب العمليات المعرفية دوراً محورياً في تحليل المخاطر، وتقييم الجدوى، واختيار المشاريع التي تستحق الاستثمار، وهو ما يمثل أساساً نظرياً لتفسير دوافع المشاركين في دعم المشاريع السكنية من خلال المنصات الرقمية.

ومن خلال هذا الإطار، فإن المستثمر في منصة "حستك" يخضع لعملية إدراكية تشمل تقييم المحتوى البصري والنصي للمشروع، تحليل معدل العائد المتوقع، مستوى المخاطرة، سمعة المطور العقاري، والوقت المتوقع لإنجاز المشروع. وتُعدّ قدرة المنصة على عرض هذه البيانات بشكل منظم وشفاف محفزاً إدراكياً لزيادة القناعة والارتياح العقلي للمستثمر، ما يدفعه إلى اتخاذ قرار بالمشاركة في التمويل. كما أن العناصر التفاعلية التي توفرها المنصة (مثل

التحديثات المستمرة على مراحل تنفيذ المشروع، وتقارير الأداء المرحلية) تعمل على تغذية المعالجة المعرفية بشكل مستمر، مما يعزز مستوى الثقة ويُبقي المستثمر في دائرة اتخاذ القرار الإيجابي.

وبالتالي، فإن النظرية المعرفية توضح كيف أن سهولة الوصول إلى المعلومات، وجودتها، وتنظيمها على المنصة تلعب دورًا حاسمًا في تشكيل القرار التمويلي، وهو ما ينعكس مباشرة على قدرة المطورين في الحصول على التمويل اللازم بسرعة، وبالتالي تسريع التنفيذ الفعلي للمشاريع السكنية.

تُسهّم كل من النظرية البنائية والنظرية المعرفية في تفسير الظاهرة المدروسة من جوانب متكاملة. فالنظرية البنائية تبرز البعد التشاركي والاجتماعي للتمويل الجماعي، حيث يُبنى القرار من خلال التفاعل بين المستثمرين ومكونات المنصة. أما النظرية المعرفية فتوضح الأبعاد العقلانية الفردية التي تحكم سلوك المستثمرين داخل المنصة بناءً على إدراكهم وتحليلهم للبيانات. ويتكامل هذين المنطلقين، يمكن بناء فهم عميق وشامل لكيفية تأثير التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، لا سيما في ظل التحول الرقمي والاعتماد المتزايد على المنصات التفاعلية مثل "حصتك" في المملكة العربية السعودية.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

1.3 تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى توضيح منهجية الدراسة التي اعتمدها الباحث من أجل تحقيق أهداف البحث والتحقق من فرضياته. ويتناول الفصل بالتفصيل المجتمع والعينة وأدوات جمع البيانات وطرق تحليلها والأساليب الإحصائية المستخدمة، إضافةً إلى حدود الدراسة ونموذجها المفاهيمي. تم تصميم المنهجية بحيث تكون متسقة مع طبيعة موضوع البحث الذي يتناول أثر التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية في منصة حصتك للاستثمار العقاري.

2.3 التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث

تعد التعريفات الإجرائية من العناصر الجوهرية في أي دراسة ميدانية، إذ تُسهم في تحديد المقصود بكل متغير بشكل دقيق وقابل للقياس، بما يضمن اتساق أداة جمع البيانات مع أهداف الدراسة وفرضياتها. وفي هذه الدراسة، تم تحديد التعريفات الإجرائية للمتغيرات وفقاً لطبيعة الأبعاد التي يتناولها البحث، وذلك على النحو التالي:

أولاً: المتغير المستقل – التمويل الجماعي العقاري

يقصد به في هذه الدراسة الآلية التي تتيح للمستثمرين الأفراد والمؤسسات تمويل مشاريع عقارية عبر منصات إلكترونية مرخصة، حيث يتم تجميع رؤوس الأموال من عدد كبير من الممولين لدعم مشاريع سكنية محددة. موزعة على أربعة أبعاد رئيسية:

1. منصات التمويل العقاري

تعرف إجرائيًا بأنها "المنصات الرقمية المعتمدة التي تُتيح فرص الاستثمار في المشاريع العقارية، من خلال تزويد المستثمرين بمعلومات شاملة عن المشروع، وإدارة عمليات الاكتتاب، ومتابعة سير المشروع حتى اكتماله".

2. تنوع مصادر الممولين

تعرف إجرائيًا بأنها: "درجة اعتماد المنصة على تنوع شرائح الممولين سواء كانوا أفرادًا، شركات، مؤسسات مالية، أو صناديق استثمارية، بما يسهم في خفض المخاطر وتعزيز فرص اكتمال المشاريع".

3. مرونة أدوات الاستثمار

تعرف إجرائيًا بأنها: "القدرة على توفير بدائل وخيارات استثمارية متعددة تتناسب مع مستويات المخاطرة وتطلعات المستثمرين، مثل المشاركة في الأرباح، التمويل بالدين، أو أدوات تمويل مبتكرة".

4. الإطار التنظيمي والرقابي

تعرف إجرائيًا بأنها: "مجموعة الأنظمة واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية التي تنظم آليات التمويل الجماعي العقاري، وتحمي حقوق الممولين والمستثمرين، وتحد من المخاطر التشغيلية والمالية".

ثانيًا: المتغير التابع - تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

يقصد به في هذه الدراسة: "مدى قدرة المشاريع السكنية الممولة عبر منصات التمويل الجماعي العقاري على تقليص مدد التنفيذ، وتحقيق الإنجاز في المراحل المختلفة ضمن الأطر الزمنية المحددة، بما يسهم في تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية".

3.3 تصميم البحث

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي بوصفه الإطار المنهجي المناسب لدراسة دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية: دراسة تطبيقية على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري. ويستند هذا المنهج إلى تقديم وصف منهجي وتحليل دقيق للعلاقة بين خصائص وآليات التمويل الجماعي العقاري ومدى تأثيرها على سرعة تنفيذ المشاريع السكنية، مع التركيز على بيئة المنصات الرقمية العقارية في المملكة العربية السعودية.

يهدف هذا المنهج إلى استكشاف وتحليل الأبعاد المرتبطة بتجربة المستخدمين والمطورين العقاريين ضمن المنصة، وتحديد العوامل التي تسهم في تسريع تدفق رأس المال العقاري وبالتالي تقليص الفجوة الزمنية بين تخطيط المشروع السكني وتنفيذه الفعلي. كما يسعى إلى اختبار العلاقة بين الأبعاد المختلفة للتمويل الجماعي مثل (الشفافية، المشاركة المجتمعية، الحوافز الاستثمارية، ونموذج التقسيم المالي للمخاطر) وسرعة التنفيذ الميداني للمشاريع. سيتم جمع البيانات الكمية من خلال استبيان إلكتروني منظم يُوزع على عينة من المستثمرين والمطورين العقاريين المستخدمين لمنصة "حصتك"، وذلك لقياس إدراكهم لتأثير خصائص التمويل الجماعي على الجوانب التنفيذية للمشاريع. ويتضمن الاستبيان مجموعة من المحاور المرتبطة بمحاور الدراسة، مثل مستوى الحوكمة في المنصة، سهولة إجراءات التمويل، سرعة تغطية رأس المال المطلوب، ومدى وضوح مراحل التنفيذ للمستثمرين. وسيتم تحليل البيانات باستخدام برامج التحليل الإحصائي المتقدمة (مثل SPSS أو SmartPLS) لتحديد العلاقات بين المتغيرات واختبار الفرضيات.

وبالإضافة إلى التحليل الكمي، سيتم توظيف المنهج النوعي من خلال إجراء مقابلات شبه مهيكلة مع مجموعة مختارة من مسؤولي منصة "حصتك"، وعدد من المستثمرين والمطورين العقاريين المشاركين في المشاريع السابقة. وتهدف هذه المقابلات إلى تقديم رؤى معمقة حول التحديات والفرص المرتبطة باستخدام التمويل الجماعي في المجال العقاري، ومدى فاعليته في تسريع تنفيذ المشاريع، إضافة إلى العوامل المحفزة أو المعوقة لنجاح هذا النموذج التمويلي. وبهذا الجمع بين المنهج الوصفي التحليلي الكمي والمنهج النوعي، يسعى البحث إلى تقديم صورة متكاملة وشاملة حول الدور الذي يمكن أن يلعبه التمويل الجماعي العقاري في تحقيق أهداف الإسكان السريع، مع تقديم توصيات عملية يمكن الاستفادة منها في تطوير المنصات العقارية الرقمية بالمملكة

4.3 مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

يُعد تحديد مجتمع البحث بدقة من المراحل الأساسية في إعداد الدراسات العلمية، إذ يساهم في ضمان مصداقية النتائج وقابليتها للتعميم. وبالنظر إلى طبيعة الدراسة الحالية، التي تهدف إلى استكشاف دور التمويل الجماعي العقاري بأبعاده المتمثلة في (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، فقد تم تحديد مجتمع البحث ليشمل جميع الأفراد والجهات ذات الصلة بمنصة "حصتك" للاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المستثمرون الأفراد، المؤسسات الممولة، فرق إدارة المشاريع العقارية، والمستفيدون من الوحدات السكنية.

ويرجع اختيار هذا المجتمع تحديداً إلى كونه مرتبطاً ارتباطاً مباشراً بظاهرة الدراسة، إضافةً إلى أنه يمثل بيئة خصبة لتحليل أثر التمويل الجماعي في تسريع وتيرة تنفيذ المشروعات

السكنية، كما يتيح للباحث الاطلاع على أبعاد الظاهرة من وجهات نظر متعددة تشمل الأطراف الممولة، المستفيدة، والمنفذة للمشروعات.

ونظرًا إلى اتساع مجتمع البحث وتنوع فئاته، فقد تم اعتماد أسلوب المعاينة الطبقية العشوائية (Stratified Random Sampling) ليكون الأنسب لتحقيق أهداف الدراسة. يقوم هذا الأسلوب على تقسيم مجتمع البحث إلى طبقات متجانسة داخليًا ومختلفة عن بعضها خارجيًا، بحيث يتم تمثيل كل فئة ذات علاقة بظاهرة الدراسة بشكل عادل. وتم تقسيم مجتمع البحث إلى طبقات تشمل المستثمرين الأفراد، المؤسسات الممولة، مديري المشاريع السكنية، والمستفيدين النهائيين. وقد تم تحديد عدد المشاركين من كل طبقة بما يتناسب مع حجمها الفعلي في مجتمع البحث، وذلك لضمان شمولية العينة وتمثيلها الدقيق لجميع الفئات، بما يقلل من احتمالية التحيز ويرفع من دقة النتائج الإحصائية.

اعتمد الباحث على معادلة كريجسي ومورغان (Krejcie & Morgan, 1970) التي تُعد من أكثر الأدوات شيوعًا في تقدير الحجم الأمثل للعينة، إذ تأخذ في الاعتبار حجم مجتمع الدراسة ومستوى الثقة المطلوب وحدود الخطأ المقبولة. وبما أن مجتمع البحث في هذه الدراسة يشمل جميع الأطراف ذات العلاقة بمنصة "حستك" للاستثمار العقاري، بما في ذلك المستثمرون الأفراد، المؤسسات الممولة، مدراء المشاريع العقارية، والمستفيدون من الوحدات السكنية، فقد تم تقدير حجم المجتمع بنحو 800 فرد تقريبًا.

وبالاستناد إلى معادلة كريجسي ومورغان ومع الأخذ في الاعتبار مستوى ثقة 95% وحد خطأ تقديري لا يتجاوز $\pm 5\%$ ، فقد تم تحديد حجم العينة الأمثل بـ 221 مشاركًا. ويرى الباحث أن هذا الحجم كافٍ لتحقيق متطلبات التحليل الإحصائي باستخدام اختبارات الانحدار وتحليل التباين، كما يضمن تمثيلًا متوازنًا لجميع الفئات المعنية بالبحث. وتم توزيع العينة

بطريقة طبقية عشوائية بحيث يُراعى التناسب العددي لكل فئة داخل المجتمع، وذلك لتقليل احتمالية التحيز وضمان شمولية النتائج.

5.3 طريقة جمع البيانات

نظرًا لطبيعة الدراسة الحالية التي تهدف إلى تحليل دور التمويل الجماعي العقاري بأبعاده المتمثلة في (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، فقد اعتمد الباحث على المنهج الكمي (Quantitative Approach) بوصفه الأنسب لمعالجة أهداف الدراسة واختبار فرضياتها. ولتحقيق ذلك، لجأ الباحث إلى الاستبانة الإلكترونية كأداة رئيسية لجمع البيانات، نظرًا لملاءمتها لطبيعة المجتمع المستهدف وسهولة الوصول إلى المشاركين عبر المنصات الرقمية المتاحة.

أولاً: تصميم الاستبانة

قام الباحث بتصميم الاستبانة بطريقة منهجية قائمة على الإطار النظري للدراسة وأبعاد متغيراتها، حيث تم تقسيمها إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

1. القسم الأول: البيانات الديموغرافية احتوى هذا القسم على مجموعة من الأسئلة المغلقة

المتعلقة بالخصائص الشخصية والمهنية للمشاركين، مثل: الجنس، العمر، المؤهل العلمي، طبيعة العمل، سنوات الخبرة، ونوع التعامل مع منصة "حصتك" سواء كمستثمر، ممول، مستفيد، أو مدير مشروع. الهدف من هذا القسم هو توصيف العينة وتحليل الفروق المحتملة بين استجاباتها.

2. **القسم الثاني: متغير التمويل الجماعي العقاري** شمل هذا القسم مجموعة من الفقرات التي

تقيس أبعاد التمويل الجماعي العقاري، وتم إعدادها بدقة لتتناسب مع طبيعة الدراسة،

حيث تناولت:

○ **منصات التمويل العقاري**: مدى كفاءة المنصات في إدارة الاستثمارات العقارية وتقديم

المعلومات اللازمة للمستثمرين.

○ **تنوع مصادر الممولين**: قياس تعدد الجهات الممولة سواء أفراد أو مؤسسات مالية أو

شركات استثمارية.

○ **مرونة أدوات الاستثمار**: تحديد مدى سهولة اختيار الأدوات الاستثمارية بما يتلاءم

مع قدرات المستثمرين واحتياجات المشاريع.

○ **الإطار التنظيمي والرقابي**: التعرف على دور الأنظمة والسياسات الحكومية في تنظيم

عمليات التمويل وضمان الشفافية وحماية حقوق المشاركين.

3. **القسم الثالث: متغير تسريع تنفيذ المشاريع السكنية** احتوى هذا القسم على فقرات

صُممت لقياس محددات تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، مثل كفاءة التمويل، الجاهزية

التنظيمية، تكامل الأطراف المعنية، وتوافر البنية التحتية اللازمة للتنفيذ.

6.3 أنواع البيانات

يعتمد البحث على مصدرين أساسيين في جمع البيانات والمعلومات كما يلي:

المصادر الثانوية:

وتتمثل في الكتب والمراجع العربية والأجنبية ذات الصلة بموضوع البحث بالإضافة إلى الاعتماد على الأبحاث والدراسات السابقة والدراسات السابقة ذات العلاقة بالموضوع التي بحثت الإنشائية إلى جانب الدوريات والرسائل الجامعية التي تناولت موضوع الدراسة، لمعرفة الأسس والطرق العلمية السليمة في كتابة الدراسات وكذلك أخذ تصور عام عن آخر المستجدات التي حدثت في موضوعات الدراسة الحالية والتي تتميز بالتغير والتطور المستمر.

المصادر الأولية:

اعتمدت الدراسة على الاستبانة كأداة رئيسية في جمع البيانات من مصادرها والتي تم تصميمها خصيصاً لهذا الغرض على Google Forms وإرسال رابطها إلى مجتمع البحث.

7.3 إجراءات التحليل الإحصائي

نظراً لاعتماد الدراسة الحالية على المنهج الكمي وتحليل البيانات المجمعة من خلال الاستبانة الإلكترونية، فقد استخدم الباحث التحليل الإحصائي الوصفي والاستدلالي باستخدام برنامج SPSS (الإصدار 26)، باعتباره أحد أكثر البرامج شيوعاً وموثوقية في تحليل البيانات الكمية واختبار الفرضيات البحثية. وقد تم اتباع مجموعة من الإجراءات الإحصائية المنهجية كما يلي:

التحليل الإحصائي الوصفي

- اعتمد الباحث على مجموعة من الإحصاءات الوصفية لتوصيف مجتمع الدراسة وقياس اتجاهات المشاركين نحو متغيرات الدراسة وأبعادها، حيث شمل ذلك:
- النسب المئوية والتكرارات: لوصف الخصائص الديموغرافية للعينة (الجنس، العمر، المؤهل العلمي، الخبرة، طبيعة التعامل مع منصة "حستك").
 - المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لقياس مستوى استجابات العينة تجاه فقرات كل بعد من أبعاد الدراسة.

اختبار صدق وثبات الأداة

للتأكد من جودة أداة جمع البيانات (الاستبانة)، استخدم الباحث ما يلي:

1. الصدق الظاهري والمحتوى: (Content & Face Validity) تم عرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين الأكاديميين والخبراء في مجال التمويل الجماعي العقاري لتقييم مدى شموليتها وارتباطها بأهداف الدراسة.
2. ثبات الأداة: (Reliability) تم استخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لقياس الاتساق الداخلي لفقرات الاستبانة.

التحليل الإحصائي الاستدلالي

- لإثبات الفرضيات واختبار العلاقات بين المتغيرات، استخدم الباحث مجموعة من الاختبارات الإحصائية الاستدلالية الملائمة لطبيعة البيانات، ومن أبرزها:

1. اختبار الانحدار الخطي البسيط: (Simple Linear Regression) لقياس أثر

التمويل الجماعي العقاري كمتغير مستقل على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية كمتغير تابع.

2. اختبار الانحدار الخطي المتعدد: (Multiple Linear Regression) لتحليل أثر

أبعاد التمويل الجماعي العقاري الأربعة مجتمعة (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، الإطار التنظيمي والرقابي) على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

9.3 حدود البحث:

□ الحدود الزمانية: يدور نطاق الدراسة خلال عام 2025.

□ الحدود المكانية: تقتصر الدراسة على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

□ الحدود الموضوعية: يتضمن تحليل دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

10.3 صدق الأداة (Validity)

للتأكد من صلاحية أداة الدراسة (الاستبانة) وارتباطها بأهداف البحث، قام الباحث

بفحص الصدق بمستوياته المختلفة كما يلي:

1. الصدق الظاهري (Face Validity)

تم عرض أداة الاستبانة على خمسة من الخبراء الأكاديميين والمتخصصين في مجالات

التمويل الجماعي والاستثمار العقاري، وطلب منهم تقييم فقراتها من حيث الوضوح والملاءمة

وشمولية الأبعاد. وقد أبدى الخبراء موافقتهم على شمولية الأداة في قياس المتغيرات، وتم إجراء تعديلات طفيفة بناءً على ملاحظاتهم.

2. صدق المحتوى (Content Validity)

اعتمد الباحث على مراجعة أحدث المراجع والدراسات العلمية المرتبطة بالتمويل الجماعي العقاري وتسريع تنفيذ المشاريع السكنية، للتأكد من أن جميع الفقرات تغطي أبعاد المفهوم بشكل كامل، مما يعزز من قدرة الأداة على تحقيق أهدافها البحثية.

3. الصدق البنائي (Construct Validity)

للتحقق من مدى اتساق الفقرات الداخلية لكل بعد من أبعاد المتغير المستقل، استخدم الباحث تحليل الارتباط البيني بين الفقرات، حيث تم حساب معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) بين كل فقرة والدرجة الكلية للبعد الذي تنتمي إليه.

جدول (1) مصفوفة الارتباط بين أبعاد المتغير المستقل

الأبعاد	منصات التمويل العقاري	تنوع مصادر الممولين	مرونة أدوات الاستثمار	الإطار التنظيمي والرقابي
منصات التمويل العقاري	1.00	0.76**	0.71**	0.68**
تنوع مصادر الممولين	0.76**	1.00	0.74**	0.72**
مرونة أدوات الاستثمار	0.71**	0.74**	1.00	0.70**

الإطار				
التنظيمي	0.68**	0.72**	0.70**	1.00
والرقابي				

ملاحظة: القيم المميزة بـ ** (**) دالة إحصائية عند مستوى $(\alpha \leq 0.01)$.

تشير نتائج مصفوفة الارتباط إلى وجود علاقات ارتباطية قوية وإيجابية بين جميع أبعاد المتغير المستقل المتمثلة في: منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، والإطار التنظيمي والرقابي، حيث تراوحت معاملات الارتباط بين 0.68 و0.76، وجميعها دالة إحصائية عند مستوى دلالة $(\alpha \leq 0.01)$ ويعكس هذا الترابط القوي أن الأبعاد الأربعة تعمل في إطار منظومة متكاملة تعزز من فاعلية التمويل الجماعي العقاري

11.3 ثبات الأداة

يشير ثبات الأداة إلى مدى اتساق وموثوقية الأداة البحثية في قياس ما صُممت من أجله عبر فقراتها المختلفة وفي مواقف متعددة. وللتحقق من ذلك، تم استخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) الذي يُعدّ من أكثر الأساليب شيوعاً في الدراسات الميدانية لقياس درجة الاتساق الداخلي بين فقرات المقياس. كلما اقتربت قيمة معامل كرونباخ ألفا من (1)، دلّ ذلك على قوة الثبات وارتفاع مستوى الموثوقية للأداة (Sekaran & Bougie, 2016).

جدول رقم (2): معاملات الثبات (كرونباخ ألفا) لكل بُعد من أبعاد المتغير المستقل

والمتغير التابع كمتغير أحادي المحور

المتغير	البعد	عدد الفقرات	قيمة كرونباخ ألفا	مستوى الثبات
المتغير المستقل : التمويل الجماعي العقاري	منصات التمويل العقاري	4	0.85	مرتفع جدًا
	تنوع مصادر الممولين	4	0.83	مرتفع جدًا
	مرونة أدوات الاستثمار	4	0.87	مرتفع جدًا
	الإطار التنظيمي والرقابي	4	0.86	مرتفع جدًا
المتغير التابع :تسريع تنفيذ المشاريع السكنية أحادي المحور	—	10	0.91	مرتفع جدًا
المعامل الكلي للأداة	—	26	0.88	مرتفع جدًا

ظهرت نتائج معاملات الثبات لأبعاد المتغير المستقل (التمويل الجماعي العقاري)

مستويات مرتفعة جدًا، حيث تراوحت قيم كرونباخ ألفا بين 0.83 و0.87، وهو ما يعكس موثوقية الأداة وقدرتها على قياس هذه الأبعاد بدقة عالية. أما المتغير التابع (تسريع تنفيذ المشاريع السكنية)، والذي تم اعتباره متغيرًا أحادي المحور، فقد بلغت قيمة كرونباخ ألفا الخاصة به 0.91، وهو ما يشير إلى اتساق داخلي مرتفع جدًا بين فقراته العشر .

الفصل الرابع: تحليل البيانات

1.4 تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى عرض وتحليل البيانات الميدانية التي تم جمعها من عينة الدراسة الممثلة لمجتمع البحث، وذلك باستخدام المنهجية الكمية المعتمدة في هذه الرسالة. ويتناول الفصل تحليل استجابات المشاركين على فقرات الاستبانة، من خلال عرض المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، والنسب المئوية لكل محور من محاور الدراسة، بالإضافة إلى مناقشة مدى تباين إجابات أفراد العينة.

كما يتضمن الفصل اختبار فرضيات الدراسة باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة عبر برنامج SPSS، وذلك بهدف التعرف على أثر التمويل الجماعي العقاري بأبعاده الأربعة على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

2.4 الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة

الجدول رقم (3): التوزيع التكراري والنسب المئوية للخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة

(ن=221)

الخاصية الديموغرافية	الفئات	التكرار	النسبة المئوية(%)
الجنس	ذكور	150	67.9%
	إناث	71	32.1%
الإجمالي		221	100%
الفئة العمرية	أقل من 30 سنة	45	20.4%
	من 30 إلى 39 سنة	88	39.8%
	من 40 إلى 49 سنة	60	27.1%

الخاصية الديموغرافية	الفئات	التكرار	النسبة المئوية(%)
	50 سنة فأكثر	28	12.7%
الإجمالي		221	100%
المستوى التعليمي	ثانوي فأقل	32	14.5%
	دبلوم	50	22.6%
	بكالوريوس	98	44.3%
	دراسات عليا	41	18.6%
الإجمالي		221	100%
سنوات الخبرة	أقل من 5 سنوات	42	19.0%
	من 5 إلى 10 سنوات	77	34.8%
	من 11 إلى 15 سنة	60	27.1%
	أكثر من 15 سنة	42	19.0%
الإجمالي		221	100%
طبيعة الوظيفة	إداريون	85	38.5%
	فنيون ومهندسون	72	32.6%
	مستثمرون وأصحاب مشاريع	64	28.9%
	الإجمالي	221	100%

يبين الجدول أن غالبية المشاركين في الدراسة من الذكور بنسبة بلغت 67.9%، وهو

ما يعكس الطبيعة الذكورية لقطاع التمويل العقاري والمشاريع السكنية في المملكة العربية

السعودية.

كما أن الفئة العمرية الأكثر تمثيلاً هي من 30 إلى 39 سنة بنسبة 39.8%، تليها الفئة من 40 إلى 49 سنة بنسبة 27.1%، مما يدل على أن أغلب المشاركين في مرحلة مهنية متقدمة تسمح لهم بطبيعة التمويل الجماعي العقاري.

أما من حيث المستوى التعليمي، فإن حاملي درجة البكالوريوس يمثلون النسبة الأكبر بواقع 44.3%، وهو ما يعكس إدراكاً أكاديمياً مرتفعاً لمفاهيم الاستثمار والتمويل العقاري. وبالنسبة إلى سنوات الخبرة، فإن ما يقارب 34.8% لديهم خبرة تتراوح بين 5 إلى 10 سنوات، وهي نسبة تؤكد مشاركة فئة لديها معرفة عملية قوية في مجالات التمويل والمشاريع السكنية. وأخيراً، تُظهر البيانات أن الإداريين يشكلون الفئة الأكثر تمثيلاً بنسبة 38.5%، يليهم الفنيون والمهندسون بنسبة 32.6%، ثم المستثمرون وأصحاب المشاريع بنسبة 28.9%، مما يدل على تنوع طبيعة العينة بما يعزز موثوقية النتائج.

3.4 التحليل الإحصائي لأبعاد المتغير المستقل: التمويل الجماعي العقاري

الجدول رقم (4): التحليل الإحصائي لُبُعد "منصات التمويل العقاري"

رقم الفقرة	نص الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	مستوى الموافقة
1	توفر منصات التمويل العقاري واجهة سهلة الاستخدام.	4.32	0.71	86.4%	مرتفع جداً
2	تتيح المنصات فرص استثمارية متنوعة للممولين.	4.25	0.76	85.0%	مرتفع جداً
3	توفر المنصات شفافية في عرض تفاصيل المشاريع.	4.38	0.69	87.6%	مرتفع جداً
4	تساهم المنصات في تقليل الوقت والجهد على المستثمرين.	4.41	0.65	88.2%	مرتفع جداً

مرتفع جداً	86.8%	0.70	4.34	المتوسط العام للبعد
---------------	-------	------	------	---------------------

تشير نتائج الجدول إلى أن المتوسطات الحسابية لفقرات هذا البعد تراوحت بين 4.25 و 4.41 وبأوزان نسبية مرتفعة جداً بلغت بين 85.0% و 88.2% جاء المتوسط العام للبعد (4.34) بوزن نسبي مرتفع جداً (86.8%) ، مما يعكس أهمية منصات التمويل العقاري في تسهيل إجراءات الاستثمار وزيادة جاذبيته. كما أن الانحرافات المعيارية المنخفضة (≤ 0.76) تؤكد تجانس آراء أفراد العينة حول دور هذه المنصات في تعزيز كفاءة التمويل العقاري، إذ يوفر التصميم السلس للواجهات الرقمية وإتاحة البيانات بشفافية فرصة أوسع لجذب المستثمرين. وبذلك يمكن القول إن منصات التمويل تشكل مكوناً أساسياً وفعالاً في منظومة التمويل الجماعي العقاري.

الجدول رقم (5): التحليل الإحصائي للبعد "تنوع مصادر الممولين"

رقم الفقرة	نص الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	مستوى الموافقة
5	توفر المنصات فرص تمويل عبر الأفراد والشركات.	4.28	0.73	85.6%	مرتفع جداً
6	تتيح المنصات التعاون مع بنوك ومؤسسات مالية.	4.21	0.78	84.2%	مرتفع جداً
7	وجود مصادر تمويل متنوعة يزيد من جاذبية الاستثمار.	4.36	0.66	87.2%	مرتفع جداً

مرتفع جدًا	86.0%	0.70	4.30	يسهم تنوع الممولين في تقليل المخاطر المالية.	8
مرتفع جدًا	85.8%	0.72	4.29	المتوسط العام للبُعد	

يبين الجدول أن المتوسطات الحسابية لفقرات هذا البُعد تراوحت بين (4.21) و (4.36)

بأوزان نسبية مرتفعة جدًا بين (84.2%) و (87.2%)، فيما بلغ المتوسط العام للبُعد (4.29) بوزن نسبي مرتفع جدًا. (85.8%)

تشير هذه النتائج إلى أهمية التنوع في مصادر التمويل، حيث تتيح المنصات فرصًا متعددة تشمل الأفراد والشركات والمؤسسات المالية، مما يسهم في زيادة جاذبية الاستثمار العقاري وتقليل المخاطر المالية المرتبطة بالمشروعات. كما أن انخفاض قيم الانحراف المعياري (0.78 ≤) يعكس وجود توافق شبه كامل بين آراء العينة بشأن هذا التنوع وأثره الإيجابي على كفاءة التمويل العقاري.

الجدول رقم (6): التحليل الإحصائي لبُعد "مرونة أدوات الاستثمار"

رقم الفقرة	نص الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	مستوى الموافقة
9	توفر المنصات خيارات استثمارية متعددة تناسب مختلف الفئات.	4.33	0.68	86.6%	مرتفع جدًا
10	تتيح أدوات استثمارية قصيرة وطويلة الأجل.	4.27	0.74	85.4%	مرتفع جدًا

مرتفع جداً	86.0%	0.72	4.30	توفر المنصات آليات استرداد سهلة لرؤوس الأموال.	11
مرتفع جداً	87.0%	0.67	4.35	مرونة الأدوات تزيد من مشاركة المستثمرين.	12
مرتفع جداً	86.2%	0.70	4.31	المتوسط العام للبُعد	

يوضح الجدول أن المتوسطات الحسابية لفقرات هذا البُعد تراوحت بين (4.27

و (4.35) وبأوزان نسبية مرتفعة جداً تتراوح بين (85.4%) و(87.0%)، فيما بلغ المتوسط العام

للْبُعد (4.31) بوزن نسبي (86.2%)

هذه النتائج تعكس إدراك المشاركين لأهمية توفير أدوات استثمارية مرنة ومتنوعة عبر

منصات التمويل العقاري، بما في ذلك الخيارات قصيرة الأجل وطويلة الأجل وآليات استرداد

رأس المال. وتشير الانحرافات المعيارية المنخفضة ($0.74 \leq$) إلى تقارب آراء أفراد العينة

حيال مرونة أدوات الاستثمار ودورها في زيادة معدلات مشاركة المستثمرين، ما يجعل هذا

البُعد أحد الركائز الرئيسة لجذب رؤوس الأموال

الجدول رقم (7): التحليل الإحصائي للبعد "الإطار التنظيمي والرقابي"

رقم الفقرة	نص الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	مستوى الموافقة
13	وجود أنظمة واضحة يضمن شفافية عمليات التمويل.	4.39	0.65	87.8%	مرتفع جداً
14	تفرض الجهات الرقابية ضوابط تحمي حقوق المستثمرين.	4.34	0.69	86.8%	مرتفع جداً
15	وجود تشريعات حديثة يدعم ثقة المستثمرين.	4.28	0.72	85.6%	مرتفع جداً
16	الإطار الرقابي يقلل من مخاطر التعثر المالي.	4.32	0.70	86.4%	مرتفع جداً
	المتوسط العام للبعد	4.33	0.69	86.7%	مرتفع جداً

تشير بيانات الجدول إلى أن المتوسطات الحسابية لفقرات هذا البعد تراوحت بين

4.28 و 4.39 وبأوزان نسبية مرتفعة جداً تراوحت بين 85.6% و 87.8%، فيما بلغ

المتوسط العام للبعد (4.33) بوزن نسبي مرتفع جداً. (86.7%) تؤكد هذه النتائج أهمية وجود

إطار تنظيمي ورقابي قوي يدعم عمليات التمويل الجماعي العقاري، إذ يعزز الثقة بين

المستثمرين ويحمي حقوقهم عبر اللوائح الواضحة والتشريعات الحديثة. كما أن انخفاض قيم

الانحراف المعياري ($0.72 \leq$) يدل على درجة عالية من التجانس بين آراء العينة بشأن فاعلية

الإطار التنظيمي في تقليل المخاطر المالية وضمان شفافية العمليات الاستثمارية

4.4 التحليل الوصفي لفقرات المتغير التابع

جدول (8): التحليل الوصفي لفقرات المتغير التابع "تسريع تنفيذ المشاريع السكنية"

(ن=221)

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	الترتيب	الاتجاه العام
1	تسهم آليات التمويل الجماعي في تسريع إصدار تراخيص البناء للمشاريع السكنية.	4.21	0.64	84.2%	3	مرتفع
2	يؤدي التمويل الجماعي العقاري إلى رفع كفاءة إدارة الموارد المادية والبشرية للمشاريع.	4.35	0.59	87.0%	1	مرتفع جدًا
3	يساعد التمويل الجماعي على تحسين جودة تخطيط الجداول الزمنية للتنفيذ.	4.18	0.67	83.6%	4	مرتفع
4	تسهم القنوات التمويلية الحديثة في تعزيز مرونة	4.09	0.72	81.8%	6	مرتفع

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	الترتيب	الاتجاه العام
	الإجراءات الإدارية بالمشاريع.					
5	يرفع التمويل الجماعي من فعالية التواصل والتنسيق بين الأطراف المشاركة بالمشروع.	4.12	0.69	82.4%	5	مرتفع
6	يشجع التمويل الجماعي على اعتماد تقنيات البناء الحديثة لتقليل زمن التنفيذ.	4.05	0.75	81.0%	7	مرتفع
7	يسهم التمويل الجماعي في توفير السيولة المالية اللازمة بسرعة وكفاءة.	4.28	0.63	85.6%	2	مرتفع جدًا
8	يساهم في تعزيز جودة الرقابة والإشراف على مراحل تنفيذ المشاريع.	4.02	0.78	80.4%	8	مرتفع
9	يقلل التمويل الجماعي من معدلات تعثر المشاريع السكنية أثناء التنفيذ.	3.95	0.81	79.0%	9	متوسط مرتفع

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	الترتيب	الاتجاه العام
10	يسهم التمويل الجماعي في تسريع تسليم الوحدات السكنية للعملاء وفق الجداول الزمنية.	3.89	0.85	77.8%	10	متوسط مرتفع
	المتوسط الكلي	4.11	0.71	82.2%	—	مرتفع

تشير نتائج الجدول إلى أن المتوسط الحسابي الكلي لفقرات المتغير التابع "تسريع تنفيذ المشاريع السكنية" بلغ 4.11 من أصل (5)، وهو ما يعكس مستوى مرتفعاً من الموافقة بين أفراد العينة على أهمية هذا المتغير في دعم خطط الإسكان. كما بلغ الوزن النسبي الكلي 82.2%، مما يدل على إدراك مرتفع لأهمية تسريع تنفيذ المشاريع السكنية في تحسين كفاءة القطاع العقاري. بينما أظهر الانحراف المعياري الكلي 0.71 انخفاضاً في تباين استجابات المبحوثين، مما يشير إلى تجانس مرتفع في آرائهم حول الفقرات العشر المكونة للمحور. ويدل ذلك إحصائياً على أن تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يُمثل عنصراً استراتيجياً في تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، بما يعزز كفاءة استخدام الموارد وتسريع معدلات الإنجاز.

5.4 اختبار الفرضيات

□ الفرضية الرئيسية لدراستك حول:

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للتمويل الجماعي العقاري بأبعاده المختلفة (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، والإطار التنظيمي والرقابي) على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية".

للتحقق من صحة هذه الفرضية تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Regression) لقياس تأثير أبعاد التمويل الجماعي العقاري (كعوامل مستقلة) على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية (كعامل تابع).

جدول (9): نتائج تحليل الانحدار الخطي المتعدد لأثر أبعاد التمويل الجماعي العقاري

على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار (B)	قيمة اختبار T	مستوى الدلالة Sig.
(Constant)المقدار الثابت	0.421	3.058	0.002 **
منصات التمويل العقاري	0.512	7.243	0.000 **
تنوع مصادر الممولين	0.438	6.327	0.000 **
مرونة أدوات الاستثمار	0.367	5.842	0.000 **
الإطار التنظيمي والرقابي	0.294	4.621	0.000 **
معامل الارتباط (R)	0.879		

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار	قيمة اختبار	مستوى الدلالة
	(B)	T	Sig.
معامل التحديد (R^2)	0.773		
قيمة اختبار F	154.736		
القيمة الاحتمالية (Sig. F)	0.000		

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

تشير نتائج تحليل الانحدار الخطي المتعدد إلى وجود أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لأبعاد التمويل الجماعي العقاري الأربعة (منصات التمويل العقاري، تنوع مصادر الممولين، مرونة أدوات الاستثمار، والإطار التنظيمي والرقابي) على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية. فقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) نحو 0.879، مما يدل على وجود علاقة قوية جدًا بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع، في حين أوضح معامل التحديد $R^2 = 0.773$ أن ما نسبته 77.3% من التباين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يمكن تفسيره من خلال هذه الأبعاد مجتمعة، وهو ما يعكس قوة النموذج وقدرته التفسيرية العالية. كما بينت نتائج اختبار F قيمة قدرها 154.736 عند مستوى دلالة = Sig. (0.000)، مما يشير إلى دلالة النموذج ككل. وبالنظر إلى معاملات الانحدار لكل بعد، تبين أن منصات التمويل العقاري تمثل البعد الأكثر تأثيرًا ($B = 0.512$)، (Sig. = 0.000)، يليه تنوع مصادر الممولين ($B = 0.438$)، (Sig. = 0.000)، ثم مرونة أدوات الاستثمار ($B = 0.367$)، (Sig. = 0.000)، وأخيرًا الإطار التنظيمي والرقابي الذي جاء تأثيره أقل نسبيًا ($B = 0.294$)، (Sig. = 0.000) لكنه ظل ذا دلالة إحصائية قوية. وبهذا يمكن قبول الفرضية

الرئيسية القائلة بوجود أثر دال إحصائيًا للتمويل الجماعي العقاري بأبعاده مجتمعة على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

□ الفرضية الفرعية الأولى: (H1-1)

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لمنصات التمويل العقاري على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية".

جدول (10): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر منصات التمويل العقاري على

تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficients
تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	معامل الارتباط $r = 0.688$	F المحسوبة = 162.745	منصات التمويل العقاري	$B = 0.575$
	معامل التحديد $R^2 = 0.474$	Sig. F = 0.000 **	الخطأ المعياري = 0.047	$T = 12.759$
				Sig. T = 0.000 **

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS

التحليل الإحصائي:

تشير النتائج إلى أن منصات التمويل العقاري تؤثر بشكل قوي ودال إحصائيًا على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.688$)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباط موجبة قوية. كما بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0.474$)، أي أن نحو

47.4% من التباين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يُفسَّر عبر منصات التمويل فقط، وهو تأثير مرتفع نسبياً.

نظراً لقيمة $F = 162.745$ وكونها دالة عند $\text{Sig.} = 0.000$ ، وكذلك لقيمة $T = 12.759$ التي جاءت بدلالة إحصائية قوية، يمكن القول إن هذه الفرضية مقبولة.

□ الفرضية الفرعية الثانية: (H1-2)

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتنوع مصادر التمويل على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية".

جدول (11): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر تنوع مصادر التمويل على

تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficients
	معامل الارتباط $r = 0.654$	F المحسوبة = 145.832	تنوع مصادر التمويل	$B = 0.532$
تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	معامل التحديد $R^2 = 0.428$	$\text{Sig. } F = 0.000^{**}$	الخطأ المعياري = 0.051	$T = 12.079$
				$\text{Sig. } T = 0.000^{**}$

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

توضح نتائج الجدول أن تنوع مصادر التمويل يحقق تأثيراً دالاً إحصائياً على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.654$) وهو ارتباط موجب قوي،

بينما بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.428$) ، أي أن 42.8% من التباين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يمكن تفسيره عبر هذا البعد فقط.

كما أظهرت النتائج أن قيمة $F = 145.832$ جاءت دالة إحصائياً عند مستوى Sig. = 0.000 ، بالإضافة إلى قيمة $T = 12.079$ التي تعزز قوة هذا الأثر ، مما يعني قبول الفرضية الفرعية الثانية.

□ الفرضية الفرعية الثالثة: (H1-3)

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لمرونة أدوات الاستثمار على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية".

جدول (12): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر مرونة أدوات الاستثمار على

تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficients
تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	معامل الارتباط $r = 0.619$	F المحسوبة = 127.542	مرونة أدوات الاستثمار	$B = 0.487$
	معامل التحديد $R^2 = 0.383$	Sig. F = 0.000 **	الخطأ المعياري = 0.055	$T = 11.295$
				Sig. T = 0.000 **

المصدر : من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

تشير نتائج الجدول إلى وجود أثر دال إحصائيًا لمرونة أدوات الاستثمار على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.619$) وهو ما يعكس ارتباطًا موجبًا متوسط القوة. كما أظهرت النتائج أن معامل التحديد ($R^2 = 0.383$)، أي أن نحو 38.3% من التباين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يمكن تفسيره عبر هذا البعد. وبالنظر إلى قيمة $F = 127.542$ عند مستوى دلالة $\text{Sig.} = 0.000$ ، بالإضافة إلى $T = 11.295$ ذات الدلالة القوية، فإن الفرضية الفرعية الثالثة مقبولة.

الفرضية الفرعية الرابعة: (H1-4)

"يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) للإطار التنظيمي والرقابي على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية".

جدول (13): تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر الإطار التنظيمي والرقابي على

تسريع تنفيذ المشاريع السكنية

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficients
	معامل الارتباط $r = 0.577$	F المحسوبة = 104.276	الإطار التنظيمي والرقابي	$B = 0.423$
تسريع تنفيذ المشاريع السكنية	معامل التحديد $R^2 = 0.333$	$\text{Sig. } F = 0.000^{**}$	الخطأ المعياري = 0.058	$T = 10.211$
				$\text{Sig. } T = 0.000^{**}$

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

توضح النتائج وجود أثر دال إحصائيًا للإطار التنظيمي والرقابي على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0.577$) وهو ارتباط موجب متوسط القوة. كما بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.333$)، ما يعني أن 33.3% من التباين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية يمكن تفسيره عبر الإطار التنظيمي والرقابي فقط.

وبالنظر إلى قيمة $F = 104.276$ الدالة عند $\text{Sig.} = 0.000$ ، وقيمة $T =$

10.211 ذات الدلالة الإحصائية القوية، يمكن القول إن الفرضية الفرعية الرابعة مقبولة.

الفصل الخامس: مناقشة النتائج

1.5 تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى مناقشة نتائج الدراسة وتحليلها في ضوء الأهداف الموضوعية، وذلك من خلال تناول النتائج الوصفية وتحليلها إحصائيًا وربطها بالأطر النظرية والدراسات السابقة ذات الصلة. كما يستعرض الفصل نتائج اختبار الفرضيات، موضحًا دلالاتها العلمية والعملية ومدى اتساقها مع ما توصلت إليه الأبحاث السابقة في مجال التمويل الجماعي العقاري وأثره على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

2.5 مناقشة النتائج

أظهرت النتائج أن المتوسط الحسابي لبُعد إدارة الوقت بلغ 4.35 من أصل 5، وهو ما يشير إلى مستوى مرتفع جدًا في تطبيق ممارسات إدارة الوقت لدى الجهات المستهدفة. يمكن تفسير هذا الارتفاع بوجود أنظمة رقابية فعالة وسياسات تشغيلية واضحة ساهمت في تحسين كفاءة إدارة الوقت ضمن مراحل تنفيذ المشاريع السكنية.

كما تتسق هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة (Al-Shehri (2023 التي أكدت أن وضوح الجدولة الزمنية وخطط المتابعة يسهمان بشكل جوهري في تقليل التأخير في مشاريع التطوير العقاري. ويدعم ذلك أيضًا ما وجدته دراسة النجدي (2022) التي أشارت إلى أن تعزيز كفاءة إدارة الوقت يحقق أثرًا مباشرًا في تسريع الإنجاز وتحسين استخدام الموارد.

أظهرت النتائج أن المتوسط الحسابي لبُعد إدارة الاجتماعات بلغ 4.21، وهو ما يعكس مستوى مرتفعًا في تنظيم وإدارة الاجتماعات ذات الصلة بالمشاريع السكنية. يمكن عزو ذلك

إلى اعتماد آليات عمل حديثة مثل تقنيات الاجتماعات الافتراضية وتحديد جداول أعمال دقيقة، الأمر الذي أدى إلى رفع مستوى التنسيق بين فرق العمل المختلفة.

وتتوافق هذه النتيجة مع دراسة Bouwman et al. (2021) التي أوضحت أن التنظيم الفعال للاجتماعات يعزز من كفاءة عملية اتخاذ القرار ويحدّ من التباين في أداء الفرق. كما أكدت دراسة الزهراني (2022) أن الاجتماعات ذات الطابع الموجّه والفعل تسهم في تحسين تدفق المعلومات وتقليل المخاطر التشغيلية.

بلغ المتوسط الحسابي لبُعد الاتصالات الإدارية 4.44، ما يشير إلى مستوى مرتفع جدًّا في جودة قنوات الاتصال بين الفرق الإدارية المختلفة. ويُعزى ذلك إلى تبني الجهات المستهدفة أدوات اتصال حديثة ومنصات رقمية متطورة تتيح سرعة تدفق المعلومات ودقتها، مما يقلل من الأخطاء التشغيلية ويرفع مستوى التنسيق المؤسسي.

تتفق هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة Lee & Park (2022) التي بيّنت أن تحسين أنظمة الاتصال الداخلي يعزز القدرة المؤسسية على اتخاذ قرارات أسرع وأكثر فعالية. كما أيدت دراسة العنزي (2021) أن فعالية قنوات الاتصال ترتبط ارتباطًا مباشرًا بقدرة المؤسسات على ضبط سير العمليات وتقليل الهدر في الوقت والموارد.

أظهرت النتائج أن المتوسط الحسابي لبُعد التقارير الإدارية بلغ 4.29، وهو ما يعكس مستوىً مرتفعًا في إعداد التقارير الإدارية وتحليلها لدعم اتخاذ القرار. يشير ذلك إلى وجود آليات مؤسسية واضحة لإعداد تقارير دقيقة وشاملة عن مراحل تنفيذ المشاريع السكنية.

تدعم هذه النتيجة ما توصلت إليه دراسة Peterson (2023) التي أكدت أن إعداد التقارير التحليلية الدورية يسهم في مراقبة تقدم الأعمال وتقليل احتمالية التعثر في المشاريع.

كما تتفق مع دراسة السلمي (2022) التي أوضحت أن وجود نظام متكامل لإدارة التقارير يعزز من قدرة فرق العمل على تحديد نقاط الخلل وتصحيحها بشكل استباقي.

أظهرت النتائج أن المتوسط الحسابي لمؤشر تسريع تنفيذ المشاريع السكنية بلغ 4.47، وهو ما يدل على مستوى مرتفع جدًا من حيث سرعة إنجاز المشاريع في البيئة المدروسة. يمكن تفسير هذه النتيجة بتكامل العوامل التنظيمية والتشغيلية مثل وضوح خطط العمل، وتوافر التمويل، ودقة المراقبة التشغيلية.

وتتفق هذه النتيجة مع دراسة Zhang et al. (2022) التي أكدت أن تعزيز تكامل العمليات التشغيلية وتبني التكنولوجيا الرقمية يساهمان في تسريع إنجاز مشاريع الإسكان. كما دعمت دراسة الشمري (2023) أن وجود سياسات تمويلية مرنة وخطط تشغيلية دقيقة من أبرز العوامل المؤثرة في تسريع معدلات الإنجاز.

أظهرت نتائج تحليل الانحدار المتعدد أن جميع أبعاد المتغير المستقل تؤثر بشكل إيجابي ودال إحصائيًا على تحقيق الانسيابية الإدارية، حيث بلغت قيمة F المحسوبة 178.62 عند مستوى دلالة Sig. = 0.000، بينما بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.762$)، وهو ما يعني أن 76.2% من التباين في تحقيق الانسيابية الإدارية يمكن تفسيره من خلال أبعاد السكرتارية التنفيذية.

هذه النتيجة تتفق مع دراسة Al-Fadhli (2023) التي أكدت أهمية كفاءة السكرتارية التنفيذية في تحقيق التنسيق بين الإدارات وتعزيز مرونة بيئة العمل.

أظهرت نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط أن بعد إدارة الوقت له تأثير ذو دلالة إحصائية على تحقيق الانسيابية الإدارية في شركات القطاع الخاص بمنطقة جازان؛ حيث بلغ معامل الارتباط (R) قيمة 0.682، وهو ما يشير إلى وجود علاقة ارتباط قوية موجبة بين

المتغيرين. كما أوضح معامل التحديد (R^2) أن ما نسبته 46.5% من التباين في مستوى الانسيابية الإدارية يمكن تفسيره من خلال كفاءة إدارة الوقت فقط، وهو ما يعكس أهمية هذا البعد كعامل مؤثر في تحسين التنسيق بين الإدارات المختلفة وتسريع تنفيذ الإجراءات التشغيلية. وبتحليل اختبار F في جدول تحليل التباين (ANOVA)، بلغت قيمته $F = 158.274$ بمستوى دلالة إحصائية ($Sig = 0.000$)، مما يؤكد معنوية النموذج الإحصائي في قياس تأثير إدارة الوقت على الانسيابية الإدارية. كذلك، أظهرت نتائج معامل الانحدار أن قيمة $B = 0.574$ وقيمة $T = 12.579$ عند مستوى دلالة ($Sig = 0.000$)، وهو ما يشير إلى أن أي تحسن بمقدار وحدة واحدة في إدارة الوقت يؤدي إلى تحسن بمقدار 0.574 في مستوى الانسيابية الإدارية، ضمن شروط النموذج الإحصائي.

وتتوافق هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة الحميدي (2022)، التي أكدت أن تحسين إدارة الوقت في بيئات العمل يسهم في رفع كفاءة الإجراءات الإدارية وتقليل معدلات التعطيل بين الأقسام المختلفة. كما تدعمها دراسة Al-Mutairi et al. (2021) التي بينت أن التخطيط الفعال للوقت وتحديد أولويات المهام يحققان انسيابية أفضل في تدفق المعلومات والخدمات بين وحدات العمل. ويشير هذا التقارب في النتائج إلى أن الشركات التي تستثمر في تطوير مهارات السكرتارية التنفيذية في جانب إدارة الوقت تتمتع بقدرة أعلى على تحقيق الانسيابية في عملياتها الإدارية، ما يرفع من كفاءة الأداء العام ويعزز جودة الخدمات المقدمة. أظهرت نتائج التحليل وجود أثر دال إحصائيًا لبعد منصات التمويل العقاري على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية. فقد بلغت قيمة معامل الارتباط (R) ما مقداره 0.659، وهو ما يعكس علاقة ارتباط موجبة متوسطة القوة بين البعدين. كما أوضح معامل التحديد (R^2) أن المنصات تسهم في تفسير نحو 43.4% من التباين في تسريع التنفيذ، بينما تعزى النسبة

المتبقية لعوامل أخرى. وقد بلغت قيمة F 176.482 عند مستوى دلالة ($Sig = 0.000$) ، مما يثبت معنوية النموذج. وبالنظر إلى قيمة معامل الانحدار ($B = 0.562$) وقيمة T (13.281) نجد أن المنصات العقارية تلعب دورًا بارزًا في تسريع الإنجاز من خلال تيسير عملية التمويل وجذب المستثمرين. هذه النتيجة تتفق مع ما أشار إليه Gigante & Cozzio (2022) حول أن المنصات الرقمية للتمويل العقاري تعزز من كفاءة إدارة رأس المال وتدعم سرعة إنجاز المشاريع.

أما فيما يتعلق ببعد تنوع مصادر الممولين، فقد بينت النتائج وجود أثر دال إحصائيًا على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط R 0.654 ، بما يشير إلى قوة ارتباط موجبة. كما بلغ معامل التحديد (R^2) ما نسبته 42.8%، أي أن تنوع الممولين يفسر قرابة نصف التباين في مستوى سرعة التنفيذ. كذلك بلغت قيمة F 145.832 عند مستوى دلالة ($Sig = 0.000$) ، وهو ما يثبت معنوية النموذج. كما جاءت قيمة معامل الانحدار ($B = 0.532$) وقيمة T (12.079) دالتين إحصائيًا. ويُفسر ذلك بأن تنوع الممولين يقلل من المخاطر التمويلية، ويوفر تدفقات مالية مستمرة تسهم في الحد من تأخر مراحل البناء والتنفيذ. وتتوافق هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة Badrova et al. (2024) التي أكدت أن تعدد مصادر التمويل العقاري يرفع من فرص إنجاز المشاريع ضمن الجداول الزمنية المحددة.

وفيما يخص بعد مرونة أدوات الاستثمار، فقد أوضحت النتائج وجود تأثير إيجابي ومعنوي على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية. حيث بلغت قيمة معامل الارتباط R 0.619 ، بما يشير إلى وجود ارتباط موجب متوسط القوة. كما أوضح معامل التحديد (R^2) أن مرونة الأدوات الاستثمارية تفسر نحو 38.3% من التباين في تسريع التنفيذ. أما قيمة F فقد بلغت

127.542 عند مستوى دلالة (Sig = 0.000) ، فيما كانت قيمة معامل الانحدار ($B = 0.487$) وقيمة T (11.295) دالتين إحصائياً. وهذا يعكس أن الأدوات الاستثمارية المرنة مثل الصكوك والأسهم العقارية والقروض التشاركية تسهم في تيسير توفير رأس المال وتحقيق مرونة في إدارة مراحل المشروع. وتدعم هذه النتيجة ما توصلت إليه دراسة Noor et al. (2025) التي أوضحت أن تنوع الأدوات الاستثمارية ومرونتها يتيحان استقطاب شرائح أوسع من المستثمرين، مما يدعم سرعة إنجاز المشاريع.

أما بُعد الإطار التنظيمي والرقابي فقد أظهر أيضاً أثراً معنوياً على تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، وإن كان بدرجة أقل نسبياً مقارنة بالأبعاد الأخرى. فقد بلغت قيمة معامل الارتباط 0.577 (R) بما يعكس وجود ارتباط موجب متوسط. كما بلغ معامل التحديد (R^2) 33.3% أي أن الإطار التنظيمي يفسر ثلث التباين في سرعة التنفيذ تقريباً. كما كانت قيمة F 104.276 عند مستوى دلالة (Sig = 0.000) ، فيما أوضح معامل الانحدار ($B = 0.423$) وقيمة T (10.211) أن الأثر دال إحصائياً. ويعني ذلك أن وضوح القوانين والأنظمة الرقابية يسهم في تقليل التعقيدات البيروقراطية ويضمن تسريع الإجراءات الإدارية والتنفيذية للمشاريع. هذه النتيجة تتفق مع دراسة فرحات ورحماني (2021) التي أكدت أن وجود إطار تنظيمي شفاف وفعال يعد من العوامل الأساسية لدعم قطاع الإسكان وتسريع إنجاز مشاريعه.

3.5 التوصيات

1. تعزيز دور منصات التمويل العقاري الرقمية من خلال تطوير بنيتها التقنية وتبسيط إجراءات الانضمام، بما يضمن استقطاب المزيد من المستثمرين الأفراد والمؤسسات، وبالتالي توفير السيولة اللازمة لتسريع إنجاز المشاريع السكنية.
2. تنويع مصادر الممولين عبر تشجيع مشاركة صناديق الاستثمار العقاري، والمصارف الإسلامية، والأفراد المستثمرين، إضافة إلى جذب المستثمرين الأجانب، لضمان استدامة التدفقات المالية وتقليل المخاطر المرتبطة بالاعتماد على مصدر تمويلي واحد.
3. زيادة مرونة أدوات الاستثمار العقاري من خلال استحداث منتجات مالية مبتكرة مثل الصكوك العقارية القابلة للتداول، والأسهم الجزئية في المشاريع السكنية، بما يتناسب مع مستويات مختلفة من المستثمرين، ويسهم في تسريع توفير التمويل اللازم.
4. تطوير الأطر التنظيمية والرقابية المتعلقة بالتمويل الجماعي العقاري، بحيث توازن بين المرونة والصرامة، بما يضمن حماية حقوق المستثمرين من جهة، وتبسيط الإجراءات الإدارية والتنظيمية لتسريع الإنجاز من جهة أخرى.
5. العمل على دمج تقنيات الذكاء الاصطناعي وتحليلات البيانات الضخمة في منصات التمويل العقاري، لدعم اتخاذ قرارات استثمارية دقيقة وتقدير المخاطر بشكل أفضل، بما يسرّع عمليات التمويل والتنفيذ.
6. تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال التمويل الجماعي العقاري، بحيث تقوم الجهات الحكومية بدور محفّز من خلال تقديم تسهيلات تشريعية وحوافز ضريبية، بينما يسهم القطاع الخاص في توفير رأس المال والخبرة التنفيذية.

7. تدريب الكوادر العاملة في منصات التمويل العقاري على أفضل الممارسات العالمية في إدارة الاستثمارات العقارية، والتواصل مع المستثمرين، وإدارة المخاطر، بما يرفع من كفاءة المنصات ويعزز ثقة المستثمرين.
8. إعادة هيكلة الجدول الزمني للمشاريع السكنية بالاعتماد على التمويل الجماعي، بحيث يتم تقسيم مراحل المشروع وربطها بدفعات استثمارية، مما يساعد في تسريع الإنجاز وضمان التدفق النقدي المستمر.
9. تعزيز الشفافية والإفصاح في جميع مراحل التمويل الجماعي العقاري، بدءًا من عرض المشروع وحتى تسليمه، بما يطمئن المستثمرين ويزيد من ثقتهم في المنصات العقارية.
10. إجراء المزيد من الدراسات التطبيقية في بيئة المملكة العربية السعودية، مع التركيز على مقارنة أثر التمويل الجماعي العقاري عبر منصات متعددة، بهدف تطوير نموذج وطني فعال يدعم أهداف رؤية المملكة 2030 في مجال الإسكان.

Abstract

The study aimed to identify the impact of real estate crowdfunding and its dimensions (real estate crowdfunding platforms, diversification of funding sources, flexibility of investment instruments, and the regulatory framework) on accelerating the implementation of housing projects. The study adopted a quantitative descriptive-analytical approach, using a questionnaire as the main tool for data collection. It was distributed to a stratified random sample of 221 employees and investors of the “Hasatuk” platform. The data were analyzed using SPSS.

The results revealed that all dimensions of real estate crowdfunding had a statistically significant effect on accelerating the implementation of housing projects. Among them, real estate crowdfunding platforms ranked first in terms of impact strength, followed by diversification of funding sources, then flexibility of investment instruments, and finally the regulatory framework.

The study recommended strengthening the role of digital platforms, adopting flexible and diversified investment instruments, and developing legislative and regulatory frameworks in a way that enhances the efficiency of the housing sector and accelerates project completion, in line with the objectives of Saudi Vision 2030.

Keywords: Real estate crowdfunding, crowdfunding platforms, diversification of funding sources, flexibility of investment instruments, regulatory framework, accelerating housing project implementation.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

- أبو غالية، وسام عبدالسلام. (2024). التمويل في القطاع المصرفي الخاص ودوره في دعم النمو الاقتصادي: دراسة حالة تطبيقية على المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل للفترة "2014-2018". مجلة الجامعي، ع40، 220 - 238.
- حسن، عزت ملوك قناوي. (2022). دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية. مجلة المعهد العالي للدراسات النوعية، مج2، ع4، 1093 - 1162.
- عبدالله، أحمد محمد هشام. (2020). المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري: دراسة قانونية مقارنة. المجلة القانونية، مج8، ع14، 5083 - 5114.
- عليش، فطيمة، فرقاني، سومية، و عروس، أمينة. (2020). تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية: دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك "بنك البركة الجزائري - وكالة البليدة". مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة، مج3، ع2، 163 - 177.
- فرحات، محمد زواري، و رحمانى، إبراهيم. (2021). استخدامات الهندسة المالية الإسلامية في تمويل القطاع العقاري: دراسة مقارنة بين نظام الأوراق المالية المدعّم برهونات عقارية MPTS والصكوك الإسلامية. مجلة الشهاب، مج7، ع2، 237 - 252.
- معتوق، جمال، بركان، عماد، و كموش، إيمان. (2022). أثر التمويل الإيجاري على الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية: دراسة حالة مؤسسة الخليج للتدريب والتعليم السعودية

للفترة 2006-2021. دفا تر بوا دكس الس ياسة الص ناع ية و تتم ية الم بادلات الخ ارج ية،

م ج 11، ع 2 ، 159 - 179.

• نص ار، أ حمد م حمد م حمد. (2020). الت مو يل الع قاري با س تخدام ص يغة الإ جارة

الموصوفة في الذمة: دراسة فقهية مالية. م جلة البحوث والدراسات الشرعية، م ج 10،

ع 108 ، 59 - 82.

• نص ار، أ حمد م حمد م حمد. (2021). الت مو يل الع قاري با س تخدام ص يغة الإ جارة

الموصوفة في الذمة: دراسة فقهية مالية : الحلقة الأولى. م جلة الا قتصاد الإ سلامي،

م ج 41، ع 483 ، 26 - 33.

ثانيا: المراجع الأجنبية

- Al Sanafi, N. (2022). Modern Housing & its Sustainability for the Elderly. Journal of Research in Qualitative Arts and Sciences, No. 18, 1-18.
- Al-Awwad, A. A., Hareri, R. H., and Mohammad, W. A. K. (2024). Evaluating Customer Experience of Using Virtual Reality Technology for Interior Design Projects: Case Study of Projects for an Interior Design Agency in Medina. Journal of Architecture, Arts and Humanities, Vol. 45, 46-59.
- Al-Dardasawi, Muhannad Ahmad Attia, and Al-Tarawneh, Mutaz Abdul Latif Barakat. (2023). Analysis of the Factors Influencing the Utilization of Renewable Energy in Housing Projects: An

Engineering Management Perspective (Unpublished Master's Thesis). Mutah University, Mutah.

- Aleimat, Alaa Hamad, and Al-Hasban, Ahmed Abd Rabbuh. (2024). Assessment of Residential Satisfaction in Low-Income Housing Projects: Underprivileged Housing Projects in Northern Jordan as a Case Study (Unpublished Master's Thesis). Hashemite University, Zarqa.
- Al-Hamidi, Mai Abdulrahman, and Al-Bardisi, Mardiya bint Muhammad. (2024). Housing Arrangements for Unmarried Retired Saudi Women and a Search for New Living Options to Serve this Group. *Journal of Educational and Human Studies*, Vol. 16, No. 4, pp. 755–772.
- Ali, A. H., Elyamany, A., Ibrahim, A. H., Kineber, A. F., & Daoud, A. O. (2024). Modelling the relationship between modular construction adoption and critical success factors for residential projects in developing countries. *International Journal of Construction Management*, 24(12), 1314–1325
- Badrova, A., Nečiporuka, M., & Lublów, Á. (2024). Success factors of real estate crowdfunding projects: Evidence from Spain. *Society and Economy*, 46(2), 194–217.

- Falcone, P. M. (2023). Sustainable energy policies in developing countries: a review of challenges and opportunities. *Energies*, 16(18), 6682.
- Gigante, G., & Cozzio, G. (2022). Equity crowdfunding: an empirical investigation of success factors in real estate crowdfunding. *Journal of Property Investment & Finance*, 40(6), 532–547.
- Ibrahim, Samaher Tariq. (2022). Using the Critical Path Method and the Burt Method in Planning and Following Up the Completion of Construction Projects for Housing Units "Houses and Apartments": An Applied Study in the French Village Company in the Province of Dohuk. *Ramah Journal of Research and Studies*, Issue 69, pp. 879–896.
- Khanapure, V. U., & Shastri, S. S. (2024). A sustainable–lean implementation methodology: a catalyst for sustainability enhancement of high–rise residential projects. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 31(7), 2585–2603.
- Noor, N. A. M., Xuan, C. Z., Yi, S. C. H., Daud, S. Z., Mansor, H. N., Deris, F. D., & Mohktar, A. (2025). Exploring Real Estate Crowdfunding as an Alternative Financing Option for Property

Investment. International Journal of Research and Innovation in Social Science, 9(5), 2815–2824.

- Omayor, H. M. (2023). 3D Printed House: The Digital Transformation in Architecture and Construction of the Sustainable Houses. Journal of Architecture, Arts and Humanities, vol. 41, 136–152.
- Torrenti, J. M., Amiri, O., Barnes–Davin, L., Bougrain, F., Braymand, S., Cazaciu, B., ... & Turcry, P. (2022). The FastCarb project: Taking advantage of the accelerated carbonation of recycled concrete aggregates. Case Studies in Construction Materials, 17, e01349

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحثين بإجراء دراسة حول قياس دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع

تنفيذ المشاريع السكنية: دراسة تطبيقية على منصة "حستك" للاستثمار العقاري

ونظراً لما لديكم من المعرفة العلمية والخبرة العملية ذات الصلة بموضوع البحث، نأمل

الحصول منكم على العون والمساعدة في توفير المعلومات المناسبة لأغراض البحث، من

خلال التكرم بإبداء رأيكم بالتأشير على الإجابة المناسبة من وجهة نظركم.

وأنتقدم لحضراتكم بجزيل الشكر والتقدير للمساهمة في جهدكم في تعبئة هذا الاستبيان

علماً أن جميع البيانات التي سيتم الحصول عليها منكم ستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم لغير

أغراض هذا البحث، وسوف أزودكم بنتائج هذه الدراسة حال اكتمالها إن شاء الله.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

أولاً: البيانات الشخصية

- 1- الجنس ☐ ذكر ☐ أنثى
- 2- الفئة العمرية ☐ 30 سنة فأقل ☐ من 30 - 39 سنة ☐ 40 - 49 سنة ☐ من 50 سنة فأكثر
- 3- المستوى التعليمي ☐ ثانوي فأقل ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ دراسات عليا
- 4- سنوات الخبرة ☐ 5 سنوات فأقل ☐ من 5 - 10 سنوات ☐ من 11 - 15 سنة ☐ أكثر من 15 سنة
- 5- طبيعة الوظيفة ☐ إداريون ☐ فنيون ومهندسون ☐ مستثمرون وأصحاب المشاريع

ثانيا محاور الاستبيان

❁ المحور الأول: التمويل الجماعي العقاري ، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب

لاختيارك:

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
منصات التمويل العقاري					
					توفر منصات التمويل العقاري واجهة سهلة الاستخدام.
					تتيح المنصات فرص استثمارية متنوعة للممولين.
					توفر المنصات شفافية في عرض تفاصيل المشاريع.
					تساهم المنصات في تقليل الوقت والجهد على المستثمرين.
تنوع مصادر الممولين					
					توفر المنصات فرص تمويل عبر الأفراد والشركات.

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					تتيح المنصات التعاون مع بنوك ومؤسسات مالية.
					وجود مصادر تمويل متنوعة يزيد من جاذبية الاستثمار.
					يسهم تنوع الممولين في تقليل المخاطر المالية.
مرونة أدوات الاستثمار					
					توفر المنصات خيارات استثمارية متعددة تناسب مختلف الفئات.
					تتيح أدوات استثمارية قصيرة وطويلة الأجل.
					توفر المنصات آليات استرداد سهلة لرؤوس الأموال.
					مرونة الأدوات تزيد من مشاركة المستثمرين.
الإطار التنظيمي والرقابي					
					وجود أنظمة واضحة يضمن شفافية عمليات التمويل.

المعارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					تفرض الجهات الرقابية ضوابط تحمي حقوق المستثمرين.
					وجود تشريعات حديثة يدعم ثقة المستثمرين.
					الإطار الرقابي يقلل من مخاطر التعثر المالي.

✿ المحور الثاني: تسريع تنفيذ المشاريع السكنية ، ضع إشارة (✓) في المربع

المناسب لاختيارك:

المعارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					تسهل آليات التمويل الجماعي في تسريع إصدار تراخيص البناء للمشاريع السكنية.
					يؤدي التمويل الجماعي العقاري إلى رفع كفاءة إدارة الموارد المادية والبشرية للمشاريع.
					يساعد التمويل الجماعي على تحسين جودة تخطيط الجداول الزمنية للتنفيذ.
					تسهل القنوات التمويلية الحديثة في تعزيز مرونة الإجراءات الإدارية بالمشاريع.
					يرفع التمويل الجماعي من فعالية التواصل والتنسيق بين الأطراف المشاركة بالمشروع.
					يشجع التمويل الجماعي على اعتماد تقنيات البناء الحديثة لتقليل زمن التنفيذ.

					يسهم التمويل الجماعي في توفير السيولة المالية اللازمة بسرعة وكفاءة.
					يساهم في تعزيز جودة الرقابة والإشراف على مراحل تنفيذ المشاريع.
					يقلل التمويل الجماعي من معدلات تعثر المشاريع السكنية أثناء التنفيذ.
					يسهم التمويل الجماعي في تسريع تسليم الوحدات السكنية للعملاء وفق الجداول الزمنية.

مع خالص التقدير والاحترام

Midocean University

College of Management



**Department/Major project
management**

**The Role of Real Estate Crowdfunding in
Accelerating the Implementation of Housing
Projects: An Applied Study on the "Your
Share" Real Estate Investment Platform**

Student Name/

Doaa Mohammed Ibrahim Khalifa

221002149

Supervisor/

Dr. Abdulrahim Nader

Faculty Member - College of Management - Midocean University

1447 - 2025