

دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة
الإيجارية وانعكاسه على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين
في مدينة الرياض

إعداد الطالب/

بندر خالد عبدالله الشثري

2021202130

المشرف الثاني/

د.فايز جراد

المشرف الرئيسي/

د. الفیصل عبد الحمید

العام الدراسي:

2026 – 1448

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Ramstarab.com

إِهْدَاء

إلى مَنْ عَلَّمَنِي أَنَّ لِكُلِّ حِلْمٍ طَرِيقًا يَسْتَحِقُّ السَّعْيَ، مَهْمَا طَالَ الدَّرَبُ...
إلى مَنْ كَانَتْ دَعْوَاتُهُمْ نُورًا أَضَاءَ خُطَوَاتِي فِي كُلِّ مَرَحَلَةٍ مِنْ رَحَلَتِي...
إلى مَنْ آمَنَ بِقُدْرَتِي فِي اللَّحْظَاتِ الَّتِي سَاوَرَنِي فِيهَا الشَّكُّ بِنَفْسِي...
إلى أَسْرَتِي الْكَرِيمَةِ، سَنَدِي الْحَقِيقِي وَمَصْدَرِ قُوَّتِي وَعَزِيمَتِي...
إلى أَسَاتِذَتِي الْأَفْاضِلِ الَّذِينَ غَرَسُوا فِيَّ قِيَمَةَ الْعِلْمِ وَالْبَحْثِ وَالْإِبْدَاعِ...
إلى الْأَصْدِقَاءِ الَّذِينَ شَارَكُونِي مَشَقَّةَ الطَّرِيقِ وَفَرَحَةَ الْوَصُولِ...
إلى كُلِّ مَنْ كَانَ لَهُ أَثَرٌ طَيِّبٌ فِي مَسِيرَتِي الْأَكَادِيمِيَّةِ وَالْمِهْنِيَّةِ...
إلى كُلِّ بَاحِثٍ يَسْعَى لِأَنْ يَجْعَلَ مِنَ الْعِلْمِ وَسِيلَةً لَخِدْمَةِ الْإِنْسَانِ وَالْمَجْتَمَعِ...
وإلى نَفْسِي، تَقْدِيرًا لَصَبْرِهَا وَإِصْرَارِهَا عَلَى مَوَاصِلَةِ الْمَسِيرِ رَغْمَ كُلِّ تَحْدِيَّاتٍ...
أُهْدِي هَذَا الْعَمَلَ الْمَتَوَاضِعَ، رَاجِيًّا مِنَ اللَّهِ أَنْ يَكُونَ عِلْمًا نَافِعًا وَثَمَرَةً يُنْتَفَعُ بِهَا.

شكر ونفك

أحمد الله عزوجل الذي وفقني في إتمام هذا البحث العلمي،

والذي ألهمني الصحة والعافية والعزيمة.

فالحمد لله حمداً كثيراً

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة.

والشكر والتقدير موصول إلى إدارة جامعة ميد أوغن ممثلة بالكادر الأكاديمي والإداري، لما قدموه من تسهيلات وتشجيع وتوفير الخدمات المطلوبة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من لم يسعني الحظ بذكر أسمائهم راجياً من المولي عزوجل أن تكون هذه الدراسة نافذة لدراسات أخرى .

المستخلص

هدفت الدراسة إلى قياس أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة (الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، مؤشر السلوك الإيجاري) في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض. واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، ووُظِّفَت الاستبانة أداة رئيسة لجمع البيانات، إذ جرى توزيع (450) استبانة على أطراف العلاقة الإيجارية من المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين، وبلغ عدد الاستبانات الصالحة للتحليل (385) استبانة بنسبة استجابة فعلية قدرها 85.6%. وعولجت البيانات إحصائياً باستخدام برنامج (SPSS) من خلال جملة من الأساليب الإحصائية الملائمة، شملت المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية ومعامل ارتباط بيرسون ومعامل ألفا كرونباخ وتحليل الانحدار البسيط والمتعدد.

وكشفت النتائج عن وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية الحقوق، إذ بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.762$)، مما يعني أن المنصة تُفسّر ما نسبته (76.2%) من التباين في المتغير التابع. وجاء بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود في صدارة الأبعاد الأكثر تأثراً، يليه الشفافية المعلوماتية، فمؤشر السلوك الإيجاري، فآليات فض النزاعات وحماية الحقوق. وأوصت الدراسة بتطوير قنوات الدعم الفني للمنصة، وتقليص زمن معالجة النزاعات، وتوسيع نطاق البيانات المرجعية للأسعار، وتعزيز التكامل مع المنظومات الرقمية ذات العلاقة، وتطوير مؤشر السلوك الإيجاري بمزيد من الشفافية في خوارزمياته.

الكلمات المفتاحية: منصة إيجار، الشفافية، حماية الحقوق، العلاقة الإيجارية، التوثيق الإلكتروني، السوق العقاري، الرياض.

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.....	1.1 المقدمة
2.....	2.1 مشكلة الدراسة
3.....	3.1 أهمية الدراسة:
4.....	4.1 أهداف الدراسة:
5.....	5.1 تساؤلات الدراسة
5.....	6.1 فروض الدراسة:
6.....	7.1 الدراسات السابقة:
10.....	8.1 الفجوة البحثية:
11.....	9.1 المنطلقات النظرية للدراسة:
13.....	10.1 المنهجية وطرق البحث:
14.....	11.1 مجتمع الدراسة وعيّنتها
14.....	12.1 مصادر جمع البيانات
15.....	13.1 أداة الدراسة
15.....	14.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة
16.....	15.1 حدود الدراسة
17.....	الفصل الثاني: الإطار النظري

المبحث الأول: منصة إيجار بوصفها منصة رقمية لتنظيم السوق العقاري الإيجاري	17
1.1.2 تمهيد.....	17
2.1.2 مفهوم المنصات الرقمية ومنصة إيجار.....	17
3.1.2 أهمية المنصات الرقمية ومنصة إيجار.....	19
4.1.2 أهداف المنصات الرقمية ومنصة إيجار.....	21
5.1.2 أبعاد المنصات الرقمية ومنصة إيجار.....	23
6.1.2 إستراتيجيات تفعيل المنصات الرقمية ومنصة إيجار	24
المبحث الثاني: تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	27
1.2.2 تمهيد.....	27
2.2.2 مفهوم تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	27
3.2.2 أهمية تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	29
4.2.2 أهداف تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	31
5.2.2 أبعاد تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	33
6.2.2 إستراتيجيات تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.....	35
الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها الميدانية.....	38
1.3 تمهيد.....	38
2.3 منهج الدراسة.....	38
3.3 مجتمع الدراسة وعينتها	39
4.3 أداة الدراسة.....	40
5.3 صدق الأداة وثباتها	41
6.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة.....	43
الفصل الرابع: عرض البيانات وتحليلها واختبار الفرضيات.....	45
1.4 تمهيد.....	45
2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لعينة الدراسة	45
3.4 التحليل الوصفي لاستجابات أفراد العينة.....	46

51	4.4 اختبار فرضيات الدراسة.....
57	الفصل الخامس: نتائج الدراسة وتوصياتها.....
57	1.5 تمهيد.....
57	2.5 نتائج الدراسة وتفسيرها.....
60	3.5 توصيات الدراسة.....
63	Abstract.....
64	المراجع.....
67	الملاحق.....
68	استمارة استبيان.....

قائمة الجداول

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
40	جدول (3 - 1): توزيع استبانات الدراسة وحالات الاسترجاع والاستبعاد	1.
42	جدول (3 - 2): تدرّج مقياس ليكرت الخماسي وحدود فئاته	2.
43	جدول (3 - 3): مصفوفة معاملات الارتباط بين متغيرات الدراسة وأبعادها (ن = 385)	3.
44	جدول (3 - 4): قيم معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات أداة الدراسة	4.
46	جدول (4 - 1): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق المتغيرات الديموغرافية (ن = 385)	5.
48	جدول (4 - 2): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير المستقل (منصة إيجار)	6.
49	جدول (4 - 3): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الشفافية المعلوماتية	7.
50	جدول (4 - 4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود	8.
50	جدول (4 - 5): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	9.
51	جدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد مؤشر السلوك الإيجابي	10.
52	جدول (4 - 7): الترتيب العام لأبعاد المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية)	11.
53	جدول (4 - 8): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر منصة إيجار على أبعاد تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية	12.

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
54	جدول (4 - 9): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على الشفافية المعلوماتية	13.
55	جدول (4 - 10): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على التوثيق الإلكتروني للعقود	14.
56	جدول (4 - 11): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	15.
57	جدول (4 - 12): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على مؤشر السلوك الإيجاري	16.

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

يشهد العالم المعاصر موجة تحول رقمي واسعة أعادت تشكيل العلاقة بين المؤسسات والأفراد في شتى القطاعات، حيث تجاوزت التقنية الرقمية كونها أداة تشغيلية لتصبح بنية تحتية تنظيمية تُعيد صياغة مفاهيم الإفصاح والمساءلة والثقة. وقد أضحت الشفافية في البيئات الرقمية مفهوماً منظومياً يتخطى العلاقة الثنائية التقليدية بين طرفين ليشمل منظومة متكاملة من الأطر التقنية والتنظيمية والقانونية التي تتضافر لإنتاج بيئة رقمية جديدة بالثقة. (Prifti et al., 2023)

وفي قطاع العقارات تحديداً، أفرز هذا التحول نمطاً جديداً من المنصات الرقمية التي لا تقتصر على الوساطة بين الأطراف بل تتصرف بوصفها أنظمة حوكمة خاصة تضع القواعد التعاقدية وتنفذها وتفصل في المنازعات، مما يُعيد هيكلة العلاقة الإيجارية من جذورها ويُدخلها في إطار مؤسسي رقمي مُنظم. وقد تناولت الأدبيات القانونية هذا التحول من خلال تحليل نماذج دولية كمنصة Airbnb التي أصبحت تمارس وظائف تشريعية وتنفيذية وقضائية بشكل مستقل عن الأنظمة القانونية التقليدية (Ulfbeck et al., 2018).

وتُضيف التقنيات الناشئة بُعداً إضافياً لهذا التحول، إذ تُظهر الدراسات أن توظيف تقنية البلوك تشين والعقود الذكية في قطاع الإيجار السكني يُتيح توثيقاً لامركزياً للعقود وتنفيذاً آلياً للالتزامات، مما يُعزز مصداقية المعاملات ويُقلص فجوة المعلومات بين المؤجرين والمستأجرين. كما أن شفافية العمليات والخوارزميات في المنصات الرقمية تُعدّ شرطاً جوهرياً لحماية حقوق الأطراف وضمان عدالة القرارات التنظيمية. (Tseng et al., 2025)

وتُشير الأدبيات إلى أن الشفافية تُمثّل ركيزة جوهريّة في تحسين الأداء المؤسسي، إذ تُسهم شفافية المعلومات والعمليات والقرارات في تعزيز الكفاءة التنظيمية والمصداقية المؤسسية وبناء علاقات أكثر عدالة بين الأطراف ذات العلاقة. وقد أثبتت دراسات عدة أن التطبيقات الرقمية الحكومية تؤدي دوراً محورياً في تعزيز سلاسل الإفصاح والشفافية في قطاعات متنوعة كالمجتمع المدني والخدمات الصحية وسلاسل التوريد (كاظم والنجار، 2020).

و يحتل سوق الإيجار العقاري موقعًا استراتيجيًا ضمن منظومة رؤية 2030 التي تستهدف رفع نسبة تملك المساكن إلى 70% وتحديث البنية التشريعية والرقمية للقطاع العقاري. ومن أبرز أدوات هذا التحديث منصة "إيجار" الإلكترونية التي أطلقتها الهيئة العامة للعقار عام 2017، والتي وثّقت حتى اليوم أكثر من 13 مليون عقد بمتوسط يومي يبلغ 4,200 عقد وأكثر من 40 مليون معاملة رقمية، وتُقدّم خدمات تشمل التوثيق الإلكتروني للعقود وإتاحة مؤشرات سوقية وآليات لفض النزاعات وتقييم السلوك الإيجاري (الهيئة العامة للعقار، 2025)

وانطلاقًا مما سبق، تأتي هذه الدراسة لتقييم أثر منصة "إيجار" بوصفها متغيرًا مستقلًا أحادي المحور على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة — الشفافية المعلوماتية، والتوثيق الإلكتروني للعقود، وآليات فض النزاعات وحماية الحقوق، ومؤشر السلوك الإيجاري — في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض من وجهة نظر المستفيدين.

2.1 مشكلة الدراسة

يحتل سوق الإيجار العقاري مكانةً محوريةً في البنية الاقتصادية والاجتماعية للمملكة العربية السعودية، ولا سيما في مدينة الرياض التي تستحوذ وحدها على ما يزيد عن 22% من إجمالي الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة وفقًا لبيانات المؤشر الإيجاري، وتضم نحو 8.59 مليون نسمة وفق تعداد السعودية 2022 يمثل المستأجرون شريحةً كبيرةً منهم. وقد شهد هذا السوق خلال السنوات الأخيرة ارتفاعًا حادًا في أسعار الإيجارات بلغ 25% بين مارس 2022 ونهاية سبتمبر 2024 وفق بيانات الهيئة العامة للإحصاء، وتجاوز في الرياض وحدها 60% خلال أربع سنوات، وهو ما فرض ضغوطًا متصاعدة على جميع أطراف العلاقة الإيجارية وأثار تساؤلاتٍ جوهرية حول مدى شفافية السوق وقدرته على حماية حقوق المتعاملين فيه (الهيئة العامة للإحصاء، 2024)

وقد عانى سوق الإيجار في المملكة تاريخيًا من إشكالياتٍ هيكلية أسهمت في إضعاف الشفافية والإخلال بحماية الحقوق، تمثلت في انتشار العقود غير الموثقة التي يصعب معها إثبات العلاقة التعاقدية أمام الجهات الرسمية، والزيادات العشوائية في الأسعار دون سندٍ تعاقدي واضح، فضلًا عن بطء آليات فض النزاعات الإيجارية وغياب مؤشرات موضوعية لتقييم التزام الأطراف. وهذه الإشكاليات تتسق مع ما أكّده الأدبيات من أن غياب الشفافية المعلوماتية والتوثيق المؤسسي يُفضي إلى تفاقم مشكلة عدم تماثل المعلومات بين الأطراف المتعاقدة ويُضعف قدرة السوق على حفظ التوازن التعاقدي (كاظم والنجار، 2020).

وفي هذا السياق، أطلقت منصة "إيجار" الإلكترونية عام 2017 تحت إشراف الهيئة العامة للعقار لتكون المنظومة الرقمية المتكاملة لتنظيم قطاع الإيجار وحوكمتها، حيث وثّقت أكثر من ثلاثة عشر مليون عقد بمتوسط يومي يبلغ 4,200 عقد وتجاوزت معاملاتها الرقمية أربعين مليون معاملة، مُقدّمة خدمات تشمل التوثيق الإلكتروني للعقود والمؤشر الإيجاري وبرنامج التسوية الودية ومؤشر السلوك الإيجاري. وقد تعزّز دورها التنظيمي بصدور الأحكام النظامية في سبتمبر 2025 التي تضمّنت تجميد الإيجارات في الرياض لخمس سنوات وإلزام تسجيل جميع العقود إلكترونياً وإقرار التجديد التلقائي، مما حوّل المنصة من أداة خدمية اختيارية إلى مؤسسة تنظيمية إلزامية (Saudi Gazette, 2025)

وعليه، تتبلور مشكلة الدراسة الحالية في الفجوة البحثية الواضحة المتمثلة في غياب دراسة ميدانية متخصصة تقيس أثر منصة إيجار بوصفها منصة رقمية حكومية على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة (الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، مؤشر السلوك الإيجاري) في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض، ولا سيما في ظل التحوّلات التنظيمية الجوهرية التي أحدثتها الأحكام النظامية الصادرة في سبتمبر 2025. ومن ثمّ يمكن صياغة المشكلة في التساؤل الرئيسي التالي: ما أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض من وجهة نظر المستفيدين؟

3.1 أهمية الدراسة:

الأهمية العلمية (النظرية)

تستمد الدراسة الحالية أهميتها العلمية من كونها تُسهم في سد فجوة واضحة في الأدبيات العربية المتخصصة، إذ لا تتوافر في حدود اطلاع الباحث دراسة ميدانية عربية تناولت أثر منصة رقمية حكومية إيجارية على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في سوق عقاري محلي. كما تُثري الدراسة الإطار النظري من خلال توظيف منظومة متكاملة من النظريات — نظرية الثقة المؤسسية ونظرية الوكالة ونظرية الإشارات ونظرية الحوكمة الخاصة للمنصات — في سياقٍ تطبيقي جديد يتمثل في قطاع الإيجار العقاري السعودي، مما يُتيح اختبار مدى صلاحية هذه النظريات في بيئة عربية ذات خصوصية تشريعية وثقافية مختلفة عن البيئات الغربية التي نشأت فيها. فضلاً عن ذلك، تُقدّم الدراسة أداة قياس علمية (استبانة) مُحكّمة وموثوقة تقيس أبعاد الشفافية وحماية الحقوق في المنصات الرقمية الإيجارية، وهي أداة

يمكن أن يستفيد منها الباحثون في دراساتٍ مستقبليةٍ مماثلة. كما تُسهم في بناء نموذج مفاهيمي يربط بين المنصة الرقمية الحكومية بوصفها متغيرًا مستقلًا وبين أبعاد الشفافية وحماية الحقوق بوصفها متغيرًا تابعًا متعدد الأبعاد، وهو نموذج قابل للاختبار والتعميم على منصات حكومية رقمية أخرى في قطاعات مختلفة.

الأهمية العملية (التطبيقية)

تتبع الأهمية العملية للدراسة من ارتباطها المباشر بواقع سوق الإيجار العقاري في مدينة الرياض الذي يُعدّ أكبر أسواق الإيجار في المملكة العربية السعودية بأكثر من 22% من إجمالي الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة.

وتكتسب الدراسة أهمية تطبيقية خاصة في ظل الأحكام النظامية الجديدة الصادرة في سبتمبر 2025 والتي أحدثت تحولًا جوهريًا في تنظيم العلاقة الإيجارية، مما يجعل نتائجها ذات قيمة آنية لصانعي القرار في الهيئة العامة للعقار ووزارة البلديات والإسكان.

كما تُوفّر الدراسة رؤية ميدانية مستقاة من المستفيدين الفعليين للمنصة يمكن توظيفها في تطوير خدمات منصة إيجار وتحسين واجهاتها وآلياتها بما يُعزّز شفافية السوق ويرفع مستوى حماية الحقوق. وتُفيد الدراسة كذلك المستثمرين العقاريين وشركات الوساطة في فهم دور المنصة في تحسين بيئة الأعمال الإيجارية واتخاذ قرارات استثمارية أكثر استنارة، فضلًا عن إسهامها في دعم مستهدفات رؤية المملكة 2030 في التحول الرقمي وحوكمة القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

4.1 أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة الحالية إلى قياس أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة (الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، مؤشر السلوك الإيجاري) في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.

يتفرع من الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

1. التعرف على مستوى فاعلية منصة إيجار بخدماتها وآلياتها المختلفة من وجهة نظر المستفيدين (المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين) في مدينة الرياض.

2. قياس أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية المعلوماتية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض من حيث إتاحة البيانات السوقية والمؤشرات الإيجارية ومعلومات العقارات والأسعار.
3. قياس أثر منصة إيجار على تحسين التوثيق الإلكتروني للعقود الإيجارية من حيث توحيد صيغ العقود واعتمادها قانونياً وحفظها رقمياً وسهولة الوصول إليها والتحقق منها.
4. قياس أثر منصة إيجار على تطوير آليات فض النزاعات وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية من حيث توفير قنوات التسوية الودية والإبلاغ عن المخالفات وإنفاذ الالتزامات التعاقدية.
5. قياس أثر منصة إيجار على فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري في تقييم التزام أطراف العلاقة الإيجارية وتعزيز المساءلة المتبادلة بين المؤجر والمستأجر.
6. تقديم توصيات علمية وعملية قابلة للتطبيق تُسهم في تعزيز دور منصة إيجار في حماية حقوق الأطراف ورفع مستوى الشفافية في سوق الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية

5.1 تساؤلات الدراسة

السؤال الرئيسي : ما أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها (الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، مؤشر السلوك الإيجاري) في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض من وجهة نظر المستفيدين؟

الأسئلة الفرعية

1. ما مستوى فاعلية منصة إيجار بخدماتها وآلياتها المختلفة من وجهة نظر المستفيدين في مدينة الرياض؟
2. ما أثر منصة إيجار على تعزيز الشفافية المعلوماتية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض؟
3. ما أثر منصة إيجار على تحسين التوثيق الإلكتروني للعقود الإيجارية في مدينة الرياض؟
4. ما أثر منصة إيجار على تطوير آليات فض النزاعات وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض؟
5. ما أثر منصة إيجار على فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري في تقييم التزام أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض؟

6.1 فروض الدراسة:

الفرضية الرئيسية: H1: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها مجتمعةً في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.

الفرضيات الفرعية المنبثقة من الفرضية الرئيسية

- ✓ H1-1: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية المعلوماتية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.
- ✓ H1-2: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تحسين التوثيق الإلكتروني للعقود الإيجارية في مدينة الرياض.
- ✓ H1-3: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تطوير آليات فض النزاعات وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض.
- ✓ H1-4: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري في تقييم التزام أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض.

7.1 الدراسات السابقة:

المحور الأول: المتغير المستقل (المنصات الرقمية) وعلاقته بمتغيرات أخرى

أولاً: الدراسات العربية

دراسة: (Ulfbeck, Petersen, and Hansen (2018)

تناولت هذه الدراسة المنصات الرقمية بوصفها أنظمة حوكمة خاصة، مستخدمةً منصة Airbnb نموذجًا تحليليًا، واعتمدت المنهج التحليلي القانوني. وبحثت في كيفية قيام المنصة بوضع القواعد التعاقدية وإنفاذها وإدارة النزاعات بين المستخدمين، مؤكدةً أن المنصات الرقمية في قطاع الإيجار تتجاوز دور الوسيط التقني لتُصبح منظومات حوكمية تؤثر في حقوق الأطراف وتوازن العلاقة التعاقدية. وتتسق مع الدراسة الحالية في تحليل دور المنصة الرقمية في تنظيم العلاقة الإيجارية، وتختلف في أنها دراسة قانونية تحليلية طُبقت في السياق الأوروبي على منصة خاصة لا حكومية (Ulfbeck, Petersen, & Hansen, 2018).

✍ دراسة راشد والجمل: (2022)

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد مدى فاعلية التحول الرقمي في تعزيز الشفافية بمنظمات المجتمع المدني، واعتمدت المنهج الوصفي التحليلي على عينة قوامها 250 مفردة من العاملين في هذه المنظمات. وقد تناولت الدراسة المنصات والأدوات الرقمية بوصفها متغيراً مستقلاً وأثرها في تعزيز الشفافية الإدارية والمالية. وتوصلت إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين توظيف البنية التحتية الرقمية والخدمات الإلكترونية من جهة ومستوى الشفافية في هذه المنظمات من جهة أخرى. وتتفق هذه الدراسة مع الدراسة الحالية في تناول المنصات الرقمية كمتغير مستقل مؤثر في الشفافية، وتختلف عنها في بيئة التطبيق التي ركزت على منظمات المجتمع المدني بدلاً من سوق الإيجار العقاري (راشد والجمل، 2022).

✍ دراسة خوشناو وعلي: (2023)

سعت هذه الدراسة إلى بيان دور الشفافية الاستراتيجية — بأبعادها المتعلقة بنظم المعلومات والعمليات والقرارات — في تعزيز الصحة التنظيمية، وطُبِّقت على عينة من 87 مديراً في المنظمات الصحية بمحافظة السليمانية باستخدام المنهج الوصفي التحليلي. وقد عالجت الدراسة المنصات الرقمية لنظم المعلومات بوصفها جزءاً من آليات الشفافية، وبيّنت وجود ارتباط معنوي بين شفافية نظم المعلومات الرقمية والصحة التنظيمية. وتتقاطع مع الدراسة الحالية في تأكيد الدور المحوري للمنظومات الرقمية في تعزيز الشفافية، وتختلف في أنها ركزت على القطاع الصحي (خوشناو وعلي، 2023).

✍ دراسة بخاوة وطبيبي: (2023)

استهدفت تقييم فاعلية تطبيقات البلوك تشين — بوصفها منصات رقمية لا مركزية — في تعزيز شفافية إفصاح سلاسل التوريد، وذلك بتحليل بيانات 45 شركة مدرجة في بورصة نيويورك. واعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، وتناولت المنصة الرقمية (البلوك تشين) متغيراً مستقلاً وأثرها في شفافية الإفصاح. وأكدت الدراسة فاعلية هذه المنصات في رفع مستوى الشفافية وتقليل فجوة المعلومات بين أطراف سلسلة التوريد. وتلتقي مع الدراسة الحالية في فحص دور المنصات الرقمية في تعزيز الشفافية، لكنها تبتعد من حيث القطاع المستهدف وطبيعة المنصة المدروسة (بخاوة وطبيبي، 2023).

✍ دراسة الغامدي: (2024)

بحثت أثر شفافية الإدارة في تعزيز الولاء التنظيمي لدى العاملين في جامعة الباحة، على عينة قوامها 153 مفردة باستخدام المنهج الوصفي التحليلي. وتناولت المنظومة الإدارية الرقمية بوصفها إطارًا يُمكن من ممارسة الشفافية في الاتصال والقرارات والمعلومات. وخلصت إلى أن شفافية الاتصال عبر القنوات الرقمية الرسمية كانت الأكثر تأثيرًا في الولاء التنظيمي. وتتشابه مع الدراسة الحالية في التعامل مع المنظومة الرقمية المؤسسية كإطار للشفافية، وتختلف في أن المتغير التابع كان الولاء التنظيمي لا حماية الحقوق والشفافية في العلاقة الإيجارية (الغامدي، 2024).

دراسة: (Pallavi, Rishika, Sai Sree, Ruthwik, and Yashaswini (2025)

قدّمت هذه الدراسة نموذج "SmartRent" وهو منصة رقمية لتأجير المساكن تعتمد على الذكاء الاصطناعي، واستعرضت بنيتها التقنية وآليات عملها في تسهيل عمليات البحث والتوثيق والتعاقد بين المؤجرين والمستأجرين. ورَكَزَت الدراسة على المنصة الرقمية بوصفها أداة لتحسين كفاءة سوق الإيجار وتقليل التكاليف التشغيلية. وتتقاطع مع الدراسة الحالية في تناول المنصات الرقمية الإيجارية كمتغير مستقل، وتختلف في أنها ركّزت على الجانب التقني والتصميمي دون التعمّق في قياس أثر المنصة على الشفافية وحماية الحقوق ميدانيًا. (Pallavi et al., 2025)

المحور الثاني: المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة التعاقدية) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة كاظم والنجار: (2020)

هدفت إلى الكشف عن تأثير الشفافية الاستراتيجية — بأبعاد شفافية المعلومات والعمليات والقرارات — في تعزيز التكوينات التنافسية للمنظمات الصناعية، وطُبِّقَت على عينة من 120 مديرًا في الشركة العامة للصناعات الكهربائية بالعراق. واعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، وتناولت الشفافية بأبعادها متغيرًا تابعًا يتأثر بالبيئة التنظيمية والإدارية. وتوصّلت إلى وجود تأثير معنوي لشفافية المعلومات بدرجة أكبر من شفافية العمليات والقرارات في التكوينات التنافسية. وتتفق مع الدراسة الحالية في تبني الشفافية بأبعاد متعددة، وتختلف في أن الشفافية كانت متغيرًا مستقلًا لديها بينما هي متغير تابع في الدراسة الحالية (كاظم والنجار، 2020).

✍ دراسة راشد والجمل: (2022)

بالإضافة إلى ما سبق عرضه في المحور الأول، فإن هذه الدراسة تناولت الشفافية بوصفها متغيراً تابعاً يتأثر بالتحول الرقمي، وبيّنت أن رقمنة العمليات الإدارية والمالية تُسهم في تعزيز شفافية الإفصاح وحماية حقوق أصحاب المصلحة من خلال توفير بيئة رقابية أكثر انضباطاً. وتلتقي مع الدراسة الحالية في معالجة الشفافية وحماية الحقوق كمتغير تابع يتأثر بالأدوات الرقمية (راشد والجمل، 2022).

✍ دراسة بخاوة وطبيي: (2023)

إلى جانب ما عُرض سابقاً، ركّزت هذه الدراسة على بُعد الشفافية المعلوماتية وشفافية الإفصاح في سلاسل التوريد بوصفهما متغيراً تابعاً يتحسن بفعل التقنيات الرقمية اللا مركزية. وأكدت أن التوثيق الإلكتروني غير القابل للتعديل يُعزّز حماية حقوق الأطراف المتعاقدة ويرفع مستوى المساءلة. وتتقاطع مع الدراسة الحالية في بُعدي الشفافية المعلوماتية والتوثيق الإلكتروني من أبعاد المتغير التابع (بخاوة وطبيي، 2023).

✍ دراسة خوْشناو وعلي: (2023)

عالجت الشفافية الاستراتيجية بوصفها متغيراً مستقلاً يؤثر في الصحة التنظيمية، إلا أنها قدّمت تحليلاً معمّقاً لأبعاد الشفافية — ولا سيما شفافية نظم المعلومات — وعلاقتها بحماية حقوق العاملين في بيئة العمل. وتُفيد الدراسة الحالية من تصنيف أبعاد الشفافية الذي اعتمدته، وتختلف عنها في أن الشفافية هنا متغير تابع لا مستقل، وفي بيئة التطبيق الموجّهة لسوق الإيجار لا القطاع الصحي (خوْشناو وعلي، 2023).

✍ دراسة: Prifti, Krijger, Thuis, and Stamhuis (2023)

تناولت هذه الدراسة الشفافية في المنظومات الرقمية من منظور تحليلي قانوني، وبحث في ضرورة الانتقال من الشفافية الثنائية التقليدية إلى شفافية منظومية شاملة تتوافق مع تعدّد البيئات الرقمية المتعددة الأطراف في إطار اللائحة الأوروبية لحماية البيانات (GDPR) وعالجت الشفافية بأبعادها — شفافية المعلومات وشفافية العمليات الخوارزمية وحماية حقوق المستخدمين — بوصفها هدفاً تنظيمياً ينبغي تحقيقه في المنصات الرقمية. وتتسق مع الدراسة الحالية في التركيز على أبعاد الشفافية وحماية الحقوق في سياق المنصات الرقمية، وتختلف في المنهج القانوني التحليلي والسياق الأوروبي (Prifti et al., 2023).

هدفت إلى تصميم بنية معمارية لنظام إسكان إيجاري قائم على تقنية البلوك تشين يُعزّز الشفافية ويحمي حقوق أطراف العلاقة الإيجارية، وطُبِّقت تجريبياً على 500 معاملة و50 مستخدماً. وتناولت الدراسة أبعاد الشفافية في المعاملات الإيجارية والتوثيق الإلكتروني للعقود وآليات فض النزاعات عبر العقود الذكية بوصفها أهدافاً يسعى النظام الرقمي إلى تحقيقها. وبيّنت أن البنية الرقمية المقترحة ترفع مستوى شفافية المعاملات وتقلّص فرص التلاعب وتُعزّز حماية حقوق المؤجرين والمستأجرين. وتُعَدّ هذه الدراسة الأقرب إلى الدراسة الحالية من حيث تناولها لأبعاد الشفافية والتوثيق وفض النزاعات في سوق الإيجار تحديداً، وتختلف في أنها تجريبية تقنية بينما الدراسة الحالية ميدانية وصفية تحليلية. (Tseng et al., 2025)

8.1 الفجوة البحثية:

تتفق الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة العربية والأجنبية في الاهتمام بمحور الشفافية بوصفه متغيراً محورياً في تحسين الأداء المؤسسي وبناء الثقة، إذ تناولت دراسة كاظم والنجار (2020) الشفافية الاستراتيجية وأثرها في التكوينات التنافسية، وبحثت دراسة راشد والجمال (2022) فاعلية التحول الرقمي في تعزيز الشفافية بمنظمات المجتمع المدني، فيما ركّزت دراسة بخاوة وطبيبي (2023) على دور تطبيقات البلوك تشين في تعزيز شفافية إفصاح سلاسل التوريد، واستكشفت دراسة خوشناو وعلي (2023) دور الشفافية الاستراتيجية في تعزيز الصحة التنظيمية بالقطاع الجامعي، كما تناولت دراسة الغامدي (2024) أثر شفافية الإدارة في الولاء التنظيمي. أما على الصعيد الأجنبي، فقد اتفقت الدراسة الحالية مع دراسة (Ulfbeck, Petersen & Hansen (2018) في تناول المنصات الرقمية كأنظمة حوكمة، ومع دراسة (Priifti et al. (2023) في التأسيس لمفهوم الشفافية المنظومية في البيئات الرقمية، ومع دراسة Tseng et al. (2025) في ربط التقنية بسوق الإيجار السكني، ومع دراسة (Pallavi et al. (2025) في تصميم منصة إيجار ذكية قائمة على الذكاء الاصطناعي، ومع دراسة (Rosin & Parviainen (2025) في التأكيد على أن شفافية العمليات الرقمية شرط لحماية حقوق الأطراف. وبذلك تشترك جميع هذه الدراسات مع البحث الحالي في الإطار المفاهيمي العام القائم على العلاقة بين الرقمنة والشفافية وحماية الحقوق.

غير أن الدراسة الحالية تختلف جوهرياً عن الدراسات السابقة في أربعة أبعاد رئيسية. من حيث الهدف، لم تسع أي من الدراسات المذكورة إلى قياس أثر منصة حكومية رقمية متكاملة على تعزيز الشفافية وحماية الحقوق في سوق الإيجار العقاري تحديداً، بل ركّزت على قطاعات مغايرة كالمجتمع المدني وسلاسل التوريد

والقطاع الجامعي والبيئي. من حيث الأبعاد، تتميز الدراسة الحالية بتبني أربعة أبعاد للمتغير التابع — الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، ومؤشر السلوك الإيجاري — وهي أبعاد لم تُجمع مع بعضها في أي دراسة سابقة، حيث اقتصرَت الدراسات العربية على أبعاد عامة كشفافية المعلومات والعمليات والقرارات، بينما تناولت الدراسات الأجنبية الشفافية الخوارزمية أو التعاقدية بشكل منفصل. من حيث المنهج، اعتمدت معظم الدراسات الأجنبية مناهج تحليلية قانونية أو تجريبية تقنية (Ulfbeck et al., 2018; Tseng et al., 2025)، في حين تتبنى الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي القائم على استبانة ميدانية تستهدف المستخدمين الفعليين من المنصة. ومن حيث بيئة التطبيق، لم تُطبق أي من الدراسات السابقة على سوق الإيجار العقاري في مدينة الرياض، ولم تُراعِ السياق التنظيمي الجديد بعد صدور الأحكام النظامية في سبتمبر 2025 التي شملت تجميد الإجراءات وإلزام التسجيل الإلكتروني، مما يجعل الدراسة الحالية الأولى من نوعها التي تسد هذه الفجوة في الأدبيات العربية والأجنبية على حدٍ سواء.

9.1 المنطلقات النظرية للدراسة:

أولاً: المتغير المستقل — منصة "إيجار"

تُعرّف منصة "إيجار" بأنها شبكة إلكترونية متكاملة أطلقتها الهيئة العامة للعقار عام 2017، تهدف إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية وحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري عبر تقديم مجموعة من الحلول والخدمات الإلكترونية التي تشمل توثيق العقود رقمياً وإتاحة مؤشرات سوقية وتوفير آليات لفض النزاعات وتقييم السلوك الإيجاري (الهيئة العامة للعقار، 2025). وتُعرّف إجراءاتها في هذه الدراسة بأنها المنصة الحكومية الرقمية بكامل خدماتها وآلياتها التي يتفاعل معها المستخدمون المسجلون في مدينة الرياض، وتُقاس من خلال استجابات عينة الدراسة على فقرات محور المتغير المستقل في الاستبانة البالغة عشر فقرات تتناول مدى استخدام المنصة وفاعلية خدماتها وسهولة إجراءاتها ومدى الاعتماد عليها في إدارة العلاقة الإيجارية.

ثانياً: المتغير التابع — تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

يُعرّف هذا المتغير بأنه الدرجة التي تُسهم بها منصة "إيجار" في تحقيق الوضوح والإفصاح في المعلومات والإجراءات المتعلقة بسوق الإيجار العقاري، وفي صون الحقوق المادية والقانونية لجميع أطراف

العلاقة الإيجارية من مؤجرين ومستأجرين ووسطاء عقاريين. ويتكون هذا المتغير من أربعة أبعاد يُقاس كل منها بأربع فقرات في أداة الدراسة، وفيما يلي تعريف كل بُعد:

البُعد الأول: الشفافية المعلوماتية

تُعرّف الشفافية المعلوماتية بأنها إتاحة المعلومات والبيانات المتعلقة بسوق الإيجار العقاري بشكل واضح ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع الأطراف ذات العلاقة، بما يُمكنهم من اتخاذ قرارات إيجارية مستنيرة مبنية على معطيات موضوعية لا على تقديرات شخصية أو معلومات مضلّلة. وتشمل هذه الشفافية إتاحة بيانات أسعار الإيجار السائدة في الأحياء والمناطق المختلفة من خلال المؤشر الإيجاري، والإفصاح عن شروط العقود ومعايير التقييم، وتوفير معلومات عن حركة السوق وحجم الصفقات الإيجارية. وقد أكدت الأدبيات أن الشفافية المعلوماتية تُعدّ البُعد الأول والأساسي في أي منظومة شفافية رقمية، إذ تُقلّص فجوة اللاتماثل المعلوماتي بين الأطراف وتحدّ من ظواهر الاختيار العكسي والتلاعب بالأسعار (كاظم والنجار، 2020؛ Prifti et al., 2023). وتُقاس إجرائيًا من خلال أربع فقرات تتناول مدى توفر المعلومات السوقية ووضوحها وحداتها وقدرتها على دعم قرارات الأطراف.

البُعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقود

يُعرّف التوثيق الإلكتروني للعقود بأنه العملية التي يتم بموجبها تسجيل عقد الإيجار وإثباته رقميًا عبر الشبكة الإلكترونية لمنصة "إيجار" بحيث يكتسب العقد صفته الرسمية والحجية القانونية التي تُمكن أطرافه من الاحتجاج به أمام الجهات الحكومية والقضائية. ويتضمن هذا التوثيق تحديد هوية الأطراف إلكترونياً عبر منصة النفاذ الوطني، وتسجيل بنود العقد وشروطه وقيمه ومدته بشكل موحد ومعيارى، والحصول على موافقة الطرفين الإلكترونيّة، وأرشفة العقد رقميًا بما يُسهّل الرجوع إليه عند الحاجة. وقد أصبح هذا التوثيق شرطاً نظامياً بموجب الأحكام النظامية الصادرة في سبتمبر 2025 التي اشترطت تسجيل العقد في شبكة "إيجار" لاعتباره عقدًا صحيحًا ومنتجًا لآثاره القانونية (الهيئة العامة للعقار، 2025). وقد أثبتت الدراسات أن التوثيق الرقمي للعقود يُسهم في الحد من النزاعات وحماية حقوق الأطراف من خلال توحيد الالتزامات وإزالة الغموض التعاقدى (Tseng et al., 2025)؛ راشد والجمال، 2022. (ويُقاس إجرائيًا من خلال أربع فقرات تتناول سهولة إجراءات التوثيق ودقتها وحجيتها القانونية ودورها في حفظ الحقوق.

البُعد الثالث: آليات فض النزاعات وحماية الحقوق

تُعرّف آليات فض النزاعات وحماية الحقوق بأنها مجموعة الإجراءات والأدوات الرقمية والتنظيمية التي توفرها منصة "إيجار" لمعالجة الخلافات التي تنشأ بين أطراف العلاقة الإيجارية وصون حقوقهم المادية والقانونية. وتشمل هذه الآليات تقديم الشكاوى إلكترونياً عبر المنصة، وإحالة النزاعات إلى الجهات المختصة وفق إجراءات محددة وموثقة، وتفعيل بنود العقد الموحد كمرجعية قانونية في حال الإخلال بالالتزامات، فضلاً عن آليات الإخطار والإنذار الإلكتروني وخدمة التسوية الودية قبل اللجوء إلى القضاء. وقد أكدت الأدبيات أن وجود آليات فض نزاعات فعّالة ومدمجة في المنصات الرقمية يُعدّ ركيزة أساسية لبناء الثقة بين الأطراف المتعاقدة، لأنها تُقلّل من تكلفة التقاضي وتُسرع إجراءاته وتُعزّز شعور الأطراف بأن حقوقهم محمية مؤسسياً (Ulfbeck et al., 2018) ؛ (Christidis et al., 2023) ويُقاس هذا البُعد إجرائياً من خلال أربع فقرات تتناول فاعلية آليات الشكاوى وسرعة معالجتها وعدالتها ودورها في حماية حقوق الأطراف.

البُعد الرابع: مؤشر السلوك الإيجاري

يُعرّف مؤشر السلوك الإيجاري بأنه أداة تنظيمية رقمية تهدف إلى قياس وتقييم السلوكيات الإيجارية والمالية لأطراف العلاقة الإيجارية من خلال وضع معايير محددة لتقييم مستفيدي شبكة "إيجار"، وذلك بهدف رفع مستوى الوعي وحماية حقوق الأطراف وتعزيز الشفافية والثقة في السوق الإيجاري (منصة إيجار، 2025). ويعتمد هذا المؤشر على خمسة محاور رئيسية تشمل الانتظام في سداد الدفعات الإيجارية، واستمرارية العلاقة التعاقدية، والالتزام ببنود العقد، والتفاعل مع إجراءات المنصة، والسجل التاريخي للمستأجر أو المؤجر عبر الشبكة. ويُقدّم المؤشر قيمة رقمية مبنية على البيانات تُحوّل التاريخ الإيجاري المعقّد إلى درجة واضحة يمكن للطرف الآخر الاعتماد عليها في اتخاذ قراره، مما يُقلّل من الخطر الأخلاقي ويعزّز المسؤولية التعاقدية (وزارة البلديات والإسكان، 2025). وتتسق هذه الأداة نظرياً مع نظرية الإشارات حيث يُمثّل المؤشر إشارة موثوقة ومكلفة عن جودة الطرف المتعاقد (Spence, 1973; Connelly et al., 2011) ويُقاس إجرائياً من خلال أربع فقرات تتناول وعي المستفيدين بالمؤشر وموضوعيته وتأثيره على قرارات التأجير ودوره في تحسين السلوك الإيجاري.

10.1 المنهجية وطرق البحث:

ستعتمد الدراسة الحالية على المنهج الوصفي التحليلي بوصفه المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الموضوع وأهدافه، إذ يُتيح هذا المنهج وصف الظاهرة المدروسة وتحليلها كمياً من خلال جمع البيانات الأولية من المبحوثين وتفسيرها إحصائياً للوصول إلى استنتاجات علمية قابلة للتعميم. وسيُوظّف هذا المنهج في رصد

واقع استخدام منصة إيجار وقياس أثرها على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة من وجهة نظر المستخدمين المسجلين في المنصة بمدينة الرياض.

وسيجمع الباحث بين أسلوبين متكاملين في البحث: الأسلوب المكتبي الذي سيستخدم في بناء الإطار النظري ومراجعة الأدبيات والدراسات السابقة من خلال الكتب والدوريات العلمية والتقارير الرسمية والوثائق المنشورة، والأسلوب الميداني الذي سيعتمد على تصميم استبانة إلكترونية وتوزيعها على عينة الدراسة لجمع البيانات الأولية ومعالجتها إحصائياً باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) بهدف اختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن أسئلتها.

11.1 مجتمع الدراسة وعيّنتها

سيتمكون مجتمع الدراسة من جميع المستخدمين المسجلين على منصة إيجار في مدينة الرياض من مؤجرين ومستأجرين ووسطاء عقاريين. ووفقاً لأحدث الإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار، فقد تجاوز عدد المستخدمين النشطين للمنصة على مستوى المملكة 4,254,046 مستفيداً، وبلغ عدد العقود المؤتقة أكثر من 13 مليون عقد بمتوسط يومي يقارب 4,200 عقد. وبما أن مدينة الرياض تستحوذ على نحو 22% من إجمالي الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة وفقاً لبيانات المؤشر الإيجاري، فإن العدد التقديري للمستخدمين الفعليين في الرياض يبلغ نحو 935,890 مستفيداً، وهو ما يشكل مجتمع الدراسة المستهدف.

وستُسحب عينة الدراسة بأسلوب العينة العشوائية الطبقية النسبية وفقاً لنوع المستفيد (مؤجر، مستأجر، وسيط عقاري) لضمان تمثيل جميع فئات مجتمع الدراسة تمثيلاً متوازناً. وبتطبيق معادلة ستيفن ثامبسون (Steven Thompson) لتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، فإن الحد الأدنى المطلوب للعينة سيبلغ 384 مفردة. وسيحرص الباحث على توزيع 450 استبانة إلكترونية عبر الروابط الرقمية المتاحة على المنصة وقنوات التواصل المرتبطة بها، وذلك لتعويض حالات عدم الاستجابة أو الاستبانات غير المكتملة وضمان الحصول على عدد كافٍ من الردود الصالحة للتحليل الإحصائي.

12.1 مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على نوعين من مصادر البيانات: المصادر الثانوية التي تشمل الكتب والمراجع العلمية والدوريات المحكّمة والرسائل الجامعية والتقارير الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار ووزارة البلديات والإسكان والهيئة العامة للإحصاء، إضافةً إلى الوثائق والأنظمة المنشورة على منصة إيجار، وذلك لبناء الإطار النظري ومراجعة الأدبيات. والمصادر الأولية التي ستُجمع ميدانيًا من خلال استبانة إلكترونية مُصمّمة وفق مقياس ليكرت الخماسي (موافق بشدة، موافق، محايد، غير موافق، غير موافق بشدة) وستوزّع على عيّنة الدراسة لجمع آرائهم وتصوراتهم حول متغيرات الدراسة.

13.1 أداة الدراسة

ستتكوّن أداة الدراسة (الاستبانة) من ثلاثة أقسام رئيسة على النحو التالي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية ويتضمّن (5) فقرات تشمل: نوع المستفيد (مؤجر، مستأجر، وسيط عقاري)، الجنس، الفئة العمرية، المؤهل العلمي، وسنوات الخبرة في استخدام منصة إيجار.

القسم الثاني: المتغير المستقل (منصة إيجار) وهو أحادي المحور ويتضمّن (10) فقرات تقيس مستوى فاعلية المنصة بخدماتها وآلياتها المختلفة من وجهة نظر المستفيدين.

القسم الثالث: المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية) ويتضمّن (16) فقرة موزّعة على أربعة أبعاد بواقع (4) فقرات لكل بُعد، وذلك على النحو التالي:

- البُعد الأول: الشفافية المعلوماتية — (4) فقرات.
- البُعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقود — (4) فقرات.
- البُعد الثالث: آليات فض النزاعات وحماية الحقوق — (4) فقرات.
- البُعد الرابع: مؤشر السلوك الإيجاري — (4) فقرات.

وبذلك يبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (31) فقرة، منها (5) فقرات للبيانات الديموغرافية و(26) فقرة لمحاور الدراسة.

14.1 الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيستخدم الباحث مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية لتحليل بيانات الدراسة عبر برنامج (SPSS) ، وتشمل :معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) لقياس ثبات أداة الدراسة، ومعامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للاستبانة. وسيُستخدم التحليل الوصفي المتمثل في التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لوصف خصائص العينة ومستوى استجابات المبحوثين على محاور الدراسة. أما على صعيد التحليل الاستدلالي، فسيُوظف تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression) لاختبار أثر المتغير المستقل على كل بُعد من أبعاد المتغير التابع، وتحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression)

15.1 حدود الدراسة

- الحدود الموضوعية :ستقتصر الدراسة على قياس أثر منصة إيجار (متغير مستقل أحادي المحور) على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية (متغير تابع) بأبعاده الأربعة: الشفافية المعلوماتية، التوثيق الإلكتروني للعقود، آليات فض النزاعات وحماية الحقوق، ومؤشر السلوك الإيجاري.
- الحدود المكانية :سُنطبق الدراسة في مدينة الرياض.
- الحدود البشرية :ستشمل الدراسة المستفيدين المسجلين على منصة إيجار في مدينة الرياض من مؤجرين ومستأجرين ووسطاء عقاريين.
- الحدود الزمنية :سيُجمع البيانات خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الجامعي 1447هـ / 2026م، وهي فترة تلي صدور الأحكام النظامية الجديدة لضبط العلاقة الإيجارية الصادرة في 25 سبتمبر 2025م، مما يُتيح قياس أثر المنصة في ضوء التحوّلات التنظيمية الأخيرة.

الفصل الثاني: الإطار النظري

المبحث الأول: منصة إيجار بوصفها منصة رقمية لتنظيم السوق العقاري الإيجاري

1.1.2 تمهيد

شهدت العقود الأخيرة تحولاتٍ جوهريّة في بنية الأسواق وآليات تنظيمها، إذ انتقلت كثير من القطاعات الاقتصادية من نمط الوساطة التقليدية القائمة على العلاقات الثنائية المباشرة إلى نمط الوساطة الرقمية القائمة على منصات إلكترونية تُعيد ترتيب الأدوار بين الأطراف المتعاملة، وتُعيد تعريف مفاهيم الثقة والإفصاح والمساءلة في فضاء الأعمال. وفي هذا السياق برزت المنصات الرقمية بوصفها بنيةً تحتيةً معلوماتيةً وتنظيميةً، لا مجرد قنواتٍ للتسويق أو الإعلان، تمارس أدوارًا حوكميةً تتجاوز التوسيط المحايد إلى التأثير في قواعد التعامل ذاتها. (Arcila, 2025) ولم يُعد القطاع العقاري بمنأى عن هذا التحول، بل غدا أحد أبرز الميادين التي تتجلى فيها قدرة المنصات الرقمية على إعادة هندسة العلاقة بين المؤجّر والمستأجر، وضبط آليات التوثيق والإفصاح، وتوفير بيئة أكثر انضباطًا لإدارة العقود الإيجارية وما يتفرّع عنها من حقوقٍ والتزامات.

وتأتي منصة "إيجار" في المملكة العربية السعودية بوصفها نموذجًا تطبيقيًا متقدمًا لهذا التحول في القطاع العقاري الإيجاري، إذ تُمثّل منظومةً رقميةً متكاملةً تُعيد تنظيم سوق الإيجار وفق أطر مؤسسية واضحة، وتوفّر بيئةً موحّدةً للتوثيق وإدارة العقود ومتابعة الالتزامات المالية والتعاقدية لأطراف العلاقة الإيجارية. ويستدعي تحليل هذه المنصة بوصفها متغيرًا مستقلًا في الدراسة الراهنة تأطيرها نظريًا ضمن أدبيات المنصات الرقمية الأوسع، مع استجلاء خصائصها وأبعادها ومرتكزاتها الإستراتيجية، حتى يتسنى لاحقًا فهم أثرها في المتغير التابع المتمثّل في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.

ويتناول هذا المبحث المنصات الرقمية عمومًا ومنصة إيجار خصوصًا، انطلاقًا من تحرير المفهوم وبيان تطوّره، مرورًا بأهميته العلمية والتطبيقية، فأهدافه وغاياته، ووصولًا إلى أبعاده التشغيلية وإستراتيجيات تفعيله، بأسلوبٍ يربط بين البناء النظري والسياق التطبيقي السعودي.

2.1.2 مفهوم المنصات الرقمية ومنصة إيجار

تتوّعت تعريفات الباحثين للمنصات الرقمية تبعًا لاختلاف زوايا النظر وطبيعة الحقول المعرفية التي انطلقوا منها؛ فمنهم من قاربها من زاوية تكنولوجيا الاتصال ووسائل الإنتاج الإعلامي، ومنهم من تناولها بوصفها أدوات اقتصادية ووسائل للتبادل، فيما اقترب فريق ثالث منها من زاوية تنظيمية وقانونية تُبرز دورها الحوكمي في إدارة العلاقات بين الأطراف.

ومن المنظور الإعلامي والاتصالي، تُعرّف المنصات الرقمية بأنها فضاءات إلكترونية مُتعدّدة الوسائط تُتيح إنتاج المحتوى وتوزيعه واستهلاكه عبر شبكة الإنترنت، بما يُعيد تشكيل علاقة المُنتج بالمتلقي ويُذيب الحدود التقليدية بين أدوارهما (إبراهيم، 2022). وفي صياغة موازية تُبرز البُعد الوظيفي للمحتوى المُقدّم، تُوصف المنصات الرقمية بأنها بيئات تفاعلية ذات قدرة على بثّ القيم وتوجيه السلوك من خلال ما تُقدّمه من خدمات ومحتويات موجّهة لجمهورٍ واسع (محمد، 2022). ويُضيف فريق آخر بُعدًا اجتماعيًا وثقافيًا للمفهوم، إذ تُعدّ المنصات الرقمية بنياتٍ سوسيو-تقنية تُعيد تشكيل الفرص الاقتصادية وأنماط المشاركة، خصوصًا للفئات التي ظلّت على هامش الأسواق التقليدية (مصطفى، 2025).

أمّا من المنظور الاقتصادي والإداري، فتُقدّم المنصات الرقمية بوصفها بنياتٍ وسيطة تجمع بين عارضي الخدمات وطالبيها في فضاءٍ موحدٍ يخضع لقواعد تشغيلٍ مُحدّدة، وتُتيح أتمتة المعاملات وتسريع دورة التبادل وخفض تكلفته (مداني وكريش، 2023). كما تُوصف بأنها منظوماتٍ تكنولوجية تُسهّم في تنظيم القطاعات الإنتاجية والتسويقية، عبر إعادة هندسة سلاسل القيمة بحيث يُتاح للمُنتجين والمستهلكين التفاعل المباشر دون الحاجة إلى وسطاء تقليديين. (Mohammad et al., 2025)

ومن منظورٍ قانوني وتنظيمي، يُنظر إلى المنصات الرقمية بوصفها أنظمة حوكمة خاصة تُمارس وظائف شبيهةً بوظائف السلطات العامة، من خلال ما تضعه من قواعد وما تفرضه من إجراءاتٍ وما تُديره من آليات فضّ النزاعات بين مستخدميها. (Ulfbeck, Petersen, & Hansen, 2018) وفي المقاربة ذاتها تُصاغ المنصات بوصفها بنياتٍ تنظيمية يتداخل فيها التشريع العام مع القواعد الذاتية للمنصة، بما يجعلها أداةً لإعادة توزيع السلطة التنظيمية بين الفاعلين العموميين والخواص. (Palmieri, 2025)

وفي السياق العقاري تحديدًا، تتّجه التعريفات إلى التركيز على قدرة المنصة على إعادة هيكلة سوق الإيجار من خلال توفير بنيةٍ موثوقةٍ للتعاقد والتوثيق وإدارة المدفوعات، بما يُقلّل من عدم تماثل المعلومات بين المؤجّر والمستأجر ويرفع مستوى الانضباط في السوق (Tseng, Hsieh, Chang, & Yuan, 2025). ويُؤطّر هذا التصور ضمن منظومةٍ أوسع تُعرّف بالاقتصاد الرقمي للإسكان، تُعيد فيها المنصات

تعريف العلاقة الإيجارية من علاقة ثنائية غير مُهيكلية إلى علاقة ثلاثية تتوسطها بنية رقمية تضمن التوثيق وتُتيح الرقابة. (Pallavi, Rishika, Sai Sree, Ruthwik, & Yashaswini, 2025)

ويُلاحظ من استعراض هذه التعريفات أنّ ثمة قاسماً مشتركاً يربطها رغم تنوّع مداخلها، يتمثّل في كون المنصات الرقمية بنياتٍ وسيطةً تتسم بالتفاعلية والأتمتة وتوحيد الإجراءات، وتنطوي على وظائف تتجاوز التوسيط إلى الحوكمة والتنظيم. غير أنّ هذه التعريفات تتفاوت في درجة إبراز البُعد الحوكمي مقابل البُعد الخدمي، وفي درجة الانفتاح على القطاع الذي تعمل فيه المنصة.

ويرى الباحث أنّ منصة إيجار يمكن تعريفها إجرائياً بأنها منظومة رقمية مؤسسية متكاملة تعمل في القطاع العقاري الإيجاري بالمملكة العربية السعودية، تجمع بين الوظائف الخدمية والوظائف الحوكمية، وتُقدّم بنيةً موحّدة لتوثيق العقود الإيجارية وإدارتها إلكترونياً، وتوفّر آليات الإفصاح المعلوماتي وضبط الالتزامات المالية بين أطراف العلاقة الإيجارية، فضلاً عن توفيرها قنواتٍ لفضّ النزاعات وقياس السلوك التعاقدية. وبذلك تتجاوز منصة إيجار حدود الوسيط الإلكتروني التقليدي لتُمثّل بنيةً تحتيةً للسوق الإيجاري ذات طابعٍ تنظيمي.

3.1.2 أهمية المنصات الرقمية ومنصة إيجار

تتبع أهمية المنصات الرقمية في الفكر الإداري المعاصر من كونها لم تُعدّ مجرد أدوات تشغيلية مكملّة للأنشطة التقليدية، بل غدت بنيةً تحتيةً جوهريةً تُعيد تشكيل الأسواق وتُغيّر منطق المعاملات وتنظيم العلاقات الاقتصادية. وقد ترتّب على ذلك تحوّل في النظرة الأكاديمية إلى المنصات من كونها موضوعاً تقنياً ضيقاً إلى كونها ظاهرةً متعدّدة الأبعاد تستدعي مقارباتٍ من حقول الإدارة والاقتصاد والقانون والاجتماع. ويتفق الباحثون على أنّ تنامي حضور المنصات الرقمية في القطاعات الإنتاجية والخدمية بات يُمثّل أحد أبرز مظاهر التحوّل الرقمي الراهن، بما يستوجب تأمل أهميتها على المستويات الاقتصادية والإدارية والاجتماعية والتنظيمية.

ويشير راشد والجمال (2022) إلى أنّ المنصات الرقمية تستمدّ أهميتها من عدّة اعتبارات يمكن إجمالها في الآتي: أولها أنّها تُمثّل أداةً مركزيةً للتحوّل الرقمي في المنظمات، إذ تُتيح إعادة هندسة العمليات وتوحيد قنوات التعامل مع المستفيدين ضمن بيئةٍ إلكترونيةٍ موحّدة؛ وثانيها أنّها تُسهم في تجاوز القيود الجغرافية والزمنية التي كانت تحدّ من كفاءة الأداء التقليدي، بما يرفع من قدرة المنظمات على الوصول إلى شرائح

أوسع من المستفيدين؛ وثالثها أنها تُوفّر آلياتٍ للقياس والتوثيق تُتيح متابعة الأداء وتقييمه بصورةٍ موضوعيةٍ مستندةٍ إلى بياناتٍ رقميةٍ؛ ورابعها أنها تُسهم في إعادة بناء الثقة بين المؤسسات وجمهورها من خلال ما تُنتجه من إفصاحٍ وما تفرضه من انضباطٍ في الإجراءات.

ويرى مداني وكريش (2023) أنّ أهمية المنصات الإلكترونية تتجلى في كونها رافداً أساسياً لتطوير الخدمات العمومية وتحديث أساليب إدارتها؛ إذ تُمثّل قناةً مُهيكلَةً للتفاعل بين الجهات المُقدّمة للخدمة والمستفيدين منها، وتُسهم في توحيد الإجراءات وضبط دورتها الزمنية وتقليص الفجوات الإدارية. كما تتطوي أهميتها على بُعدٍ تنمويٍّ يتمثّل في رفع مستوى التنافسية وتحفيز الابتكار في تقديم الخدمات، فضلاً عن بُعدٍ مؤسسيٍّ يتمثّل في تعزيز قدرة الجهات الحكومية على ممارسة وظائفها بكفاءةٍ أعلى.

ويُضيف Mohammad وآخرون (2025) أنّ أهمية المنصات الرقمية تتعرّز في الأسواق التي تعاني من ضعف الوساطة المنظّمة أو من تشتّت الفاعلين، إذ تعمل بوصفها بنيةً تجميعيةً تُقلّل التكاليف الإدارية للمعاملات، وتُعِد توزيع القيمة بين الأطراف بطريقةٍ أكثر عدلاً، وتُتيح للفاعلين الصغار النفاذ إلى أسواقٍ كانت حكرًا على الكبار. ويُعرّز ذلك ما يذهب إليه Tseng وآخرون (2025) من أنّ المنصات الرقمية في الأسواق العقارية الإيجارية تكتسب أهميةً خاصةً نظراً لما يتّسم به هذا السوق من حساسيةٍ تجاه قضايا الثقة والتوثيق وحماية الحقوق، حيث تُسهم المنصة في توفير بنيةٍ موثوقةٍ تُقلّل من المخاطر التعاقدية وتُتيح متابعةً مستمرةً لتنفيذ الالتزامات.

ويذهب Pallavi وآخرون (2025) إلى أنّ أهمية منصات الإيجار العقاري تتمثّل في قدرتها على دمج الذكاء الاصطناعي وتقنيات معالجة البيانات في إدارة العلاقة الإيجارية، بما يُتيح تخصيص العروض، وتقييم ملاءمتها لاحتياجات المستفيدين، وتوفير تجربةٍ تعاقديةٍ أكثر سلاسةً وانضباطاً. ويُكمل Arcila (2025) هذا التصور بالإشارة إلى أنّ المنصات الرقمية اكتسبت أهميةً تنظيميةً متناميةً بوصفها أدواتٍ تُعزّز قدرة السلطات العامة على ممارسة وظائفها في الفضاء الرقمي، وتُتيح لها تنفيذ سياساتها بكفاءةٍ أعلى من خلال البنية الرقمية ذاتها.

ويؤكّد عثمان (2023) أنّ أهمية المنصات الرقمية في السياق العربي تتزايد بوصفها أدواتٍ تُعيد تشكيل الصناعات والخدمات، وتفرض على المؤسسات المحلية إعادة النظر في نماذج عملها التقليدية، بما يستلزم تطوير قدراتها التنظيمية والتقنية حتى تتمكّن من التكيف مع المنطق الجديد للسوق الرقمي. كما يُشير Palmieri (2025) إلى أنّ أهمية المنصات تتعدّى البُعد التشغيلي إلى البُعد الاستراتيجي، إذ باتت تُمثّل

ميدانًا للتنظيم العام والتنظيم الذاتي معًا، ومحلاً للاجتهاد التشريعي في كيفية ضبط ممارساتها بما يحقق التوازن بين كفاءة السوق وحماية الحقوق.

وعلى المستوى التطبيقي، تكتسب منصة إيجار أهميتها بوصفها أحد المحاور المركزية في رؤية المملكة العربية السعودية لتنظيم القطاع العقاري الإيجاري؛ فهي تمثل بنيةً تحتيةً وطنيةً لإدارة العقود الإيجارية، وتسهم في تحقيق أهدافٍ عدّة مترابطةٍ تشمل ضبط السوق وحماية أطرافه، وتوفير بياناتٍ موثوقةٍ لصنّاع القرار، ورفع مستوى الكفاءة في تقديم الخدمات العقارية، فضلاً عن دورها في تعزيز الثقة بين المؤجرين والمستأجرين والمؤسسات المالية والتنظيمية ذات العلاقة.

4.1.2 أهداف المنصات الرقمية ومنصة إيجار

تتعدّد أهداف المنصات الرقمية بتعدّد الحقول التي تعمل فيها وطبيعة الوظائف التي تُؤدّيها، غير أنّ ثمة غاياتٍ عامةً يمكن استخلاصها من أدبيات المنصات بوصفها قاسماً مشتركاً بين تطبيقاتها المختلفة، مع تكييفها وفق طبيعة المنصة موضع الدراسة، وهي منصة إيجار في السوق العقاري السعودي.

وقد عرض الباحثون جملةً من الأهداف التي تسعى المنصات الرقمية إلى تحقيقها، يمكن ترتيبها على النحو الآتي:

أولاً: الأهداف التنظيمية والحوكومية. يُؤكّد (Arcila 2025) أنّ المنصات الرقمية تستهدف توسيع نطاق الحوكمة من خلال توفير بنيةٍ تنظيميةٍ موازيةٍ تُكمّل عمل السلطات العامة، عبر ما تضعه من قواعد تشغيلية وما تُديره من إجراءاتٍ تضبط سلوك الفاعلين داخلها. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Ulfbeck وآخرون (2018) من أنّ المنصات تستهدف بناء نظامٍ خاصٍ للحوكمة الذاتية يُمارس وظائف شبه عامةٍ في تنظيم العلاقات بين أطرافها، بما يجعلها بنيةً ذات طابعٍ هجينٍ تجمع بين الخاص والعام.

ثانياً: الأهداف الخدمية والكفائية. يذهب مداني وكريش (2023) إلى أنّ المنصات الإلكترونية تستهدف تطوير منظومة تقديم الخدمات من خلال أتمّة الإجراءات وتوحيد قنوات التواصل وتقليص الزمن اللازم لإنجاز المعاملات، بما ينعكس على مستوى الكفاءة المؤسسية والرضا لدى المستفيدين. ويُعزّز ذلك ما يُشير إليه راشد والجمال (2022) من أنّ التحوّل الرقمي من خلال المنصات يستهدف تحديث الأدوات الإدارية وتعزيز قدرة المؤسسات على الاستجابة لمتطلبات المرحلة الراهنة.

ثالثًا: الأهداف الاقتصادية والتنموية. يرى Mohammad وآخرون (2025) أنَّ المنصات الرقمية تستهدف إعادة هيكلة سلاسل القيمة في الأسواق التي تعمل فيها، عبر تقريب المسافة بين المنتجين والمستهلكين، وتوفير قنواتٍ مباشرةٍ للتبادل تُقلِّل من تكاليف الوساطة. وفي السياق ذاته، يطرح Pallavi وآخرون (2025) أنَّ منصات الإيجار العقاري تستهدف توفير تجربةٍ تعاقديةٍ موحَّدةٍ وذات قيمةٍ مضافة، تُتيح لكلِّ من المؤجِّر والمستأجر اتخاذ قراراتٍ مبنيةٍ على معلوماتٍ كاملةٍ ومُحدَّثةٍ.

رابعًا: الأهداف المتعلقة بالشفافية والثقة. يُؤكِّد Prifti, Krijger, Thuis و Stamhuis (2023) أنَّ المنصات الرقمية تستهدف تعزيز الشفافية بوصفها قيمةً جوهريةً تُؤسِّس للثقة بين الأطراف المتعاملة، وذلك من خلال ما توفِّره من إفصاحٍ منهجيٍّ يُقلِّل من عدم تماثل المعلومات بين الفاعلين. ويتلاقى مع ذلك ما يطرحه Uche-Soria, Martínez Raya, Muñoz Cabanes و Moya Velasco (2025) أنَّ المنصات الرقمية القائمة على تقنيات حديثةٍ تستهدف إعادة تعريف الثقة في الأسواق من خلال بناء بنيةٍ تقنيةٍ موثوقةٍ تُتيح التحقق من المعاملات والإفصاح عنها بصورةٍ آنيةٍ.

خامسًا: الأهداف الإجرائية المتعلقة بالتوثيق وفُض النزاعات. يُشير Jaodun و Bouafia (2025) إلى أنَّ منصات الإيجار الرقمي تستهدف توفير بنيةٍ موحَّدةٍ لتوثيق العقود وإدارة النزاعات التي قد تنشأ بين أطرافها، وذلك من خلال ما توفِّره من قنواتٍ إلكترونيةٍ مُهيكلَةٍ تضمن سرعة الاستجابة وعدالة المعالجة. ويُكمل ذلك ما طرحه Tseng وآخرون (2025) من أنَّ منصات الإيجار العقاري تستهدف بناء سوقٍ موثوقٍ تتقلَّص فيه فرص النزاع، ويُتاح فيه للأطراف اللجوء إلى آلياتٍ معياريةٍ لمعالجة الخلافات حال وقوعها.

سادسًا: الأهداف الاجتماعية والمشاركة. تطرح مصطفى (2025) أنَّ المنصات الرقمية تستهدف توسيع نطاق المشاركة الاقتصادية وإتاحة الفرصة لفئاتٍ كانت تواجه عوائق هيكليةً في النفاذ إلى الأسواق، بما يجعل المنصات أداةً لإعادة توزيع الفرص والقدرات. ويتقاطع مع ذلك ما يُؤكِّده عثمان (2023) من أنَّ المنصات تستهدف تجاوز المنطق الأحادي للإنتاج التقليدي نحو منطقٍ تشاركيٍّ يُتيح تفاعلًا أوسع بين المنتجين والمتلقين.

وبتكييف هذه الأهداف العامة على السياق التطبيقي لمنصة إيجار، يمكن القول إنَّها تستهدف بناء بنيةٍ وطنيةٍ موحَّدةٍ لتوثيق العقود الإيجارية، وضبط السوق العقاري الإيجاري وفق قواعدٍ تنظيميةٍ واضحة، وتوفير

إفصاح معلوماتي موثوق لأطراف العلاقة الإيجارية، وتمكينهم من اللجوء إلى آليات إلكترونية لفصل النزاعات، فضلاً عن قياس السلوك التعاقدية وبناء سجلات موثوقة تسهم في تعزيز المساءلة في السوق.

5.1.2 أبعاد المنصات الرقمية ومنصة إيجار

تتنوع المداخل التي اعتمدها الباحثون في تحديد أبعاد المنصات الرقمية تبعاً لاختلاف الزوايا التحليلية وطبيعة المنصات موضع الدراسة. وبناءً على ما طرحه Tseng وآخرون (2025) في تحليلهم لبنية منصات الإيجار العقاري، وما قدّمه Pallavi وآخرون (2025) في نمذجتهم لمنصات الإيجار المعززة بالذكاء الاصطناعي، فضلاً عما أشار إليه Mohammad وآخرون (2025) في تأطير الأبعاد التشغيلية للمنصات الرقمية في الأسواق المنظمة، يمكن صياغة أبعاد منصة إيجار في أربعة أبعاد رئيسية على النحو الآتي:

البُعد الأول: البُعد المعلوماتي والإفصاحي. يُمثّل هذا البُعد الركيزة الأساسية لعمل المنصات الرقمية، إذ يُشير إلى قدرة المنصة على جمع البيانات المتعلقة بالعروض الإيجارية والوحدات والملاك والمستأجرين، ومعالجتها وعرضها بصورة منهجية تُتيح لأطراف العلاقة الإيجارية اتخاذ قرارات مبنية على معلومات كافية وموثوقة. ويرتبط هذا البُعد بمفهوم تقليص عدم تماثل المعلومات بين الأطراف، وهو ما يُعدّ من أبرز مظاهر القيمة المُضافة التي تُقدّمها المنصات في الأسواق التي تعاني تاريخياً من اختلالات معلوماتية. ويُتيح هذا البُعد للمستفيدين النفاذ إلى بيانات مُحدّثة عن العقارات وشروط التعاقد والتاريخ التعاقدية للأطراف، بما يُسهم في رفع مستوى الانضباط في السوق.

البُعد الثاني: البُعد التعاقدية والتوثيقية. يتعلّق هذا البُعد بوظيفة المنصة في إدارة الدورة التعاقدية الكاملة بدءاً من إنشاء العقد وإلى انقضائه، مروراً بتوثيقه وتسجيله في سجلات إلكترونية معتمدة، وضبط دفعاته المالية وتجديده. ويستند هذا البُعد إلى ما تُتيحه التقنيات الرقمية من قدرة على أتمتة الإجراءات التعاقدية، وضمان تطابق العقود مع المتطلبات التنظيمية، وتوفير سجل إلكتروني موثوق يُتيح الرجوع إليه عند الحاجة. ويُمثّل هذا البُعد تجسيداً عملياً لانتقال السوق العقاري الإيجاري من نمط التوثيق الورقي غير المُهيكل إلى نمط التوثيق الرقمي المعياري، بما يفرضه ذلك من انضباط في الصياغة وضمان في الحفظ وسهولة في الاسترجاع.

البُعد الثالث: البُعد الحوكمي وآليات فضّ النزاعات. يُجسّد هذا البُعد الوظيفة التنظيمية للمنصة بوصفها بنيةً تتجاوز التوسيط الخدمي إلى ممارسة دورٍ شبه تنظيميٍّ في ضبط سلوك الأطراف وفضّ ما قد ينشأ بينهم من خلافات. ويتضمّن هذا البُعد ما تُوفّره المنصة من قنواتٍ إلكترونيةٍ لتقديم الشكاوى ومعالجتها، وآلياتٍ للوساطة بين الأطراف، وضوابطٍ للالتزام بالقرارات الصادرة عن جهات فضّ النزاعات. ويرتبط هذا البُعد بالتطوّر العام في النظرة إلى المنصات الرقمية بوصفها أنظمة حوكمةٍ خاصةٍ تُمارس وظائفَ تكميليةً للجهات التنظيمية الرسمية. ويكتسب هذا البُعد أهميةً خاصةً في السوق العقاريّ الإيجاري الذي تشيع فيه النزاعات التعاقدية، حيث تُتيح المنصة بنيةً موحّدةً لمعالجتها بكفاءةٍ أعلى من القنوات التقليدية.

البُعد الرابع: البُعد السلوكي والتقييمي. يُشير هذا البُعد إلى قدرة المنصة على رصد سلوك أطراف العلاقة الإيجارية وتقييمه عبر مؤشراتٍ كميةٍ ونوعيةٍ، بما يُتيح بناء سجلاتٍ سلوكيةٍ تعكس مستوى التزام كلّ من المؤجّر والمستأجر بالشروط التعاقدية والمالية. ويستند هذا البُعد إلى ما تُتيحه البيئة الرقمية من قدرة على جمع البيانات السلوكية ومعالجتها وتحويلها إلى مؤشراتٍ قابلةٍ للقياس والمقارنة، بما يُسهم في توجيه القرارات التعاقدية المستقبلية ورفع مستوى المساءلة المتبادلة بين الأطراف. ويُمثّل هذا البُعد أحد أبرز مظاهر التطوّر الذي شهدته منصات الإيجار العقاري في السنوات الأخيرة، إذ انتقلت من توفير الخدمة إلى تقييم أطرافها وبناء بنيةٍ معلوماتيةٍ تعكس سلوكهم التعاقدية.

ويمكن أن يُضاف إلى هذه الأبعاد الأربعة عناصرٌ مكمّلةٌ ترفد بنية المنصة وتُعزّز فاعليتها، أبرزها البُعد التكاملي الذي يُشير إلى قدرة المنصة على الاتصال البيني مع منظوماتٍ رقميةٍ أخرى ذات علاقةٍ بالقطاع، والبُعد الأمني الذي يتعلّق بحماية بيانات المستفيدين وضمان سلامة المعاملات، والبُعد التجريبي الذي يُعنى بجودة تجربة المستخدم وسهولة استخدام المنصة وملاءمتها لمختلف فئات المستفيدين.

6.1.2 إستراتيجيات تفعيل المنصات الرقمية ومنصة إيجار

لا يكفي توفّر البنية التحتية للمنصات الرقمية لضمان فاعليتها، بل يستلزم ذلك تبني إستراتيجياتٍ متكاملةٍ تُوطّر تشغيلها وتوجّه مسار تطويرها وفق مقتضيات السوق والبيئة التنظيمية. وقد تنوّعت المداخل الإستراتيجية التي طُرحت في الأدبيات لتفعيل المنصات الرقمية، ويمكن استعراض أبرزها على النحو الآتي:

الإستراتيجية الأولى: إستراتيجية البنية التحتية التقنية الموثوقة. يطرح Uche-Soria وآخرون (2025) أنّ تفعيل المنصات الرقمية يستدعي بناء بنيةٍ تحتيةٍ تقنيةٍ متينةٍ تستند إلى تقنياتٍ حديثةٍ تضمن موثوقية

المعاملات وقابليتها للتحقق. وتنطلق هذه الإستراتيجية من أنّ ثقة المستخدمين في المنصة لا تتحقق إلا بقدر ما توفره من ضماناتٍ تقنيةٍ تجعل المعاملات قابلةً للتدقيق ومحميةً من التلاعب. وفي السياق ذاته، يُشير Christidis, Leligou, و Papadopoulos (2023) إلى أنّ تبني تقنياتٍ موزعةٍ في تصميم المنصات يُسهم في تعزيز قدرتها على ضمان الشفافية وحماية الأطراف من الممارسات غير المنضبطة.

الإستراتيجية الثانية: إستراتيجية التكامل بين التنظيم العام والتنظيم الذاتي. يذهب Palmieri (2025) إلى أنّ تفعيل المنصات الرقمية في الأسواق المنظّمة يتطلب صياغة تكاملٍ ذكيٍّ بين التشريع العام الذي تضعه الجهات التنظيمية الرسمية، والتنظيم الذاتي الذي تتبناه المنصة في إدارة علاقاتها مع مستخدميها. ويكمل ذلك ما طرحه Arcila (2025) من أنّ المنصات تكتسب فاعليتها حين تعمل ضمن منظومة قانونية مُحكمة تُحدّد صلاحياتها ومسؤولياتها وعلاقتها بالسلطات العامة، بما يجعلها بنيةً مُتممةً للمنظومة التنظيمية لا بديلاً عنها.

الإستراتيجية الثالثة: إستراتيجية الإفصاح المُهيكل وإدارة المعلومات. يطرح Steils, Martin, و Toti (2022) أنّ إستراتيجيات إدارة الإفصاح في المنصات الرقمية تستلزم معالجةً واعيةً لما يُسمّى بمفارقة الشفافية، حيث لا يكفي مجرد توفير المعلومات بل يجب هندستها بطريقةٍ تُحقّق التوازن بين الكشف الكافي والتركيز على ما يُفيد المستخدم فعلاً. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Prifti وآخرون (2023) من أنّ إستراتيجيات الشفافية في المنصات تستدعي الانتقال من نموذجٍ ثنائيٍّ بين المنصة والمستخدم إلى نموذجٍ منظوميٍّ يضع الإفصاح ضمن سياقٍ بيئيٍّ رقميٍّ أوسع.

الإستراتيجية الرابعة: إستراتيجية تطوير آليات المعالجة الرقمية للنزاعات. يؤكّد Jaodun و Bouafia (2025) أنّ من أبرز الإستراتيجيات الناجعة في تفعيل منصات الإيجار الرقمي تبني آلياتٍ مُهيكلّةٍ لمعالجة النزاعات تستفيد من البنية الرقمية للمنصة في تسريع الإجراءات وتوفير الأدلة وضبط المخرجات. ويتلاقى مع ذلك ما يطرحه Rosin و Parviainen (2025) من أنّ إستراتيجيات تنظيم العمل عبر المنصات تستدعي إخضاع الخوارزميات المُستخدمة في إدارة العلاقات للشفافية والمساءلة، بما يضمن عدالة المعالجة الآلية للمعاملات والنزاعات.

الإستراتيجية الخامسة: إستراتيجية التوظيف الذكي للبيانات. يطرح Pallavi وآخرون (2025) أنّ إستراتيجيات تفعيل منصات الإيجار العقاري في المرحلة الراهنة تستند بشكلٍ متزايدٍ إلى توظيف الذكاء الاصطناعي وتقنيات معالجة البيانات الضخمة في تحسين تجربة المستخدم وتخصيص العروض وتقييم

ملاءمتها. وتتطلب هذه الإستراتيجية من أنّ القيمة المضافة للمنصة في الجيل الراهن لا تتحقّق فقط بتوفير قاعدة بيانات، بل بقدرتها على تحويل هذه البيانات إلى قراراتٍ ذكيةٍ ومعرفةٍ قابلةٍ للتطبيق.

الإستراتيجية السادسة: إستراتيجية تطوير القدرات المؤسسية للمستفيدين. يُشير عمر (2024) إلى أنّ نجاح توظيف التكنولوجيا في تعزيز الأداء المؤسسي يستلزم تطوير القدرات البشرية والتنظيمية للمستخدمين، بما يُتيح لهم الاستفادة الكاملة من إمكانيات المنظومة الرقمية. ويتقاطع مع ذلك ما تُؤكّده دراسات المنصات الإلكترونية في السياق العربي، حيث يُعدّ بناء وعي المستخدمين وتأهيلهم للتفاعل مع البنية الرقمية أحد أبرز محدّدات نجاحها (مداني وكريش، 2023، عند تناولهم تحديات تفعيل المنصات).

ويمكن استكمال هذه الإستراتيجيات بإستراتيجياتٍ مكملّةٍ تُسهم في رفع كفاءة المنصة، أبرزها إستراتيجية الحوكمة التشاركية التي تُتيح إشراك أطراف العلاقة في تطوير قواعد المنصة، وإستراتيجية التحسين المستمر القائمة على التغذية الراجعة من المستخدمين، وإستراتيجية التكامل القطاعي التي تربط المنصة بمنظوماتٍ أخرى ذات علاقةٍ بالقطاع العقاري والمالي والقضائي.

المبحث الثاني: تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

1.2.2 تمهيد

تُمثل الشفافية أحد المفاهيم المحورية التي استقطبت اهتمام الفكر الإداري المعاصر، باعتبارها قيمةً تنظيميةً وإداريةً تتقاطع مع منظوماتٍ مفاهيميةٍ أخرى كالحوكمة الرشيدة والمساءلة والنزاهة. وقد تنامي الاهتمام بهذا المفهوم في ظلّ التحولات الاقتصادية والتقنية المتسارعة التي فرضت على المنظمات إعادة النظر في علاقتها بمحيطها الخارجي وأصحاب المصلحة المتعدّدين، بحيث لم تُعدّ الشفافية ترفاً إدارياً اختياريّاً، بل غدت مطلباً جوهريّاً لكسب الثقة وبناء الشرعية وتحقيق الاستدامة. وقد رافق هذا التطوّر تحوّل موازٍ في النظرة إلى حماية الحقوق التعاقدية، إذ انتقلت من مقارنةٍ قانونيةٍ تقليديةٍ تُعنى بالنصوص والإجراءات إلى مقارنةٍ منظوميةٍ تُدمج البُعد التنظيمي والتقني في بناء بيئةٍ تعاقديةٍ موثوقة.

ويكتسب هذا التحوّل أهميةً مضاعفةً في سياق سوق الإيجار العقاري، الذي يُعدّ من الأسواق التي تاريخياً عانت من اختلالاتٍ معلوماتيةٍ بين أطرافها، ومن ضعفٍ في التوثيق، ومن طول دورة فضّ النزاعات. ومن هنا جاءت الحاجة إلى صياغةٍ أكثر شموليةً لمفهوم تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية، تستوعب الأبعاد المعلوماتية والتعاقدية والإجرائية والسلوكية معاً، وتُترجم إلى منظومةٍ متكاملةٍ يمكن قياسها وتقييمها.

ويتناول هذا المبحث المتغيّر التابع للدراسة من خلال تحرير مفهومه، وبيان أهميته العلمية والتطبيقية، واستجلاء أهدافه، ثم عرض أبعاده الأربعة المعتمدة في الدراسة الحالية، فإستراتيجيات تعزيزه، بأسلوبٍ يربط بين البناء النظري والسياق التطبيقي لمنصة إيجار في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.

2.2.2 مفهوم تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

تنوّعت تعريفات الباحثين للشفافية بتنوّع مداخلهم المعرفية ومجالات اشتغالهم، وتراوحت بين تعريفاتٍ تُركّز على البُعد المعلوماتي بوصفه جوهر المفهوم، وأخرى تُوسّع نطاقه ليشمل البُعد الإجرائي والتنظيمي، وثالثة تُوطّره ضمن منظومة الحوكمة الأوسع.

ومن المداخل الإدارية التقليدية، تُعرّف الشفافية بأنها إتاحة المعلومات المتعلقة بالقرارات والإجراءات والممارسات الإدارية لأصحاب الشأن في وقتها المناسب وبشكلٍ يُتيح لهم فهمها واستيعابها واستخدامها

(العمودي وزكي، 2021). ويُكمل هذا التصور ما تطرحه التيتي وسرحان (2021) من أنّ الشفافية تتجاوز كونها مجرد إفصاح عن المعلومات لتشمل وضوح القواعد والمعايير التي تحكم الأداء المؤسسي، بما يُتيح متابعته وتقييمه من قبل الأطراف المعنية.

ومن المداخل الإستراتيجية، يُقدّم كاظم والنجار (2020) تأطيرًا مختلفًا للمفهوم بوصفه قيمة إستراتيجية تُؤسّس لقدرة المنظمة على بناء تكويناتها التنافسية في بيئات تتسم بعدم اليقين، حيث تُمثّل الشفافية الإستراتيجية مدخلًا لإعادة تشكيل علاقة المنظمة بمحيطها وفق منطق أكثر انفتاحًا وموثوقية. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه خوّشناو وعلي (2023) من أنّ الشفافية الإستراتيجية تُمثّل ركيزة لبناء الصحة التنظيمية، إذ تُسهم في خلق بيئة مؤسسية قائمة على الوضوح والمصادقية والقدرة على التكيف.

ومن المداخل الحوكمية، يطرح العبار (2026) أنّ الشفافية الإدارية تُمثّل أحد الأركان الجوهرية للحوكمة الرشيدة، إذ تتضافر مع المساءلة وسيادة القانون والمشاركة في تشكيل منظومة متكاملة تضمن جودة الأداء المؤسسي. ويُكمل ذلك ما يُشير إليه الغامدي (2024) من أنّ شفافية الإدارة تتجلى في وضوح السياسات والإجراءات وانفتاح القنوات بين الإدارة والعاملين، بما يُسهم في بناء بيئة مؤسسية قائمة على الثقة.

ومن المداخل التقنية والرقمية، يُعرّف Prifti وآخرون (2023) الشفافية في الفضاء الرقمي بأنها بنية منظومية تتجاوز العلاقة الثنائية التقليدية بين مُقدّم الخدمة والمستخدم نحو علاقة بيئية تشمل مختلف الفاعلين في المنظومة الرقمية، بما يستوجب إعادة صياغة مفهوم الإفصاح ليلائم هذا السياق الجديد. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Steils وآخرون (2022) من أنّ الشفافية في البيئات الرقمية تنطوي على مفارقة بنيوية تستلزم معالجة إدارية واعية، حيث يتطلب تحقيقها هندسة دقيقة للإفصاح بحيث يكون كافيًا دون أن يفقد المتلقّي القدرة على معالجته. ويؤكد Rosin و Parviainen (2025) أنّ مفهوم الشفافية في سياق المنصات الرقمية يكتسب بُعدًا خاصًا يتعلّق بالكشف عن الخوارزميات والقواعد الآلية التي تُدير العلاقات بين الأطراف، بما يفتح بابًا جديدًا لإعادة تعريف الإفصاح في الفضاء الرقمي.

ومن مداخل حماية الحقوق التعاقدية، يُقدّم Tseng وآخرون (2025) تأطيرًا للشفافية في سوق الإيجار العقاري بوصفها مكونًا جوهريًا في بناء سوق موثوق يقوم على بنية رقمية تضمن حقوق الأطراف وتُتيح التحقق من الالتزامات. وفي المقاربة ذاتها، يؤكد Jaodun و Bouafia (2025) أنّ تعزيز الشفافية في العقود الإيجارية يستلزم بنية تقنية تُتيح توثيق الالتزامات وإدارة النزاعات بشكل لامركزي يضمن عدالة

المعالجة. ويُكمل Christidis وآخرون (2023) ذلك بأنّ منصات الحماية القائمة على تقنياتٍ موزعةٍ تُمثّل نقلةً نوعيةً في تعزيز شفافية الالتزامات وضمن حقوق الأطراف الأضعف في العلاقات التعاقدية.

ويُلاحظ من استعراض هذه التعريفات أنّ مفهوم الشفافية قد تطوّر عبر مراحلٍ متتاليةٍ، من كونه مفهومًا إداريًا تقليديًا يُعنى بالإفصاح، إلى مفهومٍ إستراتيجيٍّ يرتبط ببناء التنافسية، إلى مفهومٍ حوكميٍّ يتكامل مع منظومة المساءلة، وصولًا إلى مفهومٍ تقنيٍّ رقميٍّ يتمحور حول هندسة الإفصاح في المنصات الرقمية. وتتباين هذه المداخل في درجة شموليتها، غير أنّها تتقاطع في الإقرار بأنّ الشفافية ليست مجرد إجراءٍ تقنيٍّ بل قيمةً تنظيميةً ذات أبعادٍ متعدّدة.

ويرى الباحث أنّ مفهوم تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في سياق الدراسة الراهنة يمكن تعريفه إجرائيًا بأنه منظومةٌ متكاملةٌ من الممارسات والإجراءات والآليات الرقمية التي تُتيح إفصاحًا منهجيًا عن المعلومات المتعلقة بالعقارات والعقود والأطراف، وتضمن توثيق الالتزامات التعاقدية بصورة موثوقة، وتوفّر قنواتٍ مُهيكلّةٍ لمعالجة النزاعات، وترصد السلوك التعاقدية لأطراف العلاقة الإيجارية ضمن مؤشراتٍ قابلةٍ للقياس، بما يُحقّق التوازن في العلاقة بين المؤجّر والمستأجر ويُعزّز الثقة في السوق العقاري الإيجاري.

3.2.2 أهمية تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

تتبع أهمية تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية من كون الشفافية باتت تُمثّل في الفكر الإداري المعاصر قيمةً مركزيةً تتقاطع مع منظوماتٍ متعدّدةٍ كالحوكمة الرشيدة والثقة المؤسسية والاستدامة. وقد تنامي الاهتمام الأكاديمي والمؤسسي بهذا المفهوم في ظلّ التحوّلات التي شهدتها الأسواق والمنظمات، حيث لم يعد ممكنًا الفصل بين كفاءة الأداء التنظيمي ومستوى الإفصاح والوضوح في ممارساته. ويكتسب هذا الاهتمام أهميةً مضاعفةً في الأسواق التي تتسم باختلالاتٍ معلوماتيةٍ بين أطرافها، كسوق الإيجار العقاري، حيث تُمثّل الشفافية أداةً جوهريةً لإعادة التوازن وضمن الحقوق.

ويُشير العبار (2026) إلى أنّ أهمية الشفافية الإدارية تتجلى في جملةٍ من الاعتبارات، يمكن إجمالها على النحو الآتي: أولها أنّها تُمثّل أحد الأركان الجوهرية للحوكمة الرشيدة، إذ لا يُمكن الحديث عن حوكمةٍ فعّالةٍ في غياب آلياتٍ واضحةٍ للإفصاح والمساءلة؛ وثانيها أنّها تُسهم في بناء الثقة بين المؤسسة والمتعاملين معها من خلال ما تُتيحه من وضوحٍ في القرارات والإجراءات؛ وثالثها أنّها تُعزّز قدرة المؤسسات على

مكافحة الممارسات السلبية كالفساد والمحاباة، بما يرفع من مستوى النزاهة في الأداء المؤسسي؛ ورابعها أنها تُسهم في تحسين جودة القرارات الإدارية من خلال ما تُتيح من تدفقٍ معلوماتيٍّ منتظمٍ بين المستويات التنظيمية المختلفة.

ويرى العمودي وزكي (2021) أنَّ أهمية شفافية الإدارة تتعدى البُعد التشغيلي إلى البُعد السلوكي، إذ تنعكس على سلوك العاملين والمتعاملين مع المؤسسة، وتُسهم في بناء بيئةٍ مؤسسيةٍ قائمةٍ على الانتماء والمواطنة التنظيمية. كما تُمثل الشفافية ركيزةً لتوطيد العلاقة بين القيادة الإدارية والعاملين، إذ تُتيح فهمًا مشتركًا للأهداف والإستراتيجيات، وتُعزز شعور العاملين بأنهم جزءٌ من منظومةٍ يُحترم فيها حقهم في المعرفة.

ويضيف خؤشناو وعلي (2023) أنَّ أهمية الشفافية الإستراتيجية تتمثل في كونها مدخلًا لبناء الصحة التنظيمية، حيث تُسهم في خلق بيئةٍ مؤسسيةٍ تتسم بالوضوح والمرونة والقدرة على التكيف مع المتغيرات. كما تُعزز الشفافية الإستراتيجية قدرة المنظمة على بناء الثقة الداخلية بين مستوياتها التنظيمية، وقدرتها على الانفتاح على محيطها الخارجي بثقةٍ ومسؤولية.

ويذهب كاظم والنجار (2020) إلى أنَّ الشفافية تكتسب أهميةً إستراتيجيةً في بناء التكوينات التنافسية للمنظمات، إذ تُمثل أحد المداخل التي تُتيح للمنظمة تمييز نفسها في بيئةٍ تتسم بالتنافسية، وتُعزز قدرتها على بناء سمعةٍ مؤسسيةٍ تُسهم في استقطاب أصحاب المصلحة وكسب ثقتهم. وتتطوي هذه الأهمية على بُعدٍ تنافسيٍّ يتمثل في كون الشفافية باتت أحد محدّدات الجدارة المؤسسية في الأسواق المعاصرة.

ويؤكد عمر (2024) أنَّ توظيف تكنولوجيا المعلومات في تعزيز الشفافية الإدارية يُسهم في رفع كفاءة الأداء المؤسسي، إذ تُتيح التقنيات الحديثة بنيةً موضوعيةً للإفصاح تتجاوز محدوديات الإفصاح التقليدي القائم على الإجراءات اليدوية. وتكتسب هذه الأهمية بُعدًا متناميًا في المرحلة الراهنة، حيث باتت التقنية أداةً جوهريةً لإعادة هندسة منظومة الشفافية في المؤسسات.

ويرى الغامدي (2024) أنَّ أهمية الشفافية تتجلى في انعكاساتها السلوكية على المنتسبين إلى المؤسسة، حيث تُسهم في بناء الولاء التنظيمي وتعزيز الارتباط النفسي بالمؤسسة. وتُمثل هذه الانعكاسات السلوكية أحد أبرز المخرجات غير المباشرة لتعزيز الشفافية، بما يجعلها استثمارًا مؤسسيًا متعدد العائد.

ومن منظورٍ تقنيٍّ ورقميٍّ، يطرح Uche-Soria وآخرون (2025) أنَّ أهمية الشفافية في الأسواق الرقمية تتجلى في كونها مدخلاً لإعادة تعريف الثقة بين الأطراف، حيث تُتيح التقنيات الحديثة بنيةً موثوقةً للإفصاح والتحقُّق تُسهم في إعادة هندسة منظومة المعاملات. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Christidis وآخرون (2023) من أنَّ منصات الحماية القائمة على تقنياتٍ موزَّعةٍ تُمثِّل أداةً متقدِّمةً لتعزيز شفافية الالتزامات وضمان الحقوق في العلاقات التي تتسم باختلالاتٍ في موازين القوة بين أطرافها.

وعلى المستوى التطبيقي في سوق الإيجار العقاري، تكتسب أهمية تعزيز الشفافية وحماية الحقوق طابعاً خاصاً، إذ يُمثِّل هذا السوق أحد القطاعات التي تتسم بكثافة المعاملات وتعدّد الأطراف وتنوّع المخاطر التعاقدية. ومن هنا تُسهم منظومة الشفافية في تقليص النزاعات وتسريع معالجتها، وتوفير بيئةٍ تعاقديةٍ موثوقةٍ تُشجّع على الاستثمار في القطاع، فضلاً عن دعم قدرة الجهات التنظيمية على صناعة سياساتٍ مبنيةٍ على بياناتٍ موثوقةٍ تعكس واقع السوق.

4.2.2 أهداف تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

يستهدف تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية جملةً من الغايات المترابطة التي تنطلق من تصوّرٍ شاملٍ لدور الشفافية في إعادة هندسة العلاقات التعاقدية والمؤسسية. وقد تنوّعت الأهداف التي طرحها الباحثون في هذا الشأن، ويمكن استعراض أبرزها على النحو الآتي:

الهدف الأول: تعزيز الحوكمة الرشيدة وترسيخ المساءلة. يطرح العبار (2026) أنَّ تعزيز الشفافية يستهدف بصورةٍ أساسيةٍ ترسيخ منظومة الحوكمة الرشيدة في المؤسسات، عبر بناء بنيةٍ من الإفصاح والمساءلة تضمن انضباط الأداء وفق المعايير المعتمدة. ويكمل ذلك ما يطرحه العمودي وزكي (2021) من أنَّ الشفافية تستهدف تجاوز نمط الإدارة المغلق نحو نمطٍ منفتحٍ يُتيح للأطراف ذات العلاقة متابعة الأداء وتقييمه.

الهدف الثاني: بناء الثقة بين الأطراف وتقليص فجوة المعلومات. يُشير التيتي وسرحان (2021) إلى أنَّ تعزيز الشفافية يستهدف بناء جسرٍ من الثقة بين المؤسسات وجمهورها، عبر تقليص الفجوة المعلوماتية التي قد تولّد سوء الفهم أو الشك في الممارسات المؤسسية. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Prifti وآخرون (2023) من أنَّ الشفافية تستهدف إعادة بناء منظومة الثقة في الفضاء الرقمي عبر هندسةٍ منهجيةٍ للإفصاح تُلائم طبيعة هذا الفضاء.

الهدف الثالث: تحقيق التوازن في العلاقات التعاقدية. يطرح Rosin و (2025) Parviainen أن الشفافية في المنصات الرقمية تستهدف إعادة التوازن في العلاقات التي تتسم بعدم التماثل في القوة بين أطرافها، عبر إخضاع الخوارزميات والقواعد الآلية للإفصاح والمساءلة. ويكمل ذلك ما يؤكد Tseng وآخرون (2025) من أن منظومات التوثيق الرقمي في سوق الإيجار العقاري تستهدف بناء توازنٍ تعاقدِيٍّ يحفظ حقوق الأطراف ويمنع استغلال أحدهما للآخر.

الهدف الرابع: توفير بنية حماية الحقوق وفضّ النزاعات. يُشير Jaodun و (2025) Bouafia إلى أن منظومات الشفافية في الأسواق الإيجارية تستهدف توفير بنيةٍ مُهيكلَةٍ لحماية الحقوق وفضّ النزاعات بصورةٍ تتسم بالكفاءة والعدالة، بحيث يُتاح للأطراف اللجوء إلى آلياتٍ موثوقةٍ لمعالجة الخلافات. ويتقاطع ذلك مع ما يطرحه Ulfbeck وآخرون (2018) من أن المنصات تستهدف توفير منظومةٍ خاصةٍ للحوكمة تُكَمِّل عمل المنظومات العامة في حماية الحقوق.

الهدف الخامس: تطوير القدرة المؤسسية على صنع القرار. يُشير راشد والجمال (2022) إلى أن التحوّل الرقمي وما يصاحبه من تعزيزٍ للشفافية يستهدف رفع قدرة المؤسسات على صنع القرار وفق بياناتٍ موثوقةٍ ومُحدّثة، بما يُعزّز رشد القرارات وموضوعيتها. ويكمل ذلك ما يطرحه بخاوة وطبيبي (2023) من أن تعزيز شفافية الإفصاح في سلاسل المعاملات يستهدف توفير منظومة بياناتٍ موثوقةٍ تُسهم في تطوير القدرة الإستراتيجية للمنظمات.

الهدف السادس: ترسيخ السلوك المؤسسي القائم على النزاهة. يُؤكد الغامدي (2024) أن تعزيز الشفافية يستهدف بناء ثقافةٍ مؤسسيةٍ قائمةٍ على النزاهة والمسؤولية، تنعكس على سلوك المنتسبين إلى المؤسسة وعلاقتهم بمحيطها. ويتلاقى مع ذلك ما يُشير إليه خُشناو وعلي (2023) من أن الشفافية الإستراتيجية تستهدف بناء صحةٍ تنظيميةٍ قائمةٍ على الوضوح والمصادقية.

الهدف السابع: دعم القدرة التنافسية وبناء السمعة المؤسسية. يطرح كاظم والنجار (2020) أن تعزيز الشفافية يستهدف بناء تكويناتٍ تنافسيةٍ تُميّز المنظمة في بيئة أعمالها، عبر استثمار الشفافية بوصفها رصيّدًا سمعيًا يُسهم في كسب ثقة أصحاب المصلحة وتعزيز موقعها التنافسي.

وعلى مستوى السياق التطبيقي للدراسة، تستهدف منظومة تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض بناء بنيةٍ إيجاريةٍ موثوقةٍ تتكامل فيها أربعة محاورٍ

متربطة: إفصاحٌ معلوماتيٌّ كافٍ، وتوثيقٌ إلكترونيٌّ منضبط، وآلياتٌ مُهيكلَةٌ لفضّ النزاعات، ومؤشراتٌ سلوكيةٌ قابلةٌ للقياس تعكس التزام الأطراف.

5.2.2 أبعاد تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

تمّ تحديد أبعاد المتغيّر التابع في الدراسة الحالية بناءً على ما طرحه Tseng وآخرون (2025) في تحليلهم لبنية أنظمة الإيجار العقاري الموثوقة، وما تناوله Jaodun و (2025) Bouafia في تأطيرهم لمنظومات الإيجار اللامركزية، فضلاً عما قدّمه عمر (2024) في تأطيره لدور التكنولوجيا في تعزيز الشفافية الإدارية، وما تناوله بخاوة وطبيي (2023) في تحليلهم لشفافية الإفصاح في سلاسل المعاملات. وقد جرى توطيّن هذه المداخل ضمن طبيعة منصة إيجار والسوق العقاري الإيجاري السعودي، بحيث تتشكّل أبعاد المتغيّر التابع في أربعة أبعادٍ رئيسة، تستوعب كلّ منها مظهرًا من مظاهر تعزيز الشفافية وحماية الحقوق.

البُعد الأول: الشفافية المعلوماتية. يُمثّل هذا البُعد الركيزة الأولى لمنظومة الشفافية، إذ يتعلّق بمدى توقّر المعلومات المتعلقة بالسوق العقاري الإيجاري وإتاحتها لأطراف العلاقة بصورةٍ كافيةٍ وموثوقةٍ ومُحدّثة. ويشمل هذا البُعد جوانبَ متعدّدة تتضمّن الإفصاح عن خصائص الوحدات السكنية، وشروط التعاقد، والأسعار المرجعية، والتاريخ التعاقدّي للعقارات، ومعايير التقييم المعتمدة في السوق. وتنطلق أهمية هذا البُعد من كون سوق الإيجار العقاري ظلّ تاريخياً يُعاني من اختلالاتٍ معلوماتيةٍ بين أطرافه، حيث يمتلك أحدهم عادةً معلوماتٍ أوفر من الآخر، بما يُؤدّي إلى اختلالٍ في موازين التفاوض وقد يُفضي إلى ممارساتٍ غير عادلة. ويُسهّم هذا البُعد في تجاوز هذه الاختلالات من خلال توفير بنية معلوماتيةٍ موحّدةٍ يُتاح لجميع الأطراف النفاذ إليها وفق آلياتٍ منضبطة، بما يرفع مستوى الانضباط في السوق ويُتيح اتخاذ قراراتٍ تعاقديةٍ مبنيةٍ على معرفةٍ كافية. ويتقاطع هذا البُعد مع ما طرحه Steils وآخرون (2022) من أنّ إدارة الإفصاح في البيئات الرقمية تستلزم هندسةً واعيةً للمعلومة بحيث تُحقّق الإفادة الكاملة للمتلقّي دون أن تُفقد قدرتها التوجيهية.

البُعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقود. يتعلّق هذا البُعد بالبنية الإجرائية التي تُتيح إنشاء العقود الإيجارية وتسجيلها وتوثيقها بصورةٍ إلكترونيةٍ معتمدة، بما يضمن انضباط الصياغة وتطابق العقد مع المتطلبات التنظيمية، ويُوفّر سجلاً موثقاً يُتاح الرجوع إليه عند الحاجة. ويستند هذا البُعد إلى تحوّل جوهريّ في فلسفة التوثيق العقاري من نمطٍ ورقيّ غير مُهيكلٍ قد يتسم بقصورٍ في الصياغة وثغراتٍ في الصلاحية،

إلى نمطٍ رقميٍّ معياريٍّ تحكمه قواعدٌ موحدةٌ وتُتيحهُ بنيةٌ تحتيةٌ تكنولوجيةٌ متقدمة. ويُمثّل هذا البُعد أحد أبرز مظاهر التحديث في القطاع العقاري الإيجاري، إذ ينقل عملية التوثيق من كونها إجراءً ثانوياً يلجأ إليه الأطراف عند الحاجة إلى كونها ركناً أصيلاً في بنية التعاقد ذاتها. وفي هذا السياق، يُؤكد بخاوة وطبيبي (2023) أنّ التقنيات الرقمية الموزعة باتت تُتيح بنيةً متقدمةً للإفصاح والتوثيق، تتسم بالموثوقية وقابلية التحقق، بما يُغيّر جوهر العلاقة بين أطراف المعاملات. ويتقاطع مع ذلك ما يطرحه Tseng وآخرون (2025) من أنّ منصات الإيجار الرقمي القائمة على بنية تقنية متينة تُتيح توثيقاً للعقود يتسم بالأمان والشفافية ويُقلّل من فرص النزاع.

البُعد الثالث: آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق. يتعلّق هذا البُعد بالبنية الإجرائية التي تُتيح لأطراف العلاقة الإيجارية اللجوء إلى آلياتٍ مُهيكلّةٍ لمعالجة الخلافات التي قد تنشأ بينهم، سواءً أكان ذلك عبر آلياتٍ للوساطة أم عبر قنواتٍ رسميةٍ لرفع الشكاوى ومتابعتها. ويستند هذا البُعد إلى الإقرار بأنّ النزاعات جزءٌ بنيويٌّ من العلاقات التعاقدية لا يمكن إلغاؤها، غير أنّ ما يمكن تطويره هو الكيفية التي تُعالج بها هذه النزاعات بحيث تتسم بالكفاءة والعدالة وسرعة الاستجابة. ويُمثّل هذا البُعد تجسيداً عملياً لتحوّل في فلسفة إدارة النزاعات في القطاع العقاري الإيجاري من نمطٍ تقليديٍّ قد يستغرق وقتاً طويلاً ويستنزف موارد الأطراف، إلى نمطٍ رقميٍّ مُهيكلٍ يستفيد من البنية التحتية للمنصة في تسريع الإجراءات وتوفير الأدلة وضبط المخرجات. وفي هذا الإطار، يُؤكد Jaodun و (2025) Bouafia أنّ المنظومات الرقمية للإيجار العقاري تُتيح بنيةً متقدمةً لإدارة النزاعات تستند إلى منطقيٍّ لامركزيٍّ يضمن عدالة المعالجة وموثوقيتها. ويتلاقى مع ذلك ما يطرحه Christidis وآخرون (2023) من أنّ منصات الحماية القائمة على تقنياتٍ موزعةٍ تُتيح بنيةً متقدمةً لمعالجة الشكاوى تتسم بالحياد والشفافية، بما يُعزّز ثقة الأطراف فيها.

البُعد الرابع: مؤشر السلوك الإيجاري. يتعلّق هذا البُعد ببناء منظومةٍ من المؤشرات الكمية والنوعية التي تعكس مستوى التزام أطراف العلاقة الإيجارية بالشروط التعاقدية والمالية، بما يُتيح بناء سجلاتٍ سلوكيةٍ موثوقةٍ تُسهم في توجيه القرارات التعاقدية المستقبلية. ويستند هذا البُعد إلى ما تُتيحهُ البيئة الرقمية للمنصة من قدرةٍ على رصد البيانات السلوكية للأطراف ومعالجتها وتحويلها إلى مؤشراتٍ قابلةٍ للقياس والمقارنة. ويُمثّل هذا البُعد نقلةً نوعيةً في فلسفة تنظيم السوق الإيجاري، إذ ينقل العلاقة من علاقةٍ تعاقديةٍ ظرفيةٍ تنتهي بانتهاء العقد إلى علاقةٍ تراكميةٍ تُبنى فيها سمعةٌ تعاقديةٌ للأطراف عبر الزمن، بما يُعزّز المساءلة المتبادلة ويرفع مستوى الانضباط في السوق. ويرتبط هذا البُعد بمنطقيٍّ متطورٍ في إدارة الأسواق يقوم على تحويل البيانات السلوكية إلى أصلٍ تنظيميٍّ يُتيح ضبط السوق وفق آلياتٍ ذاتيةٍ مبنيةٍ على السمعة والتاريخ

التعاقد. ويتقاطع هذا البُعد مع ما يطرحه عمر (2024) من أنّ توظيف تكنولوجيا المعلومات في تعزيز الشفافية يُتيح بناء منظومةٍ من المؤشرات الموضوعية لتقييم الأداء والالتزام.

ويمكن إضافة عناصر مكمّلة ترفد هذه الأبعاد الأربعة وتُعزّز فاعليتها، أبرزها البُعد الأمني الذي يتعلّق بحماية بيانات الأطراف وضمان سلامة المعاملات، والبُعد التكاملي الذي يُشير إلى ترابط منظومة الشفافية مع المنظومات الرقمية الأخرى ذات العلاقة بالقطاع العقاري والمالي والقضائي، والبُعد التوعوي الذي يُعنى بنشر الوعي بين أطراف السوق بحقوقهم والتزاماتهم وكيفية الاستفادة من منظومة الشفافية المتاحة.

6.2.2 إستراتيجيات تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

تستلزم منظومة تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية تبني إستراتيجيات متكاملة تُوطّر تشغيلها وتُوجّه مسار تطويرها، بحيث لا تبقى مجرد بنية تقنية بل تتحوّل إلى منظومة فاعلة تُحقّق غاياتها على أرض الواقع. وقد تنوّعت المداخل الإستراتيجية التي طُرحت في هذا الشأن، ويمكن استعراض أبرزها على النحو الآتي:

الإستراتيجية الأولى: إستراتيجية الإفصاح المُهيكل والمنظومي. يطرح Priifti وآخرون (2023) أنّ تعزيز الشفافية في الفضاء الرقمي يستلزم تجاوز نموذج الإفصاح الثنائي التقليدي بين مُقدّم الخدمة والمستخدم نحو نموذج منظوميّ يضع الإفصاح ضمن سياقٍ بيئيّ رقميٍّ أوسع، يستوعب مختلف الفاعلين في المنظومة. وتتطلب هذه الإستراتيجية من أنّ الشفافية الفاعلة لا تتحقّق بالإفصاح المعزول، بل بمنظومة متكاملة تُتيح لكلّ طرف الوصول إلى ما يحتاجه من معلومات ضمن سياقٍ يفهمه ويستطيع توظيفه.

الإستراتيجية الثانية: إستراتيجية معالجة مفارقة الشفافية. يُشير Steils وآخرون (2022) إلى أنّ تعزيز الشفافية في البيئات الرقمية ينطوي على مفارقة بنيوية، إذ قد يُؤدّي الإفصاح المُفرط إلى نتائج معاكسة تتمثّل في إغراق المتلقّي بالمعلومات وإفقاد الإفصاح قدرته التوجيهية. ونقتضي معالجة هذه المفارقة تبني إستراتيجية هندسية للإفصاح تُحقّق التوازن بين الكشف الكافي والتركيز على المعلومات الجوهرية، بما يُحوّل الشفافية من مجرد كمية من المعلومات إلى قيمة توجيهية فعلية.

الإستراتيجية الثالثة: إستراتيجية البنية التقنية اللامركزية. يطرح Jaodun و Bouafia (2025) أنّ تعزيز الشفافية وحماية الحقوق في الأسواق الإيجارية يستلزم تبني بنية تقنية لامركزية تستند إلى تقنيات موزّعة تضمن موثوقية المعاملات وقابليتها للتحقّق دون الاعتماد على طرفٍ مركزيٍّ وحيدٍ يُحتمل تحييزه.

ويُكمل ذلك ما طرحه Uche-Soria وآخرون (2025) من أنّ التقنيات الموزعة تُعيد تعريف منظومة الثقة في الأسواق عبر بناء بنية تقنية موثوقة تُتيح التحقق من المعاملات والإفصاح عنها بصورةٍ آنية.

الإستراتيجية الرابعة: إستراتيجية المعالجة الرقمية للنزاعات. يُؤكّد Tseng وآخرون (2025) أنّ تطوير منظومات معالجة النزاعات في سوق الإيجار العقاري يستلزم تبني إستراتيجية رقمية تستفيد من البنية التحتية للمنصة في تسريع الإجراءات وتوفير الأدلة وضبط المخرجات. وتنطلق هذه الإستراتيجية من أنّ الكفاءة في معالجة النزاعات تُمثّل أحد محدّدات نجاح منظومة الشفافية ككل، إذ لا قيمة لمنظومة من الإفصاح والتوثيق إن لم تُترجم إلى آليات فعّالة لحماية الحقوق عند الإخلال بها.

الإستراتيجية الخامسة: إستراتيجية شفافية الخوارزميات والقواعد الآلية. يطرح Rosin و Parviainen (2025) أنّ تعزيز الشفافية في المنصات الرقمية يستلزم تبني إستراتيجية لإخضاع الخوارزميات والقواعد الآلية للإفصاح والمساءلة، بحيث لا تبقى صندوقاً أسود يتحكّم في مصير الأطراف دون قدرتهم على فهم منطقته أو الاعتراض عليه. وتكتسب هذه الإستراتيجية أهميةً متناميةً في ظلّ توسّع توظيف الذكاء الاصطناعي وتقنيات معالجة البيانات في إدارة المنصات.

الإستراتيجية السادسة: إستراتيجية بناء القدرات والوعي المؤسسي. يُشير عمر (2024) إلى أنّ نجاح توظيف التكنولوجيا في تعزيز الشفافية يستلزم تطوير القدرات البشرية والتنظيمية للمستفيدين منها، بما يُتيح لهم الاستفادة الكاملة من إمكانات المنظومة الرقمية المتاحة. وتنطلق هذه الإستراتيجية من أنّ الشفافية بُنية اجتماعية-تقنية لا يكفي توفير شقّها التقني، بل يستلزم تطوير الوعي والقدرات لدى الأطراف المعنيين بها.

الإستراتيجية السابعة: إستراتيجية تطوير الإطار التنظيمي والقانوني. يطرح (2025) Palmieri أنّ تعزيز الشفافية في الأسواق الرقمية يستلزم تطوير إطار تنظيمي وقانوني يُلأّم خصوصية هذه الأسواق، ويضع قواعد واضحة لممارسات المنصات وعلاقتها بأطرافها. ويُكمل ذلك ما طرحه (2025) Arcila من أنّ الشفافية الفاعلة تستلزم تكاملاً بين الإطار القانوني العام الذي تضعه الجهات التنظيمية والقواعد الذاتية التي تعتمد عليها المنصة في إدارة علاقاتها.

الإستراتيجية الثامنة: إستراتيجية بناء السلوك المؤسسي القائم على الشفافية. يُشير الغامدي (2024) إلى أنّ ترسيخ الشفافية يستلزم تجاوز البُعد الإجرائي إلى البُعد الثقافي، عبر بناء سلوك مؤسسي يجعل الشفافية قيمةً يومية تنعكس على ممارسات المنتسبين إلى المؤسسة وعلاقتهم بمحيطها. ويتقاطع مع ذلك

ما يطرحه العمودي وزكي (2021) من أنّ الشفافية تتجلى في سلوك العاملين والمتعاملين، وتستلزم بيئة مؤسسية داعمة لها.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها الميدانية

1.3 تمهيد

يُمثِّل هذا الفصل الإطار الإجرائي للدراسة، إذ يُترجم البناء النظري الذي تأسس في الفصول السابقة إلى خطواتٍ منهجيةٍ منضبطةٍ تُتيح الإجابة عن تساؤلاتها واختبار فرضياتها. ويستند هذا الفصل إلى منطقٍ علميٍّ متسلسلٍ يبدأ بتحديد المنهج الملائم لطبيعة الموضوع، ثم بيان مجتمع الدراسة وعينتها، فأداة جمع البيانات وما خضعت له من اختباراتٍ للصدق والثبات، وصولاً إلى الأساليب الإحصائية التي وُظِّفت في تحليل البيانات.

وقد روعي في بناء هذا الفصل أن تتسق مكُوناته مع طبيعة الدراسة الراهنة التي تهدف إلى قياس أثر منصة إيجار بوصفها متغيراً مستقلاً على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها الأربعة، في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض. وفيما يلي عرضٌ تفصيليٌّ لمكُونات المنهجية المعتمدة.

2.3 منهج الدراسة

اعتمدت الدراسة الراهنة على المنهج الوصفي التحليلي، بوصفه المنهج الأنسب لطبيعة الموضوع وأهدافه، إذ يُتيح وصف الظاهرة موضع الدراسة كما هي في الواقع، وتحليل العلاقات بين متغيراتها، واستخلاص الدلالات التي تُسهم في فهمها فهماً أعمق. ويتفق هذا المنهج مع طبيعة الدراسات التي تُعنى بقياس أثر متغيرٍ مستقلٍّ على متغيرٍ تابعٍ ضمن سياقٍ تطبيقيٍّ محدّد.

وقد اعتمدت الدراسة على مصدرين للبيانات يتكاملان في بناء الصورة المعرفية للموضوع:

المصادر الثانوية: وشملت الكتب والدوريات العلمية والرسائل الجامعية والمراجع المتخصصة ذات الصلة بمتغيّرات الدراسة، وقد وُظِّفت في بناء الإطار النظري واستعراض المعالجات السابقة للموضوع.

المصادر الأولية: وتمثّلت في البيانات الميدانية التي جُمعت من خلال أداة الدراسة (الاستبانة) الموزّعة على عينةٍ من أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض، وقد شكّلت الركيزة الأساسية للتحليل الإحصائي واختبار الفرضيات.

3.3 مجتمع الدراسة وعينتها

مجتمع الدراسة

تكوّن مجتمع الدراسة من جميع أطراف العلاقة الإيجارية المتعاملين مع منصة إيجار في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض، ويشمل ذلك المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين المرخصين، ممّن لديهم تعامل فعليّ مع المنصة بصورة مباشرة خلال السنوات الثلاث الأخيرة. ونظرًا لاتساع حجم هذا المجتمع وصعوبة حصره الكلي، اعتمدت الدراسة على أسلوب المعاينة غير الاحتمالية الميسرة (Convenience Sampling) في الوصول إلى المبحوثين.

حجم العينة

تمّ تحديد حجم العينة وفق معادلة كرجسي ومورجان (Krejcie & Morgan) للمجتمعات الكبيرة غير المعروفة الحجم، إذ يبلغ الحد الأدنى الموصى به (384) مفردة لتمثيل المجتمعات التي يتجاوز حجمها (100,000) مفردة عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%. وقد جرى توزيع (450) استبانة احتياطًا لمواجهة احتمالات عدم الاستجابة أو وجود استبانات غير صالحة للتحليل، وقد استرجع منها (412) استبانة، استبعد منها (27) استبانة لعدم اكتمالها أو لاتسامها بنمط آليّ في الإجابة، ليبلغ العدد النهائي للاستبانات الصالحة للتحليل (385) استبانة، وبنسبة استجابة فعلية بلغت 85.6%، وهي نسبة مرتفعة تُعزّز موثوقية النتائج.

جدول توزيع الاستبانة واسترجاعها

جدول (3 - 1): توزيع استبانات الدراسة وحالات الاسترجاع والاستبعاد

البيان	العدد	النسبة المئوية
الاستبانات المؤرّعة	450	100.0%
الاستبانات المسترجعة	412	91.6%
الاستبانات المستبعدة	27	6.0%
الاستبانات الصالحة للتحليل	385	85.6%

4.3 أداة الدراسة

اعتمدت الدراسة الراهنة على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات الأولية، نظرًا لملاءمتها لطبيعة الدراسة الوصفية التحليلية، وقدرتها على الوصول إلى عدد كبير من المبحوثين في وقتٍ قياسي.

مصادر بناء الاستبانة

استُند في بناء الاستبانة إلى ثلاثة مصادر رئيسة:

- الإطار النظري للدراسة وما تضمنته من تحليلٍ لأبعاد المتغيرين المستقل والتابع.
- المعالجات السابقة للموضوع في الأدبيات ذات الصلة.
- المعرفة الميدانية بطبيعة منصة إيجار وآليات عملها في السوق العقاري السعودي.

مكونات الاستبانة

تتكوّن الاستبانة في صورتها النهائية من (31) فقرة موزّعة على ثلاثة أقسامٍ رئيسة:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية، ويتضمّن (5) فقرات تتعلق بـ (النوع الاجتماعي، العمر، المؤهل العلمي، صفة المتعامل، مدة التعامل مع المنصة).

القسم الثاني: المتغير المستقل (منصة إيجار)، ويتضمّن (10) فقرات تقيس مستوى فاعلية المنصة بخدماتها وآلياتها المختلفة من وجهة نظر المستفيدين.

القسم الثالث: المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية)، ويتضمّن (16) فقرة موزّعة على أربعة أبعادٍ بواقع (4) فقرات لكل بُعد:

- البُعد الأول: الشفافية المعلوماتية — (4) فقرات.
- البُعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقود — (4) فقرات.
- البُعد الثالث: آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق — (4) فقرات.
- البُعد الرابع: مؤشر السلوك الإيجاري — (4) فقرات.

مقياس الاستبانة

اعتمد في قياس استجابات المبحوثين على مقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale)، وذلك لشيوعه في الدراسات الإدارية وملاءمته لقياس الاتجاهات والآراء، وقد وُزعت أوزانه على النحو الآتي:

جدول (3 - 2): تدرج مقياس ليكرت الخماسي وحدود فئاته

الاستجابة	الوزن	المدى	درجة الموافقة
موافق بشدة	5	من 4.21 إلى 5.00	مرتفعة جدًا
موافق	4	من 3.41 إلى 4.20	مرتفعة
محايد	3	من 2.61 إلى 3.40	متوسطة
غير موافق	2	من 1.81 إلى 2.60	منخفضة
غير موافق بشدة	1	من 1.00 إلى 1.80	منخفضة جدًا

وقد جرى احتساب طول الفئة باستخدام المعادلة المعيارية (المدى ÷ عدد الفئات = $5 \div 4 = 0.80$)، ثم إضافة هذه القيمة إلى الحد الأدنى للمقياس للحصول على حدود كل فئة.

5.3 صدق الأداة وثباتها

خضعت أداة الدراسة لاختبارات منهجية متعددة للتأكد من صدقها وثباتها قبل توظيفها في جمع البيانات الفعلية.

الصدق الظاهري (صدق المُحكِّمين)

عُرِضَت الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من المُحكِّمين من ذوي الاختصاص في مجال إدارة الأعمال والمنصات الرقمية والقانون التجاري، بلغ عددهم (9) محكِّمين من الجامعات السعودية والعربية. وطلب منهم إبداء الرأي في مدى ملاءمة الفقرات لقياس ما وُضعت لقياسه، وسلامة الصياغة اللغوية، ووضوح المعنى، وانتماء كلِّ فقرةٍ إلى البُعد الذي أُدرجت فيه. وقد أُجريت التعديلات وفق ما أبداه المُحكِّمون من ملاحظات، إذ أُعيدت صياغة (4) فقرات، وحُذفت فقرتان كانتا مكررتين في المعنى، وأضيفت

فقرة واحدة ضمن بُعد مؤشر السلوك الإيجابي، لتستقر الاستبانة في صورتها النهائية على (26) فقرة لمحاورة الدراسة.

مصفوفة الارتباط بين أبعاد الدراسة

للتحقق من العلاقات البينية بين أبعاد المتغير التابع وبين المتغيرين المستقل والتابع، حُسبت مصفوفة الارتباط باستخدام معامل ارتباط بيرسون، وجاءت النتائج على النحو الآتي:

جدول (3 - 3): مصفوفة معاملات الارتباط بين متغيرات الدراسة وأبعادها (ن = 385)

المتغير	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
(1) منصة إيجار	1					
(2) الشفافية المعلوماتية	0.712**	1				
(3) التوثيق الإلكتروني للعقود	0.745**	0.638**	1			
(4) آليات فض النزاعات	0.689**	0.602**	0.674**	1		
(5) مؤشر السلوك الإيجابي	0.703**	0.625**	0.658**	0.641**	1	
(6) المتغير التابع (الكلية)	0.821**	0.834**	0.857**	0.812**	0.829**	1

**دالة عند مستوى 0.01

يتبين من بيانات الجدول (3 - 3) وجود علاقات ارتباطية موجبة دالة إحصائية عند مستوى دلالة (0.01) بين المتغير المستقل (منصة إيجار) وكل من أبعاد المتغير التابع، إذ تراوحت قيم معاملات الارتباط بين (0.689) و(0.745)، وهي قيم تعكس قوة مرتفعة في العلاقة. كما بلغ معامل الارتباط بين المتغير المستقل والدرجة الكلية للمتغير التابع (0.821)، وهو ما يشير إلى وجود علاقة ارتباطية قوية جداً بين المتغيرين. وفيما يخص العلاقات البينية بين أبعاد المتغير التابع، تراوحت معاملات الارتباط بينها بين (0.602) و(0.674)، وهي قيم تعكس تكاملاً منطقياً بين الأبعاد دون أن تصل إلى مستوى يُشير شبهة التعدد الخطي (Multicollinearity) بين المتغيرات.

ثبات الأداة

حُسب ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، الذي يُعدّ من أكثر مؤشرات الثبات شيوعاً في البحوث الإدارية، إذ يقيس مدى الاتساق الداخلي بين فقرات المقياس. وجاءت النتائج على النحو الآتي:

جدول (3 - 4): قيم معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات أداة الدراسة

المتغير / البُعد	عدد الفقرات	قيمة معامل ألفا كرونباخ
منصة إيجار (المتغير المستقل)	10	0.912
الشفافية المعلوماتية	4	0.864
التوثيق الإلكتروني للعقود	4	0.881
آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	4	0.853
مؤشر السلوك الإيجاري	4	0.872
المتغير التابع (إجمالي)	16	0.934
الاستبانة ككل	26	0.948

يتضح من بيانات الجدول (3 - 4) أنّ قيم معامل ألفا كرونباخ لجميع أبعاد الدراسة جاءت مرتفعة، إذ تراوحت بين (0.853) و(0.934) للأبعاد والمتغيرات، وبلغت للاستبانة ككل (0.948)، وجميعها تتجاوز الحد الأدنى المقبول إحصائياً (0.70)، مما يؤكّد تمتّع أداة الدراسة بدرجة مرتفعة من الثبات، وصلاحيّتها للاستخدام في جمع البيانات وتحليلها.

6.3 الأساليب الإحصائية المستخدمة

اعتمدت الدراسة في تحليل بياناتها على برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) في إصداره الأخير، ووظّفت جملةً من الأساليب الإحصائية الملائمة لطبيعة البيانات وأهداف الدراسة وفرضياتها، على النحو الآتي:

- التكرارات والنسب المئوية (Frequencies & Percentages) لوصف خصائص عينة الدراسة وفق المتغيرات الديموغرافية.

- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية (Means & Standard Deviations): لتحديد اتجاهات استجابات أفراد العينة نحو فقرات الاستبانة وأبعادها.
- معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation Coefficient): للتحقق من صدق الاتساق الداخلي للأداة، وقياس قوة العلاقات الارتباطية بين متغيرات الدراسة وأبعادها.
- معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha): لقياس ثبات أداة الدراسة والاتساق الداخلي بين فقراتها.
- اختبار التوزيع الطبيعي (Kolmogorov-Smirnov Test): للتحقق من اتباع البيانات للتوزيع الطبيعي، وهو شرط أساسي لتطبيق الاختبارات البارامترية.
- اختبار تضخم التباين (Variance Inflation Factor – VIF): للتحقق من عدم وجود تعدد خطي بين المتغيرات المستقلة، بما يضمن صلاحية تطبيق تحليل الانحدار.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression Analysis): لاختبار الفرضيات الفرعية، وقياس أثر المتغير المستقل (منصة إيجار) على كل بُعد من أبعاد المتغير التابع منفردًا.
- تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression Analysis): لاختبار الفرضية الرئيسية، وقياس أثر منصة إيجار على المتغير التابع بأبعاده مجتمعة.
- معامل التحديد (R^2): لتحديد نسبة التباين في المتغير التابع التي يمكن تفسيرها بالمتغير المستقل.
- اختبار (F): لاختبار الدلالة الإحصائية لنموذج الانحدار ككل.
- اختبار (T): لاختبار الدلالة الإحصائية لمعاملات الانحدار الفردية.

الفصل الرابع: عرض البيانات وتحليلها واختبار الفرضيات

1.4 تمهيد

يتناول هذا الفصل عرض البيانات التي جُمعت من خلال أداة الدراسة (الاستبانة) وتحليلها إحصائيًا للإجابة عن تساؤلات الدراسة واختبار فرضياتها. ويبدأ الفصل بتحليل البيانات الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة، ثم ينتقل إلى التحليل الوصفي لاستجابات المبحوثين حول فقرات المتغير المستقل (منصة إيجار) وأبعاد المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية)، وصولًا إلى اختبار الفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية المنبثقة منها باستخدام الأساليب الإحصائية الملائمة.

2.4 تحليل البيانات الديموغرافية لعينة الدراسة

أُجري تحليل تكراري لخصائص أفراد عينة الدراسة وفق المتغيرات الديموغرافية الخمسة (النوع الاجتماعي، العمر، المؤهل العلمي، صفة المتعامل، مدة التعامل مع المنصة)، وجاءت النتائج على النحو الآتي:

جدول (4 - 1): التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق المتغيرات الديموغرافية (ن = 385)

المتغير	الفئة	التكرار	النسبة %
النوع الاجتماعي	ذكر	251	65.2
	أنثى	134	34.8
العمر	أقل من 30 سنة	78	20.3
	من 30 إلى أقل من 40 سنة	142	36.9
	من 40 إلى أقل من 50 سنة	109	28.3
	50 سنة فأكثر	56	14.5
	ثانوية عامة فأقل	47	12.2
المؤهل العلمي	دبلوم	73	19.0
	بكالوريوس	211	54.8

14.0	54	دراسات عليا	صفة المتعامل
38.4	148	مُؤجّر	
48.6	187	مستأجر	
13.0	50	وسيط عقاري	
16.6	64	أقل من سنة	مدة التعامل مع المنصة
40.5	156	من سنة إلى أقل من 3 سنوات	
29.4	113	من 3 إلى أقل من 5 سنوات	
13.5	52	5 سنوات فأكثر	

يتبين من الجدول أنّ الذكور يُمثّلون النسبة الأعلى في العينة (65.2%)، وهو ما يعكس طبيعة التعاملات العقارية الإيجارية في السوق السعودي التي تتولّاها الفئة الذكورية في الغالب. ومن حيث الفئة العمرية، يُمثّل المبحوثون في الفئة العمرية (30 - 40) النسبة الأعلى (36.9%)، يليهم الفئة (40 - 50) بنسبة (28.3%)، مما يُشير إلى أنّ غالبية المتعاملين مع المنصة هم من الفئات العمرية الناشطة اقتصاديًا. كما يتّضح أنّ غالبية المبحوثين يحملون مؤهل البكالوريوس (54.8%)، وهو ما يعكس مستوى تعليميًا مرتفعًا يُكسب استجاباتهم موثوقيةً أعلى. ويُلاحظ كذلك أنّ المستأجرين يُمثّلون النسبة الأكبر (48.6%)، يليهم المؤجّرون (38.4%)، ثم الوسطاء العقاريون (13.0%)، بما يعكس تنوّع التركيبة من حيث صفة المتعامل. وأخيرًا، يتّضح أنّ (83.4%) من المبحوثين يمتلكون خبرة تعاملٍ مع المنصة تتجاوز السنة الواحدة، وهو ما يُعزّز موثوقية استجاباتهم.

3.4 التحليل الوصفي لاستجابات أفراد العينة

التحليل الوصفي لفقرات المتغيّر المستقل (منصة إيجار)

حُسبت المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والأهمية النسبية لفقرات المتغيّر المستقل، وجاءت النتائج وفق ما يوضّحه الجدول الآتي:

جدول (4 - 2): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات المتغير المستقل (منصة إيجار)

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	تُوفّر منصة إيجار بيئةً رقميةً متكاملةً لإدارة العلاقة الإيجارية	4.21	0.687	مرتفعة جدًا	2
2	تتميّز خدمات المنصة بسهولة الاستخدام والوضوح في الإجراءات	4.08	0.742	مرتفعة	5
3	تُتيح المنصة وصولاً سريعاً إلى المعلومات والخدمات المطلوبة	4.15	0.715	مرتفعة	3
4	تعمل المنصة على أتمتة دورة التعاقد الإيجاري بكفاءة	4.23	0.671	مرتفعة جدًا	1
5	تُقدّم المنصة خدماتٍ مستمرةً على مدار الساعة	4.02	0.768	مرتفعة	7
6	تتسم البنية التقنية للمنصة بالأمان وحماية البيانات	4.11	0.724	مرتفعة	4
7	تتكامل المنصة مع المنظومات الرقمية الحكومية الأخرى ذات العلاقة	3.96	0.795	مرتفعة	8
8	توفّر المنصة قنوات دعمٍ فنيٍّ فعّالة للمستخدمين	3.84	0.821	مرتفعة	10
9	تستجيب المنصة للتحديثات والمستجدات التنظيمية بسرعة ملائمة	3.91	0.803	مرتفعة	9
10	تُسهّل خدمات المنصة في تقليص الوقت والجهد اللازمين لإتمام التعاقد	4.05	0.751	مرتفعة	6
المتوسط العام للمتغير		4.06	0.624	مرتفعة	

يتّضح من الجدول أنّ المتوسط العام لاستجابات أفراد العينة حول المتغير المستقل بلغ (4.06) بانحرافٍ معياريٍّ قدره (0.624)، وهي قيمةٌ تقع في فئة الموافقة المرتفعة وفق مقياس ليكرت الخماسي.

وقد جاءت الفقرة الرابعة "تعمل المنصة على أتمتة دورة التعاقد الإيجاري بكفاءة" في المرتبة الأولى بمتوسط بلغ (4.23)، تلتها الفقرة الأولى "توفير بيئة رقمية متكاملة" بمتوسط (4.21). في حين جاءت الفقرة الثامنة "قنوات الدعم الفني" في المرتبة الأخيرة بمتوسط (3.84) رغم بقائها ضمن فئة الموافقة المرتفعة، وهو ما يُشير إلى أنّ قنوات الدعم تُعدّ من الجوانب التي تستحقّ مزيداً من التطوير في المنصة.

التحليل الوصفي لأبعاد المتغير التابع

أ. البُعد الأول: الشفافية المعلوماتية

جدول (4 - 3): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد الشفافية المعلوماتية

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	تُوفّر المنصة معلوماتٍ كاملةً عن خصائص الوحدات السكنية المعروضة	4.18	0.703	مرتفعة	2
2	تُتيح المنصة الاطلاع على شروط التعاقد بصورةٍ واضحةٍ قبل إبرام العقد	4.24	0.682	مرتفعة جداً	1
3	تُسهّم المنصة في تقليص فجوة المعلومات بين المؤجّر والمستأجر	4.09	0.736	مرتفعة	3
4	تُقدّم المنصة بياناتٍ مرجعيةً عن أسعار الإيجار في السوق	3.95	0.789	مرتفعة	4
	المتوسط العام للبُعد	4.12	0.658	مرتفعة	

يُلاحظ أنّ المتوسط العام لبُعد الشفافية المعلوماتية بلغ (4.12) بانحرافٍ معياريّ (0.658)، بدرجة موافقةٍ مرتفعة. وقد جاءت الفقرة الثانية المتعلقة بوضوح شروط التعاقد في المرتبة الأولى، بينما تذيّلت فقرة البيانات المرجعية للأسعار الترتيب رغم بقائها ضمن المستوى المرتفع.

ب. البُعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقود

جدول (4 - 4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	تُتيح المنصة توثيقًا إلكترونيًا موثوقًا لعقود الإيجار	4.32	0.641	مرتفعة جدًا	1
2	تضمن المنصة تطابق العقد مع المتطلبات التنظيمية المعتمدة	4.21	0.678	مرتفعة جدًا	2
3	تُوفّر المنصة سجلًا إلكترونيًا يمكن الرجوع إليه عند الحاجة	4.17	0.702	مرتفعة	3
4	تُسهّم المنصة في انضباط صياغة العقود وتوحيدها	4.04	0.748	مرتفعة	4
	المتوسط العام للبُعد	4.19	0.635	مرتفعة	

يتبيّن أنّ بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود حصل على متوسطٍ عامٍّ بلغ (4.19)، وهو الأعلى بين أبعاد المتغيّر التابع، مما يعكس قناعةً مرتفعةً لدى المبحوثين بقدرة المنصة على توفير بنيةٍ توثيقيةٍ موثوقةٍ ومنضبطة.

ج. البُعد الثالث: آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق

جدول (4 - 5): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	تُوفّر المنصة قنواتٍ إلكترونيةً مُهيكلَةً لتقديم الشكاوى	4.06	0.731	مرتفعة	2
2	تتسم آليات معالجة النزاعات في المنصة بالكفاءة والسرعة	3.89	0.812	مرتفعة	4

3	تُسهم المنصة في حماية حقوق الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية	4.11	0.715	مرتفعة	1
4	تتسم قرارات معالجة النزاعات الصادرة بالحياد والعدالة	3.94	0.784	مرتفعة	3
	المتوسط العام للبُعد	4.00	0.687	مرتفعة	

يُلاحظ أنّ المتوسط العام لبُعد آليات فضّ النزاعات بلغ (4.00)، وهو الأدنى بين أبعاد المتغيّر التابع رغم بقاءه ضمن فئة الموافقة المرتفعة، وقد جاءت فقرة كفاءة معالجة النزاعات وسرعتها في المرتبة الأخيرة، مما يُشير إلى أنّ هذا الجانب يستحقّ مزيداً من التطوير في المنصة.

د. البُعد الرابع: مؤشر السلوك الإيجاري

جدول (4 - 6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات بُعد مؤشر السلوك الإيجاري

م	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	يعكس المؤشر التزام أطراف العلاقة الإيجارية بالشروط التعاقدية	4.14	0.708	مرتفعة	1
2	يُسهم المؤشر في رفع مستوى المساءلة بين أطراف العلاقة الإيجارية	4.07	0.725	مرتفعة	2
3	يُتيح المؤشر بناء سجلات سلوكية موثوقة لأطراف العلاقة الإيجارية	4.02	0.751	مرتفعة	3
4	يؤثر المؤشر إيجاباً في انضباط السوق العقاري الإيجاري	3.96	0.772	مرتفعة	4
	المتوسط العام للبُعد	4.05	0.669	مرتفعة	

يتبيّن أنّ المتوسط العام لبُعد مؤشر السلوك الإيجاري بلغ (4.05)، وهو ما يعكس قناعةً مرتفعةً لدى المبحوثين بأهمية هذا المؤشر في ضبط السوق وتعزيز الالتزام التعاقدية.

الترتيب العام لأبعاد المتغير التابع

جدول (4 - 7): الترتيب العام لأبعاد المتغير التابع (تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية)

م	البُعد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة	الترتيب
1	التوثيق الإلكتروني للعقود	4.19	0.635	مرتفعة	1
2	الشفافية المعلوماتية	4.12	0.658	مرتفعة	2
3	مؤشر السلوك الإيجاري	4.05	0.669	مرتفعة	3
4	آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	4.00	0.687	مرتفعة	4
	المتوسط العام للمتغير التابع	4.09	0.612	مرتفعة	

4.4 اختبار فرضيات الدراسة

قبل الانتقال إلى اختبار الفرضيات، تم التأكد من تحقق شروط تطبيق الاختبارات البارامترية، إذ بلغت قيمة اختبار التوزيع الطبيعي (Kolmogorov-Smirnov) لجميع متغيرات الدراسة قيمة غير دالة إحصائية (Sig. > 0.05)، مما يؤكد اتباع البيانات للتوزيع الطبيعي. كما جاءت قيم معامل تضخم التباين (VIF) لجميع المتغيرات أقل من (5)، وقيم معامل التباين المسموح (Tolerance) أكبر من (0.20)، مما يؤكد عدم وجود تعدد خطّي بين المتغيرات المستقلة.

اختبار الفرضية الرئيسية

نصّ الفرضية الرئيسية: (H1) يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها مجتمعةً في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.

للتحقّق من هذه الفرضية، استُخدم تحليل الانحدار الخطّي المتعدد (Multiple Regression) بهدف قياس تأثير منصة إيجار (كمتغيّر مستقل) على أبعاد تعزيز الشفافية وحماية الحقوق (كمتغيّر تابع)، وقد جاءت نتائج التحليل كما يوضّحها الجدول الآتي:

جدول (4 - 8): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر منصة إيجار على أبعاد تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار B	قيمة اختبار T	مستوى الدلالة
(Constant)المقدار الثابت	0.487	3.245	0.001**
الشفافية المعلوماتية	0.312	6.842	0.000**
التوثيق الإلكتروني للعقود	0.358	7.514	0.000**
آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	0.241	5.376	0.000**
مؤشر السلوك الإيجاري	0.276	5.928	0.000**
معامل الارتباط $R = 0.873$		معامل التحديد $R^2 = 0.762$	
قيمة الاختبار $F = 145.328$		القيمة الاحتمالية = 0.000	

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات SPSS

تُشير نتائج تحليل الانحدار المتعدد الموضّحة في الجدول (4 - 8) إلى وجود علاقة تأثيرية دالة إحصائياً بين منصة إيجار كمتغيّر مستقلّ وأبعاد تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية كمتغيّر تابع. فقد بلغ معامل التحديد (R^2) قيمةً قدرها (0.762)، وهي نسبةً مرتفعةً تدلّ على أنّ (76.2%) من التباين في تعزيز الشفافية وحماية الحقوق في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض يُمكن تفسيره من خلال متغيّر منصة إيجار وأبعادها التشغيلية. كما تُشير قيمة معامل الارتباط ($R = 0.873$) إلى وجود ارتباط قويّ بين المتغيرات المدروسة، فيما بلغت قيمة (F) المحسوبة (145.328) بمستوى دلالة (0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً تُؤكّد جودة النموذج وملاءمته لتفسير العلاقة بين المتغيرات.

أما على مستوى الأبعاد الفردية، فقد تبين أنّ بُعد "التوثيق الإلكتروني للعقود" هو الأكثر تأثراً بمنصة إيجار، حيث بلغ معامل الانحدار له ($B = 0.358$) بقيمة ($T = 7.514$) بدلالة معنوية عالية (Sig. = 0.000). ويؤكّد ذلك الدور المركزي الذي تؤديه المنصة في توفير بنية توثيقية موثوقة ومنضبطة تنقل العقود الإيجارية من نمط التوثيق الورقي التقليدي إلى نمط التوثيق الرقمي المعياري.

كما أظهرت النتائج أنّ بُعد الشفافية المعلوماتية يُسهم بشكلٍ دالٍ في تفسير التباين، إذ بلغ معامل الانحدار له (B = 0.312) بقيمة (T = 6.842)، مما يعكس أهمية ما توفّره المنصة من إفصاحٍ معلوماتيٍّ في تقليص الفجوة المعلوماتية بين أطراف العلاقة الإيجارية. وجاء بُعد مؤشر السلوك الإيجاري في المرتبة الثالثة بمعامل انحدارٍ بلغ (B = 0.276)، يليه بُعد آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق بمعامل انحدارٍ (B = 0.241)، وكلاهما ذو دلالةٍ إحصائيةٍ عاليةٍ، مما يُشير إلى أنّ تعزيز هذين البُعدين قد يُمثّل فرصةً لمزيدٍ من التحسين في منظومة الشفافية وحماية الحقوق التي توفّرها المنصة.

وبناءً على ذلك، تُؤكّد هذه النتائج صحة الفرضية الرئيسية للدراسة، ويتفرّع منها اختبار الفرضيات الفرعية الأربع على النحو الآتي:

الفرضية الفرعية الأولى (H1-1)

نصّ الفرضية: "يوجد أثر ذو دلالةٍ إحصائيةٍ عند مستوى معنوية (α ≤ 0.05) لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية المعلوماتية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض".

للتحقّق من صحة هذه الفرضية تمّ استخدام تحليل الانحدار الخطّي البسيط (Linear Regression Test)، وجاءت النتائج كما هو موضّح في الجدول الآتي:

جدول (4 - 9): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على الشفافية المعلوماتية

المتغيّر التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغيّر المستقل	المعاملات Coefficient
الشفافية المعلوماتية	معامل الارتباط r	معامل التحديد r ²	درجة الحرية df	F المحسوبة
	0.712	0.507	1	393.847

تُظهر نتائج تحليل الانحدار الخطّي البسيط الموضّحة في الجدول (4 - 9) أنّ معامل الارتباط [®] بلغ (0.712)، وهو ما يعكس وجود علاقة ارتباطٍ موجبةٍ قويةٍ بين منصة إيجار والشفافية المعلوماتية. كما بلغت قيمة معامل التحديد (R²) قيمةً قدرها (0.507)، مما يُشير إلى أنّ (50.7%) من التباين في الشفافية المعلوماتية يُمكن تفسيره من خلال متغيّر منصة إيجار وحده.

وبالاطلاع على نتائج تحليل التباين (ANOVA) ، يتّضح أنّ قيمة (F) المحسوبة بلغت (393.847) بمستوى دلالة (Sig. = 0.000) ، وهي قيمة دالة إحصائيًا عند مستوى (0.01)، مما يُعزّز من دلالة النموذج في تفسير الفرضية.

أما على مستوى معاملات الانحدار، فقد بلغ معامل التأثير (B = 0.751) بقيمة (T = 19.846) ، وهي دالة عند مستوى (Sig. = 0.000) ، ممّا يدلّ على أنّ أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في فاعلية منصة إيجار تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (0.751) في مستوى الشفافية المعلوماتية، ضمن شروط النموذج. وبناءً على ذلك، تُقبل الفرضية الفرعية الأولى.

الفرضية الفرعية الثانية (H1-2)

نصّ الفرضية: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تحسين التوثيق الإلكتروني للعقود الإيجارية في مدينة الرياض".

للتحقّق من صحة هذه الفرضية استُخدم تحليل الانحدار الخطّي البسيط، وجاءت النتائج كما يوضّحها الجدول الآتي:

جدول (4 - 10): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على التوثيق الإلكتروني للعقود

المتغيّر التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغيّر المستقل	المعاملات Coefficient
التوثيق الإلكتروني للعقود	معامل الارتباط r	معامل التحديد r ²	درجة الحرية df	F المحسوبة
	0.745	0.555	1	477.926

يتّضح من الجدول (4 - 10) أنّ معامل الارتباط @ بلغ (0.745)، مما يعكس علاقة ارتباط موجبة قوية بين منصة إيجار والتوثيق الإلكتروني للعقود. وقد بلغ معامل التحديد (R²) قيمة (0.555)، أي إنّ (55.5%) من التباين في مستوى التوثيق الإلكتروني للعقود يُمكن تفسيره من خلال متغيّر منصة إيجار.

كما بلغت قيمة (F) المحسوبة (477.926) بمستوى دلالة (0.000)، وهي قيمة دالة إحصائياً تُؤكّد جودة النموذج. وعلى مستوى معاملات الانحدار، بلغ معامل التأثير (B = 0.782) بقيمة (T = 21.862) بدلالة (Sig. = 0.000)، مما يدلّ على أنّ أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في فاعلية منصة إيجار تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (0.782) في مستوى التوثيق الإلكتروني للعقود. وبناءً على ذلك، تُقبل الفرضية الفرعية الثانية، وهي الفرضية التي حققت أعلى أثرٍ من بين الفرضيات الفرعية.

الفرضية الفرعية الثالثة (H1-3)

نصّ الفرضية: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على تطوير آليات فضّ النزاعات وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض".

للتحقّق من صحة هذه الفرضية استُخدم تحليل الانحدار الخطّي البسيط، وجاءت النتائج وفق ما يوضّحه الجدول الآتي:

جدول (4 - 11): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق

المتغير التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغير المستقل	المعاملات Coefficient
آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق	معامل الارتباط r	معامل التحديد r ²	درجة الحرية df	F المحسوبة
	0.689	0.475	1	346.215

تُشير نتائج الجدول (4 - 11) إلى أنّ معامل الارتباط @ بلغ (0.689)، مما يعكس علاقة ارتباطٍ موجبةٍ قويةٍ بين منصة إيجار وآليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق. كما بلغ معامل التحديد (R²) قيمة (0.475)، أي إنّ (47.5%) من التباين في آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق يُمكن تفسيره من خلال منصة إيجار.

كما بلغت قيمة (F) المحسوبة (346.215) بمستوى دلالة (0.000)، وهي دالة إحصائياً. وعلى مستوى معاملات الانحدار، بلغ معامل التأثير (B = 0.758) بقيمة (T = 18.607) بدلالة (Sig. =

(0.000)، مما يدلّ على أنّ أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في فاعلية منصة إيجار تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (0.758) في مستوى آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق. وبناءً على ذلك، تُقبل الفرضية الفرعية الثالثة.

الفرضية الفرعية الرابعة (H1-4)

نصّ الفرضية: "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0.05$) لمنصة إيجار على فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري في تقييم التزام أطراف العلاقة الإيجارية في مدينة الرياض".

للتحقّق من صحة هذه الفرضية استُخدم تحليل الانحدار الخطّي البسيط، وجاءت النتائج كما يوضّحها الجدول الآتي:

جدول (4 - 12): تحليل الانحدار الخطّي البسيط لقياس أثر منصة إيجار على مؤشر السلوك الإيجاري

المتغيّر التابع	ملخص النموذج	تحليل التباين ANOVA	المتغيّر المستقل	المعاملات Coefficient
مؤشر السلوك الإيجاري	معامل الارتباط r	معامل التحديد r ²	درجة الحرية df	F المحسوبة
	0.703	0.494	1	374.158

يتّضح من الجدول (4 - 12) أنّ معامل الارتباط @ بلغ (0.703)، مما يعكس علاقة ارتباطٍ موجبةٍ قويةٍ بين منصة إيجار ومؤشر السلوك الإيجاري. وقد بلغ معامل التحديد (R^2) قيمة (0.494)، أي إنّ (49.4%) من التباين في فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري يُمكن تفسيره من خلال منصة إيجار.

كما بلغت قيمة (F) المحسوبة (374.158) بمستوى دلالة (0.000)، وهي دالة إحصائية. وعلى مستوى معاملات الانحدار، بلغ معامل التأثير (B = 0.766) بقيمة (T = 19.343) بدلالة (Sig. = 0.000)، مما يدلّ على أنّ أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في فاعلية منصة إيجار تُؤدّي إلى زيادة بمقدار (0.766) في فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري. وبناءً على ذلك، تُقبل الفرضية الفرعية الرابعة.

الفصل الخامس: نتائج الدراسة وتوصياتها

1.5 تمهيد

يُمثّل هذا الفصل خاتمة المسار البحثي للدراسة، إذ يستعرض أبرز النتائج التي توصّلت إليها بعد التحليل الإحصائي للبيانات الميدانية، ويُقدّم تفسيراً علمياً لكلّ نتيجة في ضوء الإطار النظري للدراسة والمعالجات السابقة للموضوع، ثم يصوغ جملةً من التوصيات العملية الموجهة إلى الجهات المعنية بمنصة إيجار وتطوير منظومة الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض.

2.5 نتائج الدراسة وتفسيرها

كشفت نتائج الدراسة عن وجود أثرٍ ذي دلالةٍ إحصائيةٍ عند مستوى معنوية $(\alpha \leq 0.05)$ لمنصة إيجار على تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية بأبعادها مجتمعةً في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض، إذ بلغ معامل التحديد $(R^2 = 0.762)$ ، مما يعني أنّ المنصة تُفسّر ما نسبته (76.2%) من التباين في تعزيز الشفافية وحماية الحقوق. ويُمكن تفسير هذه النتيجة بأنّ منصة إيجار قد تجاوزت نطاق كونها وسيطاً إلكترونيّاً تقليديّاً لتتحوّل إلى بنيةٍ تحتيةٍ تنظيميةٍ شاملةٍ تُعيد هندسة العلاقة الإيجارية وفق منطقٍ رقميٍّ مُهيكلٍ، وتُتيح لأطراف العلاقة بيئةً موحّدةً للتعاقد والتوثيق ومتابعة الالتزامات. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه (Arcila 2025) من أنّ المنصات الرقمية باتت تُمارس وظائف حوكميةٍ تُكَمّل عمل السلطات العامة في تنظيم الأسواق، ومع ما أشار إليه Tseng وآخرون (2025) من أنّ منصات الإيجار العقاري ذات البنية التقنية المتقدّمة تُسهم في بناء سوقٍ موثوقٍ يحفظ حقوق الأطراف ويُتيح التحقق من الالتزامات. كما يتلاقى مع ما طرحه راشد والجمال (2022) من أنّ التحوّل الرقمي يُمثّل أداةً جوهريةً لإعادة هندسة منظومة الشفافية في المؤسسات، وما أكّده عمر (2024) من أنّ توظيف تكنولوجيا المعلومات يُسهم في رفع كفاءة الإفصاح المؤسسي وتجاوز محدوديات النمط التقليدي.

وأظهرت نتائج الدراسة أنّ لمنصة إيجار أثراً دالّاً إحصائياً في تعزيز الشفافية المعلوماتية، إذ بلغ معامل التحديد $(R^2 = 0.507)$ ومعامل التأثير $(B = 0.751)$ ، وهو ما يعكس قدرة المنصة على تقليص فجوة المعلومات بين أطراف العلاقة الإيجارية. ويُعزى ذلك إلى أنّ المنصة تُوفّر بنيةً معلوماتيةً موحّدةً

تتضمن بيانات الوحدات السكنية وشروط التعاقد والأسعار المرجعية، بما يُتيح لكلٍ من المؤجر والمستأجر النفاذ إلى معلوماتٍ موثوقةٍ تُمكنهم من اتخاذ قراراتٍ تعاقديةٍ مبنيةٍ على معرفةٍ كافيةٍ، وهي معالجةٌ كانت تعاني تاريخياً من اختلالاتٍ بنيويةٍ في السوق العقاري التقليدي. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه Prifti وآخرون (2023) من أنّ الشفافية في الفضاء الرقمي تستلزم تجاوز النموذج الثنائي التقليدي نحو نموذجٍ منظوميٍّ يُتيح إفساحاً منهجياً لمختلف الأطراف، كما يتلاقى مع ما أشار إليه التيتي وسرحان (2021) من أنّ الشفافية تُسهم في تقليص الفجوة المعلوماتية بين المؤسسات وجمهورها، وما طرحه Steils وآخرون (2022) من أنّ هندسة الإفصاح في البيانات الرقمية تُحقّق التوازن بين الكشف الكافي والتركيز على ما يُفيد المتلقّي.

كما كشفت النتائج عن أنّ بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود قد جاء في صدارة الأبعاد الأكثر تأثيراً بفاعلية المنصة، إذ بلغ معامل التحديد له ($R^2 = 0.555$) ومعامل التأثير ($B = 0.782$) ويُمكن تفسير هذه النتيجة بأنّ المنصة استطاعت أن تنقل عملية التوثيق العقاري من نمطٍ ورقيٍّ تقليديٍّ قد يتسم بقصورٍ في الصياغة وثغراتٍ في الصلاحية إلى نمطٍ رقميٍّ معياريٍّ تُحكمه قواعدٌ موحّدةٌ وتُتيح بنيةً تحتيةً تكنولوجيةً متقدّمة، مما يُسهم في انضباط الصياغة وضمان الحفظ وسهولة الاسترجاع عند الحاجة. ويتلاقى هذا التفسير مع ما طرحه Tseng وآخرون (2025) من أنّ منصات الإيجار العقاري ذات البنية التقنية المتينة تُتيح توثيقاً للعقود يتسم بالأمان والشفافية ويُقلّل فرص النزاع، كما يتقاطع مع ما أشار إليه بخاوة وطبيبي (2023) من أنّ التقنيات الرقمية الموزّعة باتت تُوفّر بنيةً متقدّمةً للإفصاح والتوثيق تتسم بالموثوقية وقابلية التحقق، وما أكّده Christidis وآخرون (2023) من أنّ منصات الحماية القائمة على تقنياتٍ موزّعةٍ تُمثّل نقلةً نوعيةً في تعزيز شفافية الالتزامات.

وأظهرت النتائج كذلك أنّ لمنصة إيجار أثراً دالاً إحصائياً في تطوير آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق، إذ بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.475$) ومعامل التأثير ($B = 0.758$) ويُعزى ذلك إلى أنّ المنصة تُوفّر قنواتٍ إلكترونيةً مُهيكلَةً لتقديم الشكاوى ومعالجتها، تستفيد من البنية الرقمية في تسريع الإجراءات وتوفير الأدلة وضبط المخرجات، بما يُسهم في معالجة النزاعات بكفاءةٍ أعلى من القنوات التقليدية. غير أنّ كون هذا البُعد قد جاء في المرتبة الأخيرة من حيث قوة الأثر يُشير إلى وجود مجالٍ لمزيدٍ من التطوير في الإجراءات المتبعة، خصوصاً فيما يتعلق بسرعة المعالجة. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه laodun (2025) Bouafia من أنّ المنظومات الرقمية للإيجار تُتيح بنيةً متقدّمةً لإدارة النزاعات تستند إلى منطقٍ يضمن عدالة المعالجة وموثوقيتها، ومع ما أشار إليه Ulfbeck وآخرون (2018) من أنّ

المنصات تُمارس وظائف شبه تنظيمية في إدارة العلاقات وفُضّ النزاعات بين أطرافها، وما طرحه Rosin و Parviainen (2025) من أنّ شفافية الخوارزميات والقواعد الآلية تُمثّل ضمانةً جوهريةً لعدالة المعالجة في المنصات الرقمية.

كما كشفت النتائج عن أنّ لمنصة إيجار أثرًا دالًّا إحصائيًّا في فاعلية مؤشر السلوك الإيجاري، إذ بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0.494$) ومعامل التأثير ($B = 0.766$) ويُمكن تفسير ذلك بأنّ المنصة تُتيح بنيةً رقميةً لرصد سلوك أطراف العلاقة الإيجارية وتقييمه عبر مؤشرات كمية ونوعية، بما يُسهم في بناء سجلاتٍ سلوكيةٍ موثوقةٍ تُعزّز المساءلة المتبادلة بين الأطراف، وتنتقل العلاقة الإيجارية من علاقةٍ ظرفيةٍ تنتهي بانتهاء العقد إلى علاقةٍ تراكميةٍ تُبنى فيها سمعةٌ تعاقديةٌ للأطراف عبر الزمن. ويتلاقى هذا التفسير مع ما طرحه Pallavi وآخرون (2025) من أنّ منصات الإيجار العقاري المعاصرة تستثمر تقنيات معالجة البيانات في بناء مؤشراتٍ موضوعيةٍ لتقييم الأطراف، كما يتقاطع مع ما طرحه Uche-Soria وآخرون (2025) من أنّ المنصات الرقمية القائمة على بنيةٍ تقنيةٍ متقدّمةٍ تُتيح إعادة تعريف منظومة الثقة في الأسواق، وما أكّده Mohammad وآخرون (2025) من أنّ المنصات الرقمية تُسهم في إعادة هيكلة الأسواق وتوفير قنواتٍ موثوقةٍ للتفاعل بين أطرافها.

وقد جاء المتوسط العام لاستجابات أفراد العينة حول فاعلية منصة إيجار مرتفعًا (4.06)، فيما بلغ المتوسط العام للمتغيّر التابع (4.09)، وهو ما يعكس قناعةً مرتفعةً لدى المتعاملين مع المنصة بأنّها تُؤدّي دورها التنظيمي والخدمي في السوق العقاري الإيجاري بصورةٍ فعّالة. ويُعزى ذلك إلى ما تُتيحه المنصة من تكاملٍ بين الوظائف الخدمية والوظائف الحوكمية، وما توفّره من بنيةٍ رقميةٍ موحّدةٍ تتقاطع مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية في تنظيم القطاع العقاري وتعزيز الثقة فيه. ويتلاقى هذا الفهم مع ما طرحه Palmieri (2025) من أنّ المنصات الرقمية باتت تُمثّل أداةً للتنظيم العام والذاتي معًا، ومع ما أكّده مداني وكريش (2023) من أنّ المنصات الإلكترونية تُسهم في تطوير منظومة تقديم الخدمات وتوحيد إجراءاتها، وما طرحه عثمان (2023) من أنّ المنصات الرقمية تفرض على المؤسسات المحلية إعادة النظر في نماذج عملها التقليدية بما يُلائم منطق السوق الرقمي.

وأشارت النتائج كذلك إلى أنّ بُعد التوثيق الإلكتروني للعقود حصل على أعلى متوسطٍ حسابيٍّ بين أبعاد المتغيّر التابع (4.19)، بينما جاء بُعد آليات فضّ النزاعات وحماية الحقوق في المرتبة الأخيرة (4.00) رغم بقاءه ضمن فئة الموافقة المرتفعة. ويُمكن تفسير هذا التفاوت بأنّ منصة إيجار قد ركّزت في

مراحلها التطويرية الأولى على بناء بنية متينة للتوثيق الإلكتروني، فيما تأخر نسبياً تطوير آليات فضّ النزاعات لما يتطلبه ذلك من تكاملٍ مع منظوماتٍ قضائيةٍ وتنظيميةٍ أخرى. ويتقاطع هذا التفسير مع ما طرحه العبار (2026) من أنّ الشفافية الإدارية تتطلب منظومةً متكاملةً تضم الإفصاح والمساءلة والإجراءات الواضحة، ومع ما أكّده العمودي وزكي (2021) من أنّ الشفافية تتجاوز البُعد التشغيلي إلى البُعد الإجرائي والسلوكي، وما طرحه الغامدي (2024) من أنّ ترسيخ الشفافية يستلزم تجاوز البُعد الإجرائي إلى البُعد الثقافي.

كما يُلاحظ من نتائج التحليل الوصفي أنّ فقرة "قنوات الدعم الفني" في المتغيّر المستقل، وفقرة "كفاءة معالجة النزاعات وسرعتها" في المتغيّر التابع، قد جاءتا في المرتبة الأخيرة من حيث المتوسط الحسابي، رغم بقاءهما ضمن مستوى الموافقة المرتفعة. ويُعزى ذلك إلى أنّ هذه الجوانب تتطلب تطويراً مستمراً يستجيب للتوسّع المتزايد في حجم التعاملات على المنصة، وأنّ توقّعات المستفيدين فيما يتعلق بسرعة الاستجابة وكفاءتها تتنامى مع تطوّر الخدمات الرقمية في القطاعات الموازية. ويتلاقى هذا التفسير مع ما طرحه كاظم والنجار (2020) من أنّ الشفافية الإستراتيجية تُمثّل عمليةً متواصلةً تتطلب تحسيناً مستمراً، ومع ما أكّده خوّشناو وعلي (2023) من أنّ بناء الصحة التنظيمية يستلزم استجابةً ديناميكيةً للمتغيّرات، وما أشار إليه مصطفى (2025) من أنّ المنصات الرقمية تواجه تحدياتٍ مستمرةً في تطوير قدرتها على تلبية احتياجات المستفيدين.

وفي السياق العام، تُؤكّد نتائج الدراسة أنّ منصة إيجار قد نجحت في تحقيق قدرٍ مرتفعٍ من التكامل بين أبعاد الشفافية وحماية الحقوق، وأنّ أثرها يمتدّ إلى مختلف الجوانب التي تُشكّل منظومةً متكاملةً لتنظيم العلاقة الإيجارية. ويُمكن قراءة هذه النتيجة في إطار التحوّل العام في فلسفة تنظيم الأسواق من المقاربات الإدارية التقليدية إلى المقاربات الرقمية المُهيكلّة التي تستفيد من البنية التكنولوجية في بناء أسواقٍ أكثر انضباطاً وعدالة. ويتقاطع هذا الفهم مع ما طرحه إبراهيم (2022) من أنّ المنصات الرقمية تُعيد تشكيل علاقة المُنتج بالمتلقّي وتُذيب الحدود التقليدية بين أدوارهما، ومع ما أشار إليه محمد (2022) من أنّ المنصات تُمثّل بيئاتٍ تفاعليةً قادرةً على بثّ القيم وتوجيه السلوك.

3.5 توصيات الدراسة

في ضوء ما توصّلت إليه الدراسة، يصوغ الباحث جملةً من التوصيات العملية الموجّهة إلى الجهات المعنية بتطوير منصة إيجار ورفع كفاءتها في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية في سوق الإيجار العقاري بمدينة الرياض، وذلك على النحو الآتي:

- تطوير قنوات الدعم الفني للمنصة بحيث تستجيب لتوقعات المستخدمين من حيث سرعة الاستجابة وجودتها، عبر تنويع قنوات الدعم وزيادة كوادرها المتخصصة وتفعيل تقنيات الذكاء الاصطناعي في الفرز الأولي للاستفسارات.
- العمل على تقليص الزمن اللازم لمعالجة النزاعات الإيجارية عبر المنصة من خلال إعادة هندسة الإجراءات وأتمتة الخطوات الإجرائية الممكنة، وتعزيز التكامل مع الجهات القضائية والتنظيمية ذات العلاقة.
- توسيع نطاق البيانات المرجعية التي تُتيحها المنصة عن أسعار الإيجار في الأحياء المختلفة بمدينة الرياض، بما يُسهم في رفع مستوى الشفافية المعلوماتية وتمكين الأطراف من اتخاذ قراراتٍ تعاقديةٍ أكثر رشداً.
- تعزيز الإطار التنظيمي والقانوني الناظم لعمل المنصة بما يُلائم تطوّر خدماتها واتساع نطاقها، مع ضمان تكامل قواعدها الذاتية مع التشريعات العامة المنظمة للقطاع العقاري.
- توسيع نطاق التكامل بين منصة إيجار والمنظومات الرقمية الأخرى ذات العلاقة في القطاع العقاري والمالي والقضائي، بما يُتيح بنيةً موحّدةً وشاملةً لإدارة العلاقات الإيجارية.
- تطوير مؤشر السلوك الإيجاري ليشمل مؤشراتٍ أكثر تنوعاً وعمقاً تعكس مختلف جوانب الالتزام التعاقدية، مع ضمان شفافية الخوارزميات المستخدمة في احتساب المؤشر وإتاحة الاطلاع عليها للأطراف المعنية.
- نشر الوعي بين أطراف السوق العقاري الإيجاري بحقوقهم والتزاماتهم والخدمات التي تُتيحها المنصة، عبر حملاتٍ توعويةٍ موجّهةٍ تستهدف فئات المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين.
- تبني مدخل التحسين المستمر القائم على التغذية الراجعة من المستخدمين، عبر بناء آلياتٍ منتظمةٍ لاستطلاع آرائهم وقياس رضاهم وتطوير الخدمات في ضوء ذلك.
- الاستثمار في تقنيات الذكاء الاصطناعي ومعالجة البيانات الضخمة في تطوير خدمات المنصة، بما يُتيح تخصيص العروض وتقييم الملاءمة وتوفير تجربة تعاقدية ذكية لمختلف الأطراف.

- تعزيز البنية الأمنية للمنصة وحماية بيانات المستخدمين، عبر تبني أحدث المعايير الدولية في أمن المعلومات وضمان سلامة المعاملات الرقمية.
- بناء قدرات الكوادر البشرية العاملة في المنصة والجهات ذات العلاقة، بما يُتيح التعامل الكفء مع التطورات التقنية والتنظيمية المستمرة في القطاع.
- إجراء دراسات ميدانية دورية لتقييم أثر المنصة في تطوير سوق الإيجار العقاري السعودي ورصد التحولات التي يحدثها، بما يُسهم في توجيه السياسات المستقبلية على أسس موضوعية.
- تشجيع البحث العلمي في مجال المنصات الرقمية العقارية ودعم الدراسات الأكاديمية التي تتناول هذا الموضوع من زوايا مختلفة، بما يُثري المعرفة المتراكمة حوله ويُتيح تطوير المنصة وفق رؤى علمية.
- دراسة إمكانية توسيع نطاق المنصة لتشمل أنماطاً أخرى من العلاقات العقارية كالإيجار التجاري والإيجار قصير الأمد، مع تكييف خدماتها وفق خصوصية كل نمط.
- بناء شراكات بحثية مع الجامعات ومراكز الدراسات المتخصصة في القطاع العقاري والتقنيات الرقمية، بما يُعزز قدرة المنصة على التطوير المبني على المعرفة العلمية.

Abstract

This study aimed to measure the impact of the Ejar platform on enhancing transparency and protecting the rights of parties involved in rental relationships across its four dimensions (informational transparency, electronic contract documentation, dispute resolution mechanisms and rights protection, and the rental behavior index) within the real estate rental market in the city of Riyadh. The study adopted the descriptive analytical approach, and a questionnaire was used as the main instrument for data collection. A total of (450) questionnaires were distributed to parties involved in rental relationships, including landlords, tenants, and licensed real estate brokers, with (385) valid questionnaires retrieved for analysis, representing an effective response rate of 85.6%. Data were statistically processed using the (SPSS) software through several appropriate statistical methods, including means, standard deviations, Pearson correlation coefficient, Cronbach's alpha, and both simple and multiple regression analyses.

The findings revealed a statistically significant impact at the significance level ($\alpha \leq 0.05$) of the Ejar platform on enhancing transparency and protecting rights, with the coefficient of determination reaching ($R^2 = 0.762$), indicating that the platform explains (76.2%) of the variance in the dependent variable. The dimension of electronic contract documentation ranked first among the most affected dimensions, followed by informational transparency, then the rental behavior index, and finally dispute resolution mechanisms. The study recommended developing the platform's technical support channels, reducing dispute processing time, expanding the scope of reference price data, enhancing integration with related digital systems, and improving the rental behavior index with greater algorithmic transparency.

Keywords: Ejar Platform, Transparency, Rights Protection, Rental Relationship, Electronic Documentation, Real Estate Market, Riyadh.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

- إبراهيم، فوزي. (2022). تأثير المنصات الرقمية على الإنتاج التلفزيوني العربي. شؤون عربية، ع192 ، 128 - 135. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1363738>
- بخاوة، محمد الأمين، و طيبي، حمزة. (2023). تعزيز شفافية افصاح سلاسل التوريد باستخدام تطبيقات بلوك تشين: دليل من الشركات الأمريكية المدرجة ببورصة NYSE. مجلة التنمية الاقتصادية، مج8، ع2 ، 114 - 128. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1473993>
- التيتي، فاطمة، و سرحان، عبدالكريم. (2021). قدرة العلاقات العامة لدى المؤسسات الحكومية على تعزيز الشفافية: هيئة مكافحة الفساد الفلسطينية أنموذجاً (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1237145>
- خؤشناو، صباح صابر محمد، و علي، أحمد علي حسين. (2023). دور الشفافية الاستراتيجية في تعزيز الصحة التنظيمية: دراسة تحليلية لعدد من الكليات في جامعة تكريت. مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، مج19، ع64 ، 267 - 282. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1448264>
- راشد، أحمد مجدي منصور، و الجمل، محمد حسني محمد. (2022). فاعلية التحول الرقمي في تعزيز الشفافية بمنظمات المجتمع المدني. مجلة مستقبل العلوم الاجتماعية، مج10، ع1 ، 105 - 144. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1326815>
- العبار، بشير محمد. (2026). أثر الشفافية الإدارية في تعزيز الحوكمة الرشيدة: دراسة ميدانية على مديري الإدارات العليا والوسطى بديوان بلدية بنغازي. بحوث المؤتمر الدولي الأول: التنمية المستدامة وخدمة المجتمع - نحو مستقبل شامل ومتوازن، سرت: مركز خدمة المجتمع وتنمية البيئة - جامعة سرت، 235 - 268. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1689662>
- عثمان، داليا عثمان إبراهيم. (2023). دراما المنصات الرقمية بين التأثيرات وسياسات الإنتاج: دراسة تحليلية من المستوى الثاني. المجلة العربية لبحوث الإعلام والاتصال، ع42 ، 85 - 133. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1431710>

- عمر، عبدالرحيم ناصر أحمد. (2024). دور تكنولوجيا المعلومات في تعزيز الشفافية الإدارية بالمؤسسات الرياضية اليمنية. مجلة التحدي، مج5، ع1، 122 - 135. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1478130>
- العمودي، تهناني محمد، و زكي، خديجة محمود. (2021). أثر شفافية الإدارة في تعزيز سلوك المواطنة التنظيمية: دراسة ميدانية على الموظفين الإداريين في مستشفى جامعة الملك عبدالعزيز بجدة. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، مج5، ع21، 123 - 151. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1237495>
- الغامدي، بدر فيصل. (2024). أثر شفافية الإدارة في تعزيز الولاء التنظيمي: حالة دراسية على موظفي المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي المملكة العربية السعودية - جدة. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، مج8، ع8، 13 - 37. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1490311>
- كاظم، حيدر حسن، و النجار، شهناز فاضل أحمد. (2020). الشفافية الاستراتيجية وتأثيرها في تعزيز التكوينات التنافسية. مجلة الإدارة والاقتصاد، ع126، 43 - 56. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1147587>
- محمد، علا عبدالقوي عامر. (2022). توظيف المنصات الرقمية في الترويج للقيم المجتمعية: منصة نت فليكس نموذجاً. المجلة المصرية لبحوث الإعلام، ع80، 917 - 954. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1347321>
- مداني، حروفش، و كريش، نبيل. (2023). المنصات الإلكترونية في الجزائر: الواقع والتحديات: البوابة الإلكترونية للصفقات العمومية نموذجاً. حوليات جامعة الجزائر 1، مج37، ع3، 111 - 134. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1444862>
- مصطفى، إيمان علي علي. (2025). المنصات الرقمية وريادة الأعمال النسائية: المعوقات الثقافية الاجتماعية: بحث في الأنثروبولوجيا الرقمية بمحافظة بنى سويف. مجلة كلية الآداب بالوادي الجديد، ع22، 477 - 524. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1669421>

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Arcila, B. B. (2025). How law enables platform urbanism: The case of municipal power and platform regulation. In Handbook of Platform Urbanism (pp. 128-142). Edward Elgar Publishing.

- Christidis, J., Leligou, H. C., & Papadopoulos, P. (2023). Blockchain-Enhanced Labor Protection: An Innovative Complaint Platform for Transparent Workplace Compliance and Fair Competition. 110–121. https://doi.org/10.1007/978-3-031-44146-2_11
- Connelly, B. L., Certo, S. T., Ireland, R. D., & Reutzel, C. R. (2011). Signaling theory: A review and assessment. *Journal of Management*, 37(1), 39-67. <https://doi.org/10.1177/0149206310388419>
- Jaodun, M., & Bouafia, K. (2025). Analysis and evaluation of a blockchain-based framework for decentralized rental agreements and dispute resolution. *Blockchains*, 3(2), 8.
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30, 607-610. <https://doi.org/10.1177/001316447003000308>
- Mohammad, A. A. S., Mohammad, S. I., Al-Daoud, K. I., Al Oraini, B., Qurneh, M., Vasudevan, A., & Wang, Y. (2025). Digital Platforms and Agricultural Marketing: Bridging Gaps between Farmers and Consumers in Jordan. *Research on World Agricultural Economy*, 740-756.
- Pallavi, L., Rishika, D., Sai Sree, G. B., Ruthwik, J., & Yashaswini, J. (2025). SmartRent-AI Driven Online House Rental Platform. 346–353. <https://doi.org/10.1109/icscsa66339.2025.11170770>
- Palmieri, A. (2025). In Search of a Strategy for Regulating Digital Tourism Platforms: What Is the Role of Private Enforcement Mechanisms in Facing Critical Issues in The Short-Term Rental Market?. In *The 11th International Scientific Conference “New Frontiers in Economics and Tourism-FET 2024”* (pp. 699-712). Croatian Academy of Sciences and Arts; Juraj Dobrila University of Pula; Excelia Business School,.
- Prifti, K., Krijger, J., Thuis, T., & Stamhuis, E. (2023). From bilateral to Ecosystemic transparency: Aligning GDPR’s transparency obligations with the European Digital Ecosystem of Trust. In *Transparency or opacity: A legal analysis of the organization of information in the digital world* (p. 115). Nomos
- Rosin, A., & Parviainen, H. (2025). Improving the transparency of algorithmic management in platform work: The role of the Platform Work Directive. *European Labour Law Journal*. <https://doi.org/10.1177/20319525251375023>
- Spence, M. (1973). Job market signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, 87(3), 355-374. <https://doi.org/10.2307/1882010>
- Steils, N., Martin, A., & Toti, J. F. (2022). Managing the transparency paradox of social-media influencer disclosures: How to improve authenticity and engagement when disclosing influencer–sponsor relationships. *Journal of Advertising Research*, 62(2), 148-166
- Tseng, C.-H., Hsieh, Y.-H., Chang, Y.-Y., & Yuan, S. (2025). Towards a Trustworthy Rental Market: A Blockchain-Based Housing System Architecture. *Electronics*, 14(15), 3121. <https://doi.org/10.3390/electronics14153121>
- Uche-Soria, M., Martínez Raya, A., Muñoz Cabanes, A., & Moya Velasco, J. (2025). Redefining transactions, trust, and transparency in the energy market from blockchain-driven technology. *Technologies*, 13(9), 412.

- Ulfbeck, V. G., Petersen, C. S., & Hansen, O. (2018). Platforms as private governance systems—The example of Airbnb. *Nordic Journal of Commercial Law*, 1, 38-60. <https://doi.org/10.5278/ojs.njcl.v0i1.2484>

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحث بإجراء دراسة حول قياس دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وانعكاسه على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين في مدينة الرياض

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.

وأتقدم 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

□ أنثى

1- النوع الاجتماعي □ ذكر

□ من 40 - 30 سنة

2- العمر □ 30 سنة فأقل

□ من 50 سنة فأكثر

□ 50 - 40 سنة

□ دبلوم

3- المؤهل العلمي □ ثانوية فأقل

□ دراسات عليا

□ بكالوريوس

□ مستأجر

4- صفة التعامل □ مؤجر

□ وسيط عقاري

□ من سنة - 3 سنوات

5- مدة التعامل □ أقل من سنة

□ أكثر من 5 سنوات

□ من 3 - 5 سنوات

ثانيا محاور الاستبيان

✿ المحور الأول: منصة إيجار، ضع إشارة (√) في المربع المناسب لاختيارك:

معارض بشدة	أوافق بشدة	أوافق بشدة	معارض بشدة	أوافق بشدة	البعد
					تُوفّر منصة إيجار بيئةً رقميةً متكاملةً لإدارة العلاقة الإيجارية
					تتميّز خدمات المنصة بسهولة الاستخدام والوضوح في الإجراءات
					تُتيح المنصة وصولاً سريعاً إلى المعلومات والخدمات المطلوبة
					تعمل المنصة على أتمتة دورة التعاقد الإيجاري بكفاءة
					تُقدّم المنصة خدماتٍ مستمرةً على مدار الساعة
					تتسم البنية التقنية للمنصة بالأمان وحماية البيانات
					تتكامل المنصة مع المنظومات الرقمية الحكومية الأخرى ذات العلاقة
					توفّر المنصة قنوات دعمٍ فنيٍّ فعّالةٍ للمستخدمين
					تستجيب المنصة للتحديثات والمستجدات التنظيمية بسرعة ملائمة
					تُسهّل خدمات المنصة في تقليص الوقت والجهد اللازمين لإتمام التعاقد

✿ المحور الثاني: حماية حقوق العلاقة التجارية، ضع إشارة (✓) في المربع المناسب لاختيارك:

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
الشفافية المعلوماتية					
					تُوفّر المنصة معلوماتٍ كاملةً عن خصائص الوحدات السكنية المعروضة
					تُتيح المنصة الاطلاع على شروط التعاقد بصورة واضحة قبل إبرام العقد
					تُسهّم المنصة في تقليص فجوة المعلومات بين المؤجّر والمستأجر
					تُقدّم المنصة بياناتٍ مرجعيةً عن أسعار الإيجار في السوق
التوثيق الإلكتروني للعقود					
					تُتيح المنصة توثيقًا إلكترونيًا موثوقًا لعقود الإيجار
					تضمن المنصة تطابق العقد مع المتطلبات التنظيمية المعتمدة
					تُوفّر المنصة سجلًا إلكترونيًا يمكن الرجوع إليه عند الحاجة
					تُسهّم المنصة في انضباط صياغة العقود وتوحيدها
آليات فض النزاعات وحماية الحقوق					
					تُوفّر المنصة قنواتٍ إلكترونيةً مُهيكلّةً لتقديم الشكاوى

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					تتسم آليات معالجة النزاعات في المنصة بالكفاءة والسرعة
					تُسهّم المنصة في حماية حقوق الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية
					تتسم قرارات معالجة النزاعات الصادرة بالحياد والعدالة
مؤشر السلوك الإيجاري					
					يعكس المؤشر التزام أطراف العلاقة الإيجارية بالشروط التعاقدية
					يُسهّم المؤشر في رفع مستوى المساءلة بين أطراف العلاقة الإيجارية
					يُتيح المؤشر بناء سجلات سلوكية موثوقة لأطراف العلاقة الإيجارية
					يؤثر المؤشر إيجاباً في انضباط السوق العقاري الإيجاري

مع خالص التقدير والاحترام

Mid Ocean University

College of Management

Master of Real Estate Management



**The role of the Ejar platform in enhancing
transparency and protecting the rights of the parties
to the rental relationship and its reflection on
confidence in the market: a field study on
beneficiaries in the city of Riyadh**

Prepared by:

Bandar Khalid Abdullah Alshathri

2021202130

Main supervisor/

Dr. Al-Faisal Abdelhamid

Second supervisor/

Dr. Fayez Jarad

2026 – 1448