

دراسات نقدية ٢

Prepared by عبدالعزيز محمد محسن سالم

تحت إشراف د/أشرف الفندى

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

Lecture No.3



تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين



implement the Blockchain technology in the management of the rental process. The study has several results; such as the importance of using the Blockchain technique, how it contributes to the management of transactions related to rent and how to achieve transparency, reliability and accuracy of transactions. It will overcome the centrality of the existing mechanism, it will overcome the implementation of transactions through the Real Estate Broker. In addition, it provides many features that serve this sector and facilitate the process of the information management efficiently. To that effect, it provides a secure environment for information storage, organization, exchange and retrieval. In conclusion, the study recommends the adoption of the Blockchain applications in Saudi Arabia into various fields to keep up with the 2030 vision and to achieve the digital transformation.

Keywords:

Blockchain, real estate rentals, information management, information technology

1- مقدمة

تسعى المملكة العربية السعودية إلى تحقيق التحول الرقمي لجميع قطاعاتها بحلول عام 2030، ويقصد بالتحول الرقمي هو استثمار التكنولوجيا لتحويل العمل التقليدي إلى إلكتروني، فالقطاع العقاري ينتج كما هائلاً من المعاملات والمعلومات التي تحتاج تقنيات لتسهيل إدارتها رقمياً وإمكانية إتمام المعاملات إلكترونياً. تعد تقنية البلوك تشين أحد أهم التقنيات الحديثة التي تسمح بتبادل القيمة وإتمام المعاملات رقمياً وتضمن صحة المعاملات ودقتها، كما أنها تتميز بالشفافية والموثوقية، لذا فإنها تعمل على إدارة المعاملات وتأمينها من خلال الإنترنت، وفي الوقت نفسه تساهم تقنية البلوك تشين في إدارة المعلومات، حيث تعمل على حفظ المعلومات بطريقة لا مركزية، وتنظيمها في سلسلة متتالية تربط بين المعلومات والمعاملات المختلفة للشيء نفسه، بمعنى أنه يمكن استرجاع معلومات قطعة أرض منذ إنشاء الصك الخاص بها إلى آخر شخص امتلكها بشكل مترابط ومتسلسل العمليات، ويتم من خلالها أيضاً تبادل هذه المعلومات بين أطراف الشبكة، وتسمح بالوصول إليها واسترجاعها، وبالتالي فهي تهتم بالمعلومات منذ إنشائها، مروراً بتنظيمها وحفظها إلى إتاحتها، لذلك يمكن اعتبارها إحدى التقنيات التي تساعد في إدارة المعلومات، واستخدام هذه التقنية في قطاع الإيجار العقاري يساهم في تحقيق التحول الرقمي، كذلك يوفر الكثير من المميزات التي تسهل إدارة عملية رقمياً في المملكة العربية السعودية.

تتمحور مشكلة الدراسة حول نقطتين أساسيتين، أولهما أن قطاع الإيجار العقاري يفتقر إلى الربط بينه وبين الجهات المقدمة للخدمات مثل: الكهرباء، والمياه، والاتصالات وغيرها، حيث يعد الربط بين الجهات المختلفة لخلق أصول رقمية آمنة أحد أهداف التحول الرقمي للمملكة، ثانيهما عدم الاستغناء عن وجود وسيط عقاري بين المالك والمستأجر لإتمام العملية بشكلها الإلكتروني، بالرغم من أن وزارة الإسكان طورت قطاع الإيجار من خلال إيجاد عقود إلكترونية موحدة وإتاحة السداد الإلكتروني، ولحل تلك المشكلة وإيجاد نوع من التنظيم المقتن والربط بين الجهات المعنية وكذلك بين المالك والمستأجر بدون وجود وسيط يمكن تطبيق تقنية البلوك تشين لإيجاد قاعدة بيانات موحدة وموثوقة تجمع بين الأطراف، تنبع أهمية الدراسة من أهمية توظيف التقنيات في جميع القطاعات لتحقيق التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية، وبعد قطاع الإيجار العقاري من القطاعات المهمة التي تساهم فيها الكثير من الجهات ذات الصلة كشركة الكهرباء وشركة المياه ووزارة العدل ووزارة الإسكان وغيرها، لذا إيجاد شبكة تسمح بتنفيذ المعاملات رقمياً وتربط تلك الأطراف مع بعضها يساهم بشكل كبير في تحقيق التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية.

ولتحقيق الأهداف المنشودة بهذه الدراسة تجيب على عدة تساؤلات أهمها:

- ما هي تقنية البلوك تشين، وما هي أبرز تطبيقاتها في المجال العقاري؟
- ما هي الآلية المتبعة حالياً في قطاع الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- ما هي مشكلات الآلية الحالية وفرض حلها بتطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري؟
- كيف يمكن تطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- ما هي تحديات تطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري بالمملكة لتحقيق التحول الرقمي؟

2- منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة (منهج دراسة الحالة) المندرج تحت المنهج الوصفي، حيث سيتم دراسة الوضع الراهن لقطاع الإيجار العقاري في المملكة، دراسة تفصيلية ثم وضع مقترح لتطبيق تقنية البلوك تشين في هذا المجال لتطوير النظام الحالي بشكل يسد الثغرات الموجودة فيه، وبضمن تحقيق مزايا وفوائد أكبر بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة.



تحليل الأهمية العلمية:

- ✓ نعم، تم تقديم تبرير واضح لأهمية الدراسة.
- ✓ ربطت الدراسة المشكلة بالتحول الرقمي ورؤية ٢٠٣٠.
- ✓ بينت الحاجة إلى تطوير آلية الإيجار الحالية.
- ✗ لم يتم عرض إحصاءات رقمية تدعم حجم المشكلة.

مدى التماشي مع التغيرات الحديثة:

- ✓ الدراسة تتماشى مع التحول الرقمي بالمملكة.
- ✓ تدعم توجهات الأتمتة والحوكمة الرقمية.
- ✓ ترتبط برؤية ٢٠٣٠ بشكل مباشر.

الفوائد المتوقعة من الدراسة:

- على المستوى العلمي:
- إضافة معرفية حول تطبيق البلوك تشين في القطاع العقاري.

- على المستوى العملي:
- إلغاء الوسيط العقاري.
- تحصيل آلي للإيجارات.
- ربط الجهات الخدمية إلكترونياً.

التمييز بين الأهمية الأكاديمية والعملية:

- الأهمية الأكاديمية:
- تطوير الإطار النظري لتطبيق البلوك تشين.

- الأهمية العملية:
- تحسين إدارة الإيجارات.
- رفع الشفافية.
- تقليل المخاطر التشغيلية.



الفجوة البحثية:

- ✓ تم الإشارة إلى قلة الدراسات العربية.
- ✓ ركزت الدراسات السابقة على الجوانب التقنية فقط.
- ✓ قدمت الدراسة معالجة تطبيقية موجهة للبيئة السعودية.

أهمية الموضوع في الوقت الحالي:

- ✓ تزايد التحول الرقمي في القطاعات الحكومية.
- ✓ الحاجة إلى تقليل الاعتماد على الوسطاء.
- ✓ تعزيز الشفافية والثقة في المعاملات العقارية.

تقييم صياغة المشكلة:

- ✓ المشكلة حقيقية ومرتبطة بالواقع العملي.
- ✓ تم تحديد أبعادها التقنية والتنظيمية.
- ✗ لم يتم تحديد نطاق زمني أو إحصائي دقيق.



الخلاصة النقدية

الدراسة عالجت مشكلة معاصرة بطرح تقني حديث.
يوجد اتساق بين المشكلة والأهداف والحل.
ينقصها دعم إحصائي وتحليل مقارنة أعمق.



Thank You

