

Final Project 1

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية: دراسة
تطبيقية على منصة "حستك" للاستثمار العقاري

أسم الطالبة

دعاء محمد ابراهيم خليفه

221002149

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

2025

المحتويات

5.....	المقدمة:
10.....	مشكلة البحث:
11.....	أهمية البحث:
13.....	أهداف البحث:
14.....	تساؤلات البحث:
14.....	فرضيات البحث:
15.....	الدراسات السابقة:
24.....	المنطلقات النظرية للبحث:
27.....	منهج البحث:
28.....	مصادر البيانات:
29.....	أدوات الدراسة:
29.....	-الأساليب الإحصائية المتبعة
30.....	نموذج الدراسة:
30.....	حدود البحث:
31.....	قائمة المراجع:

المقدمة:

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

(Al-Hamidi & Al-Bardisi, 2024)

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

ومن الناحية الاقتصادية، يُعد التمويل الجماعي العقاري أداة تمويل بديلة تسهم في تنشيط السوق العقارية، وتوسيع دائرة المشاركة المجتمعية في بناء وتطوير البنية التحتية والسكنية. كما يعزز هذا النوع من التمويل من حجم السيولة المتداولة في القطاع العقاري، دون الحاجة إلى تدخل مباشر من البنوك أو الجهات

التمويلية التقليدية. وهذا يجعله نموذجًا جاذبًا في ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها العديد من الدول، خصوصًا تلك التي تنتهج سياسات تنويع مصادر الدخل وتمكين الأفراد من الاستثمار والمساهمة في التنمية الحضرية. (Al-Hamidi & Al-Bardisi, 2024)

من الناحية التنظيمية، يتطلب التمويل الجماعي العقاري إطارًا قانونيًا وتنظيميًا محكمًا لضمان حماية حقوق المستثمرين، وضبط جودة المشاريع المطروحة، ومنع حالات الغش أو الاستغلال. لذلك، عمدت بعض الهيئات التنظيمية مثل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية إلى وضع أنظمة خاصة بطرح وترويج الاستثمارات الجماعية، وفرضت على المنصات العاملة في هذا المجال الحصول على تراخيص رسمية، وإخضاع عملياتها للرقابة والتدقيق، بما يعزز الموثوقية والشفافية. كذلك، شجعت الأنظمة على الابتكار المالي بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مما أتاح ظهور نماذج تمويل جماعي عقاري متوافقة مع الأحكام الشرعية. (Al Sanafi, 2022)

أخيرًا، يمثل التمويل الجماعي العقاري تحولًا نوعيًا في أنماط تمويل المشروعات السكنية والتجارية، حيث يجمع بين التكنولوجيا المالية (Fintech) والاستثمار العقاري، مما يخلق بيئة استثمارية أكثر شمولًا وتنوعًا. غير أن هذا النموذج لا يخلو من التحديات، مثل ضعف الوعي الاستثماري لدى بعض المشاركين، وصعوبة تقييم المخاطر بشكل دقيق، والتفاوت في أداء المنصات من حيث الخبرة والمصداقية. لذا فإن تعزيز الثقافة المالية، والتحديث المستمر للأطر الرقابية، والتشجيع على الشفافية والحوكمة، كلها تمثل شروطًا أساسية لضمان نجاح واستدامة هذا النموذج الواعد في أسواق العقار الحديثة. (Al-Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

يُعد تنفيذ المشاريع السكنية من أكثر مراحل دورة حياة المشروع تعقيدًا وأهمية، حيث يتم خلاله تحويل التصميم والخطط إلى واقع ملموس يشكل البنية الأساسية للمجتمعات العمرانية. وتتطلب هذه المرحلة

تنسيقًا دقيقًا بين مختلف التخصصات الفنية والهندسية والإدارية، بهدف تحقيق الأهداف الإنشائية ضمن الإطار الزمني المحدد، وضمن الميزانية المعتمدة، ووفقًا لمعايير الجودة والسلامة المطلوبة. ويبدأ التنفيذ عادة بعد الانتهاء من مرحلة التخطيط والتصميم والحصول على التراخيص اللازمة، حيث يتم تسليم الموقع للمقاول الرئيسي أو الشركات المنفذة لبدء العمل الميداني الذي يشمل إعداد الأرض، وأعمال الأساسات، والهيكل الخرساني، والتشطيبات، وشبكات الخدمات، وغيرها من المكونات الأساسية للمباني السكنية.

تنفيذ المشاريع السكنية يختلف من مشروع إلى آخر تبعًا لطبيعة الموقع، وعدد الوحدات السكنية، ونوع البناء (عمودي أو أفقي)، والتقنيات المستخدمة في الإنشاء. ففي المشاريع ذات الحجم الكبير مثل المجمعات السكنية أو الضواحي العمرانية الجديدة، يتطلب التنفيذ وجود خطة تشغيلية متكاملة تشمل الجداول الزمنية، وتوزيع الموارد البشرية، وبرامج تأمين المواد والمعدات، مع تحديد مراحل التسليم المرحلي. كما تتطلب هذه المشاريع تنسيقًا مستمرًا مع الجهات الخدمية لتوصيل المياه، والكهرباء، والصرف الصحي، والطرق، وهي عناصر تشكل في مجموعها البيئة العمرانية القابلة للسكن الفعلي.

أحد أبرز التحديات في تنفيذ المشاريع السكنية يتمثل في إدارة التكاليف وضبط الانحرافات المالية، إذ إن أي تأخير في الإنجاز أو سوء تقدير الكميات والأسعار قد يؤدي إلى تجاوز الميزانية وزيادة الكلفة النهائية للمشروع. ولذلك، فإن استخدام تقنيات متقدمة في إدارة المشاريع مثل برامج (Primavera) أو (MS Project) يساهم في تحسين الرقابة على مراحل التنفيذ، وتحليل المسار الحرج، ومعالجة الانحرافات الزمنية والمالية بشكل استباقي. كما أن اعتماد تقنيات البناء الحديثة مثل البناء الجاهز (Prefab) أو الطباعة ثلاثية الأبعاد في بعض المشاريع قد يساهم في تقليل الوقت والتكلفة، ويرفع من كفاءة التنفيذ. (AI-

Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

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

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

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

يمثل التمويل الجماعي العقاري أحد النماذج التمويلية الحديثة التي أحدثت تحولاً نوعياً في آليات تمويل وتنفيذ المشاريع السكنية، خاصة في ظل التحديات المتنامية التي تواجه قطاع الإسكان من حيث ارتفاع تكاليف الإنشاء، وصعوبة الحصول على تمويل تقليدي كافٍ من البنوك أو المؤسسات المالية الكبرى. يقوم

هذا النموذج على فكرة جمع رؤوس الأموال من عدد كبير من المستثمرين الأفراد عبر منصات إلكترونية متخصصة، تتيح لهم المساهمة في تمويل مشاريع عقارية محددة مقابل عوائد متوقعة، مما يؤدي إلى توزيع المخاطر وتعزيز الشفافية وتقليل الاعتماد على القنوات التمويلية التقليدية. (Al-Dardasawi & Al-Tarawneh, 2023)

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

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

ومع اتساع نطاق التحول الرقمي في القطاع العقاري، وبدعم السياسات الحكومية الرامية إلى تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، أصبح التمويل الجماعي العقاري أداة استراتيجية لتحقيق مستهدفات الإسكان في رؤية المملكة 2030، من خلال تسريع تنفيذ المشاريع، وتحقيق معدلات تغطية أعلى، وتحفيز مساهمة

المواطنين في الاستثمار العقاري. كما يُسهم في تعزيز الشمول المالي، وتوفير فرص استثمارية مرنة للمواطنين الأفراد، وبما يعزز مشاركتهم الفعلية في التنمية العمرانية. (Al-Awwad, Hareri & Mohammad, 2024)

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

مشكلة البحث:

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

علاوة على ذلك، يواجه التمويل الجماعي العقاري عقبات ترتبط بمستوى ثقة المستثمرين، وضمان تدفق السيولة في مراحل المشروع المختلفة، ومدى جاهزية المطورين العقاريين للتفاعل مع هذا النموذج. ومن

هنا، تبرز الإشكالية البحثية حول مدى قدرة التمويل الجماعي العقاري، كما هو مطبق في منصة "حصتك"، على الإسهام في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، وما العوامل التي قد تعيق أو تعزز فاعلية هذا الدور ضمن المنظومة العقارية في المملكة. وبالتالي، تسعى هذه الدراسة إلى معالجة هذه الإشكالية من خلال تحليل أبعاد التمويل الجماعي العقاري، وتقييم أثره الفعلي على وتيرة إنجاز المشاريع السكنية في السياق السعودي.

ومن هنا يمكن بلورة مشكلة البحث الحالي في التساؤل الرئيس التالي:

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

أهمية البحث:

أ) الأهمية العلمية

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

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

ب) الأهمية العملية

على الصعيد العملي، توفر هذه الدراسة إطاراً يساعد المطورين العقاريين وصناع القرار في القطاعين العام والخاص على فهم الأثر المباشر للتمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، خصوصاً في المناطق ذات الكثافة العالية أو تلك المحاذية لمشاريع البنية التحتية الكبرى مثل مترو الرياض. إذ يسهم هذا النمط من التمويل في تجاوز العقبات التقليدية المرتبطة بتأخر تدفق السيولة، ويقلل الاعتماد على القنوات التمويلية التقليدية ذات الإجراءات البيروقراطية الطويلة، مما يتيح بدء الأعمال في وقت مبكر ويضمن استمراريته دون توقف.

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

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

أهداف البحث:

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

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

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

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

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

تساؤلات البحث:

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

ويتفرع من هذا السؤال الرئيس التساؤلات الفرعية الآتية:

(1) ما أثر منصات التمويل العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة

"حصتك" للاستثمار العقاري؟

(2) ما أثر تنوع مصادر الممولين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة

"حصتك" للاستثمار العقاري؟

(3) ما أثر مرونة أدوات الاستثمار في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة

"حصتك" للاستثمار العقاري؟

(4) ما أثر الإطار التنظيمي والرقابي في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة

"حصتك" للاستثمار العقاري؟

فرضيات البحث:

الفرضية الرئيسية الأولى: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \geq 0.005$) للتمويل

الجماعي العقاري بأبعاده مجمعة والمتمثلة في (منصات التمويل العقاري - تنوع مصادر الممولين - مرونة

أدوات الاستثمار - الإطار التنظيمي والرقابي) في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على

منصة "حصتك" للاستثمار العقاري، وينبثق من هذه الفرضية الفرضيات الفرعية الآتية:

- (1) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha 0.005$) لمنصات التمويل العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.
- (2) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha 0.005$) لتنوع مصادر الممولين في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.
- (3) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha 0.005$) لمرونة أدوات الاستثمار في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.
- (4) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى معنويه ($\alpha 0.005$) للإطار التنظيمي والرقابي في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري.

الدراسات السابقة:

دراسة (عليش، 2021)، بعنوان التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة: دراسة
فقهية مالية : الحلقة الأولى

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

الإجارة الموصوفة في الذمة في الفقه الإسلامي، وتضمن الأحكام العامة للإجارة الموصوفة بالذمة، وبعض الآراء المعاصرة في حكم تأجيل الأجرة في الإجارة الموصوفة في الذمة.

دراسة (فرحات، 2021)، بعنوان استخدامات الهندسة المالية الإسلامية في تمويل القطاع العقاري:

دراسة مقارنة بين نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية MPTS والصكوك الإسلامية

هدفت هذه الدراسة إلى إجراء مقابلة بين أهم منتجات الهندسة المالية الإسلامية والتقليدية في تمويل القطاع العقاري، باختيار نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية ممثلاً للاقتصاد التقليدي والصكوك الإسلامية ممثلة للاقتصاد الإسلامي، وتهدف الدراسة أيضاً إلى إبراز أهم منتجات الصكوك الممولة للقطاع العقاري؛ المشتقة من العقود المعروفة من قبل باستخدام الهندسة العكسية، ويمكن أن نطلق عليها صكوك مسماة وبعضها الآخر ابتكر حديثاً كشهادات الإسكان التي تبنتها تركيا، وهي أول من أصدر صكوك بذلك الشكل وفق ضوابط شرعية، وهو ما يعكس روح الهندسة المالية الإسلامية، ومن أهم النتائج التي تم التوصل إليها أن أهم ما يميز منتجات الهندسة المالية الإسلامية التخطيط الاستراتيجي المرتبط بالواقع سواء في مجال ابتكارها وتطويرها أو في مجال استعمالها، كالتجربة التركية في شهادات الإسكان التي بدأت من مشكلة واقعية "أزمة السكن". ويوصي الباحث بضرورة تجربة المنتجات الإسلامية خاصة في الجزائر كما هو الحال مع تجارب المنتجات التقليدية.

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

فقهية مالية

هدف هذا البحث إلى الكشف الفقهي عن صيغة هامة في المعاملات المالية الإسلامية وهي صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة حيث تتضمن هذه الصيغة معنيين من معاني العقود وهي صيغة الإجارة المعينة وصيغة السلم وذلك واضح من تصريح الفقهاء بذلك بأن صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة هي سلم في

المنافع. ويستعرض البحث أيضا الفروق بين هذه الصيغة وما يشابهها من المعاملات مثل الإجارة العينية والسلم والاستصناع والجعل كما يستعرض أهم الخصائص التمويلية للصيغة التي تتمثل في وجوب تقديم الخدمات التابعة للمعقود عليه وإمكانية استيفاء المنفعة من أكثر من عين وإمكانية استخدام الأجرة في أغراض خاصة للسيولة ولا يجب إنفاقها مباشرة على المحل المتعاقد عليه، كما تضمن البحث بعض التطبيقات الخاصة بالإجارة الموصوفة في الذمة في مجال تمويل العقارات مع بعض الإشكاليات الشرعية ومعالجتها.

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

هدفت الدراسة إلى التعرف على المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي التأصيلي المقارن. تطلب العرض المنهجي للبحث تقسيمه إلى فصلين وشمل عدة مباحث، عرف المبحث التمهيدي اتفاق التمويل العقاري، وبه عدة مطالب، ذكر المطلب الأول مفهوم اتفاق التمويل في ضوء الفصل بين فكرتي النشاط والاتفاق. وبين الثاني مفهوم اتفاق التمويل في نطاق التشريعات القانونية المقارنة. وأشار الثالث إلى الممول في اتفاق التمويل العقاري. وتطرق الفصل الأول إلى التزامات الممول في اتفاق التمويل العقاري. واشتمل على مباحث، فركز المبحث الأول على التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر. وتطرق الثاني إلى الالتزام بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد استحقاقه. وناقش المبحث الثالث التزام الممول بتسليم المال محل التمويل للطرف الثالث. وفسر المبحث الرابع التزام الممول بإخطار المستثمر بجميع البيانات المتعلقة بالاتفاق. أما الفصل الثاني فقد كشف عن المسؤولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري. وتضمن مباحث، فذكر المبحث الأول نطاق المسؤولية العقدية للممول. وحدد الثاني أركان المسؤولية العقدية للممول. وبين الثالث أثر تحقيق

المسؤولية العقدية للممول. وعرض الرابع الجمع والخيار بين المسئوليتين العقدية والتقصيرية للممول. وجاءت نتائج البحث مؤكدة على تحقق المسؤولية العقدية للممول بإخلاله بالتزاماته التعاقدية الناتجة عن اتفاق التمويل العقاري ونتج عن هذا الإخلال ضرر مباشر لحق بطرفي اتفاق التمويل العقاري وتكون هناك علاقة السببية بين هذا الإخلال والضرر. وأوصى البحث بضرورة تضمين العقود النموذجية للتمويل العقاري الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة جزاءات عقدية على الممول تتمثل في تعويضات اتفاقية وتعويضات قانونية في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية وعدم الاكتفاء بالتعويض القضائي كجزاء لمسئوليته العقدية.

دراسة (عليش، 2020)، بعنوان تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية: دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك "بنك البركة الجزائري - وكالة البلدية"

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

دراسة (أبو غالية، 2024)، بعنوان التمويل في القطاع المصرفي الخاص ودوره في دعم النمو الاقتصادي: دراسة حالة تطبيقية على المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل للفترة 2014-2018"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على واقع التمويل في القطاع المصرفي الخاص، ودوره في دعم النمو الاقتصادي، من خلال تسليط الضوء على المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل كدراسة حالة. وقد

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

دراسة (معتوق، 2022)، بعنوان أثر التمويل الإيجاري على الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية: دراسة

حالة مؤسسة الخليج للتدريب والتعليم السعودية للفترة 2006-2021

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

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

التجارب الدولية

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

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

دراسة (Al-Hamidi, 2024)، بعنوان Housing Arrangements for Unmarried Retired

Saudi Women and a Search for New Living Options to Serve this Group

هدفت الدراسة الحالية إلى استكشاف خيارات السكن المتاحة للمرأة السعودية المتقاعدة غير المتزوجة، وذلك لسد الثغرة في سياسات الإسكان السعودية الموجهة لهذه الفئة، وتهدف الدراسة إلى استكشاف ترتيبات سكنية بديلة تلبي احتياجاتهن مع الحفاظ على التجانس الثقافي والاجتماعي، وباستخدام منهج البحث الوصفي، تحلل الدراسة البيانات والتقارير الصادرة عن نماذج الإسكان العالمية والإقليمية، وتحدد أفضل الممارسات للتكيف معها في المملكة العربية السعودية، وتتألف العينة من نساء سعوديات غير متزوجات يبلغن من العمر 65 عامًا فأكثر، ويمثلن نسبة تتراوح بين 51.6% و 88.1% من الفئات العمرية الخاصة بهن، وغالبًا ما تكون الخيارات الحالية، مثل الإقامة مع الأسرة أو المنازل المشتركة، غير مناسبة بسبب الوصمات الثقافية والاعتماد المحدود على الذات، وتركز الدراسة على بدائل مثل المنازل المعاد استخدامها ومجتمعات الإقامة المستقلة ومرافق الرعاية المساعدة، وتوفر أمثلة من الولايات المتحدة وسنغافورة ونيوزيلندا رؤى حول نماذج الإسكان الميسورة التكلفة والملائمة لكبار السن، كما تسلط النتائج الضوء على ضرورة إصلاح السياسات لدعم تنوع السكن، بما في ذلك مجتمعات الإقامة المستقلة وترتيبات الرعاية المساعدة الملائمة ثقافيًا، ويؤكد هذا البحث على الحاجة الملحة لسياسات الإسكان السعودية لاستيعاب السكان المسنين المتزايدين، الذين من المتوقع أن يصلوا إلى 11% بحلول عام 2030، ويدعو إلى اتباع نهج شامل يحترم القيم المجتمعية ويعزز الاستقلال والرفاهية للمرأة المتقاعدة غير المتزوجة.

دراسة (Omayr, 2023)، بعنوان D Printed House: The Digital Transformation in 3

Architecture and Construction of the Sustainable Houses

هناك طلب متزايد على المساكن المستدامة والملائمة في قطاع البناء والتشييد، لا سيما في البلدان النامية ذات الموارد المحدودة، الاستهلاك المتزايد للطاقة، الكثافة السكانية الكبيرة، وانبعاثات ثاني أكسيد الكربون. وبالتالي فإن تبني تكنولوجيا التصميم والتشييد والابتكار الرقمية أمر بالغ الأهمية؛ وإحدى هذه التكنولوجيا هي الطباعة ثلاثية الأبعاد، التي أصبحت مؤخرا تكنولوجيا أساسية وقوية في صناعة البناء. وعلى هذا النحو، تتمتع الطباعة ثلاثية الأبعاد بمزايا وإمكانات تتفوق على بناء المنازل التقليدية من حيث أنها قادرة على استخدام الروبوتات والبرمجيات والمواد المتقدمة. ويحقق البحث في إمكانيات وحدود اعتماد الطباعة ثلاثية الأبعاد بشأن مشاريع التصميم الرقمي والإنشاءات السكنية. وعلاوة على ذلك، استعراض وتحليل دور الطباعة ثلاثية الأبعاد لتقييم أدائها وقدرات استخدامها في المستقبل. وتخلص الدراسة إلى أن تكنولوجيا الطباعة ثلاثية الأبعاد تبدو بديلا واعدة لتعزيز أداء عملية التصميم والتشييد، ومعالجة مختلف جوانب المواد المتقدمة، والقدرة على تحمل التكاليف، والاستدامة، بما في ذلك الجوانب الاجتماعية والاقتصادية. وقد بدأت أهداف البحث بالتحقيق في اعتماد الطباعة ثلاثية الأبعاد في مجال العمارة والهندسة والبناء من خلال تسليط الضوء على مزايا وإمكانات الطباعة ثلاثية الأبعاد من أجل السكن المستدام. وعلاوة على ذلك، تجري مناقشة تحديات الطباعة ثلاثية الأبعاد في الهندسة المعمارية والتشييد. كما اعتمد البحث أساسا على استعراض الأدبيات وتحليل ٤ دراسات حالة لدور الطباعة ثلاثية الأبعاد والتي تم بناءها في مجال التشييد بين عامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠. ويقدم كل مشروع تطبيقا عمليا هاما لأساليب الطباعة الثلاثية الأبعاد، والمواد المطورة، والتصاميم، والحلول البيئية، وأساليب الحد من الموارد، والحلول المبتكرة للحصول على سكن مستدام.

دراسة (Al Sanafi, 2022)، بعنوان Modern Housing & its Sustainability for the Elderly

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

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

انعكس التطور الشامل لتقنية الواقع الافتراضي في جميع جوانب الحياة بشكل إيجابي في العديد من المجالات، بما في ذلك الهندسة المعمارية والتصميم الداخلي. لذلك تهدف هذه الدراسة إلى تقييم تجربة

عملاء مشاريع التصميم الداخلي في استخدام تقنية الواقع الافتراضي لتصور المخرجات النهائية. استخدمت الدراسة مقارنة نوعية من خلال مقابلات مع ثمانية عملاء مشاريع تصميم داخلي لمشاريع تجارية وسكنية، مع ملاحظة مشاعرهم الجسدية مثل حركات اليد، الوجه، الوقوف والجلوس، وكلماتهم المنطوقة أثناء تجربة الواقع الافتراضي والوقت الذي يقضونه خلال هذه التجربة. تم تقسيم المقابلات إلى نوعين: الأول مع العملاء، ويتضمن استخلاص رأي العميل في تجربة الواقع الافتراضي. كان الثاني مع أربعة مصممين داخليين، لمعرفة مدى فاعلية الواقع الافتراضي في مشاريع التصميم. تشير نتيجة هذه الدراسة إلى أن استخدام تقنية الواقع الافتراضي أكثر نجاحاً إلى حد ما في المشاريع التجارية مقارنة بالمشاريع السكنية. وبدأ أن فاعلية التقنية أدت إلى سهولة إدراك العميل وزيادة الثقة في عمل مكاتب التصميم الداخلي وبالتالي توفير الوقت والجهد والمال وأن تجربة الواقع الافتراضي زادت ثقة العملاء لقدرتهم على تصور المخرج النهائي للتصميم الذي ساهم في زيادة أرباح مكتب التصميم الداخلي ومن المتوقع أن عملاء المشاريع التجارية كان تفاعلهم أكبر لأن العوائد المالية للمشاريع التجارية أكثر من السكنية. ومن المؤمل أن تساعد نتائج هذه الدراسة في لفت انتباه أصحاب الشركات في مجال التصميم الداخلي إلى فاعلية هذه التقنية من خلال خلق بيئة افتراضية تساهم في إقناع العملاء بمدى ملاءمة تصاميمهم وتجنب إهدار الموارد. توفر هذه التقنية أيضاً للعملاء تصوراً كاملاً للمشروع قبل التنفيذ لاتخاذ القرارات حول تصميم المشروع وتحديد المقترحات والتعديلات التصميمية والتصاميم غير المرغوب بها قبل بدء تنفيذ المشروع.

المنطلقات النظرية للبحث:

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

الجماعي، وآليات التفاعل ضمن المنصات الرقمية، وأثر تلك التفاعلات في تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع السكنية.

أولاً: النظرية البنائية (Constructivist Theory)

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

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

ثانياً: النظرية المعرفية (Cognitive Theory)

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

ومن خلال هذا الإطار، فإن المستثمر في منصة "حستك" يخضع لعملية إدراكية تشمل تقييم المحتوى البصري والنصي للمشروع، تحليل معدل العائد المتوقع، مستوى المخاطرة، سمعة المطور العقاري، والوقت المتوقع لإنجاز المشروع. وتُعدّ قدرة المنصة على عرض هذه البيانات بشكل منظم وشفاف محفزًا إدراكيًا لزيادة القناعة والارتياح العقلي للمستثمر، ما يدفعه إلى اتخاذ قرار بالمشاركة في التمويل. كما أن العناصر التفاعلية التي توفرها المنصة (مثل التحديثات المستمرة على مراحل تنفيذ المشروع، وتقارير الأداء المرحلية) تعمل على تغذية المعالجة المعرفية بشكل مستمر، مما يعزز مستوى الثقة ويُبقي المستثمر في دائرة اتخاذ القرار الإيجابي.

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

تُسهّم كل من النظرية البنائية والنظرية المعرفية في تفسير الظاهرة المدروسة من جوانب متكاملة. فالنظرية البنائية تبرز البعد التشاركي والاجتماعي للتمويل الجماعي، حيث يُبنى القرار من خلال التفاعل بين المستثمرين ومكونات المنصة. أما النظرية المعرفية فتوضح الأبعاد العقلانية الفردية التي تحكم سلوك

المستثمرين داخل المنصة بناءً على إدراكهم وتحليلهم للبيانات. ويتكامل هذين المنطقتين، يمكن بناء فهم عميق وشامل لكيفية تأثير التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية، لا سيما في ظل التحول الرقمي والاعتماد المتزايد على المنصات التفاعلية مثل "حصتك" في المملكة العربية السعودية.

منهج البحث:

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

يهدف هذا المنهج إلى استكشاف وتحليل الأبعاد المرتبطة بتجربة المستخدمين والمطورين العقاريين ضمن المنصة، وتحديد العوامل التي تسهم في تسريع تدفق رأس المال العقاري وبالتالي تقليل الفجوة الزمنية بين تخطيط المشروع السكني وتنفيذه الفعلي. كما يسعى إلى اختبار العلاقة بين الأبعاد المختلفة للتمويل الجماعي مثل (الشفافية، المشاركة المجتمعية، الحوافز الاستثمارية، ونموذج التقسيم المالي للمخاطر) وسرعة التنفيذ الميداني للمشاريع.

سيتم جمع البيانات الكمية من خلال استبيان إلكتروني منظم يُوزع على عينة من المستثمرين والمطورين العقاريين المستخدمين لمنصة "حصتك"، وذلك لقياس إدراكهم لتأثير خصائص التمويل الجماعي على الجوانب التنفيذية للمشاريع. ويتضمن الاستبيان مجموعة من المحاور المرتبطة بمحاور الدراسة، مثل مستوى الحوكمة في المنصة، سهولة إجراءات التمويل، سرعة تغطية رأس المال المطلوب، ومدى وضوح

مراحل التنفيذ للمستثمرين. وسيتم تحليل البيانات باستخدام برامج التحليل الإحصائي المتقدمة (مثل SPSS أو SmartPLS) لتحديد العلاقات بين المتغيرات واختبار الفرضيات.

وبالإضافة إلى التحليل الكمي، سيتم توظيف المنهج النوعي من خلال إجراء مقابلات شبه مهيكلة مع مجموعة مختارة من مسؤولي منصة "حصتك"، وعدد من المستثمرين والمطورين العقاريين المشاركين في المشاريع السابقة. وتهدف هذه المقابلات إلى تقديم رؤى معمقة حول التحديات والفرص المرتبطة باستخدام التمويل الجماعي في المجال العقاري، ومدى فاعليته في تسريع تنفيذ المشاريع، إضافة إلى العوامل المحفزة أو المعوقة لنجاح هذا النموذج التمويلي.

وبهذا الجمع بين المنهج الوصفي التحليلي الكمي والمنهج النوعي، يسعى البحث إلى تقديم صورة متكاملة وشاملة حول الدور الذي يمكن أن يلعبه التمويل الجماعي العقاري في تحقيق أهداف الإسكان السريع، مع تقديم توصيات عملية يمكن الاستفادة منها في تطوير المنصات العقارية الرقمية بالمملكة.

مصادر البيانات:

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

المصادر الثانوية:

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

المصادر الأولية:

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

أدوات الدراسة:

تعرف أداة البحث بأنها "الوسيلة التي تتم بواسطتها عملية جمع البيانات بهدف الإجابة عن تساؤلاته، وسيعتمد الباحثين في جمع البيانات على الاستبانة، والتي تُعرف بأنها "صيغة محددة من الفقرات والأسئلة تهدف إلى جمع البيانات من أفراد البحث"

- الأساليب الإحصائية المتبعة

تم استخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) في هذه الدراسة لإجراء التحليل الوصفي واختبار الفرضيات باستخدام الأساليب الإحصائية التالية:

→ الإحصاء الوصفي:

– التكرارات والنسب المئوية: تم استخدامها لتقديم توزيعات التكرار والنسب المئوية لخصائص أفراد العينة وإجاباتهم على استبانة الدراسة.

– الوسط الحسابي: تم استخدامه كمقياس للنزعة المركزية لتقدير المتوسط الحسابي لإجابات أفراد العينة على أسئلة الاستبانة.

– الانحراف المعياري: تم استخدامه كمقياس للتشتت لتقدير الانحراف في إجابات أفراد العينة حول المتوسط الحسابي.

→ الإحصاء التحليلي:

- تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression): تم استخدامه لاختبار تأثير مجموعة من المتغيرات المستقلة على المتغير التابع.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط (Simple Regression): تم استخدامه لاختبار تأثير متغير مستقل على المتغير التابع.
- اختبار التوزيع الطبيعي (Kurtosis Test): تم استخدامه لاختبار مدى انحراف التوزيع عن التوزيع الطبيعي.

نموذج الدراسة:

والذي يتضمن تحليل دور التمويل الجماعي العقاري في تسريع تنفيذ المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على منصة "حصتك" للاستثمار العقاري، ويتضمن المتغيرات التالية:

المتغير المستقل: التمويل الجماعي العقاري بأبعاده مجمعة والمتمثلة في (منصات التمويل العقاري - تنوع مصادر الممولين - مرونة أدوات الاستثمار - الإطار التنظيمي والرقابي).

المتغير التابع: تسريع تنفيذ المشاريع السكنية.

حدود البحث:

الحدود الزمانية: يدور نطاق الدراسة خلال عام 2025.

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

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

قائمة المراجع:

- عليش، فطيمة، فرقاني، سومية، و عروس، أمينة. (2020). تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية: دراسة حالة إجارة منتهية بالتمليك "بنك البركة الجزائري - وكالة البلدية". مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة، مج3، ع2 ، 163 - 177.
- عبدالله، أحمد محمد هشام. (2020). المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري: دراسة قانونية مقارنة. المجلة القانونية، مج8، ع14 ، 5083 - 5114.
- نصار، أحمد محمد محمود. (2020). التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة: دراسة فقهية مالية. مجلة البحوث والدراسات الشرعية، مج10، ع108 ، 59 - 82.
- فرحات، محمد زواري، و رحمان، إبراهيم. (2021). استخدامات الهندسة المالية الإسلامية في تمويل القطاع العقاري: دراسة مقارنة بين نظام الأوراق المالية المدعّم برهونات عقارية MPTS والصكوك الإسلامية. مجلة الشهاب، مج7، ع2 ، 237 - 252.
- نصار، أحمد محمد محمود. (2021). التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة: دراسة فقهية مالية : الحلقة الأولى. مجلة الاقتصاد الإسلامي، مج41، ع483 ، 26 - 33.
- حسن، عزت ملوك قناوي. (2022). دور التمويل العقاري في الحد من مشكلة الإسكان في مصر في ضوء التجارب الدولية. مجلة المعهد العالي للدراسات النوعية، مج2، ع4 ، 1093 - 1162.
- معتوق، جمال، بركان، عماد، و كموش، إيمان. (2022). أثر التمويل الإيجاري على الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية: دراسة حالة مؤسسة الخليج للتدريب والتعليم السعودية للفترة 2006-

2021. دفاتر بواذكس السياسة الصناعية وتنمية المبادلات الخارجية، مج11، ع2 ، 159 - 179.

- أبو غالية، وسام عبدالسلام. (2024). التمويل في القطاع المصرفي الخاص ودوره في دعم النمو الاقتصادي: دراسة حالة تطبيقية على المصرف العقاري الأردني للتجارة والتمويل للفترة "2014-2018". مجلة الجامعي، ع40 ، 220 - 238.

- Al-Hamidi, Mai Abdulrahman, and Al-Bardisi, Mardiya bint Muhammad. (2024). Housing Arrangements for Unmarried Retired Saudi Women and a Search for New Living Options to Serve this Group. Journal of Educational and Human Studies, Vol. 16, No. 4, pp. 755-772.
- Omayr, H. M. (2023). 3D Printed House: The Digital Transformation in Architecture and Construction of the Sustainable Houses. Journal of Architecture, Arts and Humanities, vol. 41, 136-152.
- Al Sanafi, N. (2022). Modern Housing & its Sustainability for the Elderly. Journal of Research in Qualitative Arts and Sciences, No. 18, 1-18.
- Al-Awwad, A. A., Hareri, R. H., and Mohammad, W. A. K. (2024). Evaluating Customer Experience of Using Virtual Reality Technology for Interior Design Projects: Case Study of Projects for an Interior Design Agency in Medina. Journal of Architecture, Arts and Humanities, Vol. 45, 46-59.

- Aleimat, Alaa Hamad, and Al-Hasban, Ahmed Abd Rabbuh. (2024). Assessment of Residential Satisfaction in Low-Income Housing Projects: Underprivileged Housing Projects in Northern Jordan as a Case Study (Unpublished Master's Thesis). Hashemite University, Zarqa.
- Al-Dardasawi, Muhannad Ahmad Attia, and Al-Tarawneh, Mutaz Abdul Latif Barakat. (2023). Analysis of the Factors Influencing the Utilization of Renewable Energy in Housing Projects: An Engineering Management Perspective (Unpublished Master's Thesis). Mutah University, Mutah.
- Ibrahim, Samaher Tariq. (2022). Using the Critical Path Method and the Burt Method in Planning and Following Up the Completion of Construction Projects for Housing Units "Houses and Apartments": An Applied Study in the French Village Company in the Province of Dohuk. Ramah Journal of Research and Studies, Issue 69, pp. 879–896.