

المشروع النهائي ١
الكود : MGM 496-PMG496
نموذج المشروع

كلية الإدارة
جامعة ميدأوشن

❖ مشروع تأجير شقق يومية عبر المنصات الالكترونية

اسم الطالب

عمار عادل حسين محمد

الرقم الجامعي : 221001097

كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

إشراف

د / عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس – كلية الإدارة – جامعة ميدأوشن

التاريخ : 2025/07/31

الفصل الدراسي الثالث

جدول المحتويات

1.الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	4
1.1 المقدمة	5
1.2 مشكلة الدراسة	6
1.2.1 فجوات على المستوى النظري	6
1.2.2 فجوات على المستوى التطبيقي	6
1.3 أهمية الدراسة	7
1.3.1 على المستوى النظري	7
1.3.2 على المستوى التطبيقي	7
1.4 أسئلة الدراسة	8
1.5 أهداف الدراسة	9
1.6 فرضيات الدراسة	10
1.7.1 نموذج الدراسة	11
1.7.2 نموذج الدراسة	11
1.8 الدراسة الميدانية	12
1.9 منهجية الدراسة	13
1.10 المخطط المقترح للمشروع	14
قائمة المراجع	15

1 . الفصل الأول : الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة :

- في ظل التطور الرقمي والتوسع في استخدام التطبيقات والمنصات الإلكترونية، أصبح تأجير الشقق السكنية اليومية عبر هذه المنصات أحد أبرز الاتجاهات الحديثة في قطاع العقارات والخدمات السياحية، خصوصًا في المملكة العربية السعودية. ويُعد هذا النموذج من النماذج التجارية المتنامية التي تلقى اهتمامًا واسعًا من قبل المستثمرين والأفراد.
- يسعى العديد من المستثمرين إلى الاستفادة من هذه المنصات لتحقيق عوائد مالية وزيادة دخلهم من خلال تقديم حلول سكنية مرنة تلبي احتياجات العملاء. وتوفر هذه المنصات فرصًا مميزة لتسهيل الوصول إلى الوحدات السكنية اليومية بطريقة عملية وسريعة في السوق السعودي.
- يهدف هذا المشروع إلى دراسة الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير شقق يومية عبر المنصات الإلكترونية مثل: (جادر إن - بوكنج - إير بي إن بي). كما يركز المشروع على توضيح آلية العمل ومتطلبات التشغيل، بالإضافة إلى تحليل التكاليف والعوائد لضمان استدامة المشروع ونجاحه.
- وسيتم التطبيق المبدئي لهذا المشروع في مدينة جدة مع إمكانية التوسع إلى مدن أخرى داخل المملكة مستقبلاً بإذن الله .

1.2 مشكلة البحث :

على الرغم من الانتشار الواسع للمنصات الإلكترونية الخاصة بتأجير الشقق اليومية , إلا أن هناك تحديات تواجه المستثمرين في هذا المجال مثل التنافسية العالية , تذبذب نسب الإشغال ارتفاع تكاليف التشغيل والصيانة

تكمّن مشكلة البحث في كيفية تحقيق الاستفادة القصوى من تأجير الشقق اليومية عبر هذه المنصات مع ضمان استدامة الأرباح وتقليل المخاطر التشغيلية .

الفجوات على المستوى النظري 2.1

- قلة الدراسات العلمية المحلية التي تناولت جدوى تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية .
- محدودية الدراسات التي تربط بين أداء هذه المنصات والعوائد الاقتصادية في السوق السعودي .

الفجوات على المستوى التطبيقي 2.2

- عدم وضوح المعايير التشغيلية التي تضمن استمرارية الأرباح وتقليل التكاليف .
- نقص التجارب الميدانية التي توضح أفضل الممارسات لإدارة عمليات التأجير اليومية .

السؤال الرئيسي ؟

ما مدى الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية مثل (جاذر إن – بوكنج – إير بي إن بي) في السوق السعودي؟

1.3 أهمية البحث :

تبرز أهمية البحث في كونه يقدم نموذجا عمليا لدراسة مشروع حيوي يتماشى مع توجهات السوق الحديثة ويعزز من فرص الاستثمار الشخصي , كما يساهم في توضيح التحديات والعوامل المؤثرة في نجاح هذا النوع من المشاريع , ويوفر بيانات تساهم في اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة للمستفيدين من هذه الخدمة .

الأهمية على المستوى النظري 3.1

- إثراء المحتوى العلمي المحلي بدراسة جديدة حول قطاع تاجير الشقق اليومية .
- تقديم أساس علمي للباحثين الراغبين في دراسة السوق العقاري الرقمي .

الأهمية على المستوى التطبيقي 3.2

- توفير مرجع عملي للمستثمرين حول كيفية تشغيل وتاجير الشقق اليومية عبر المنصات الالكترونية .
- المساهمة في تحسين الممارسات التشغيلية وتقليل المخاطر المالية في هذا المجال .

1.4 أسئلة الدراسة :

السؤال الرئيسي :

- ما مدى الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة عبر المنصات الإلكترونية؟

السؤال الفرعي الأول :

- ما تأثير استخدام المنصات الإلكترونية على نسبة إشغال الشقق؟

السؤال الفرعي الثاني :

- ما العوامل التشغيلية التي تؤثر على استدامة المشروع وربحيته؟

السؤال الفرعي الثالث :

- كيف يمكن تحسين كفاءة إدارة الشقق اليومية باستخدام المنصات الإلكترونية؟

1.5 أهداف الدراسة :

الهدف الرئيسي :

- دراسة الجدوى الاقتصادية والتشغيلية لمشروع تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية في مدينة جدة.

الهدف الفرعي الأول :

- تحليل تأثير استخدام المنصات الإلكترونية مثل (جاذر إن - بوكنج - إير بي إن بي) على نسبة إشغال الشقق المؤجرة.

الهدف الفرعي الثاني

- تحديد أثر التكاليف التشغيلية على استدامة المشروع وربحيته.

الهدف الفرعي الثالث :

- رصد التحديات التشغيلية التي قد يواجهها المستثمرون في هذا المجال.

الهدف الفرعي الرابع

- اقتراح آليات وتوصيات لتحسين كفاءة التشغيل وزيادة فرص النجاح والاستمرارية

1.6 فرضيات الدراسة :

الفرضية الرئيسية :

- تؤثر العوامل المرتبطة باستخدام المنصات الإلكترونية على نجاح مشروع تأجير الشقق اليومية في مدينة جدة.

الفرضية الفرعية الأولى :

- تؤدي الاستفادة من المنصات الإلكترونية لتأجير الشقق اليومية إلى زيادة نسبة الإشغال.

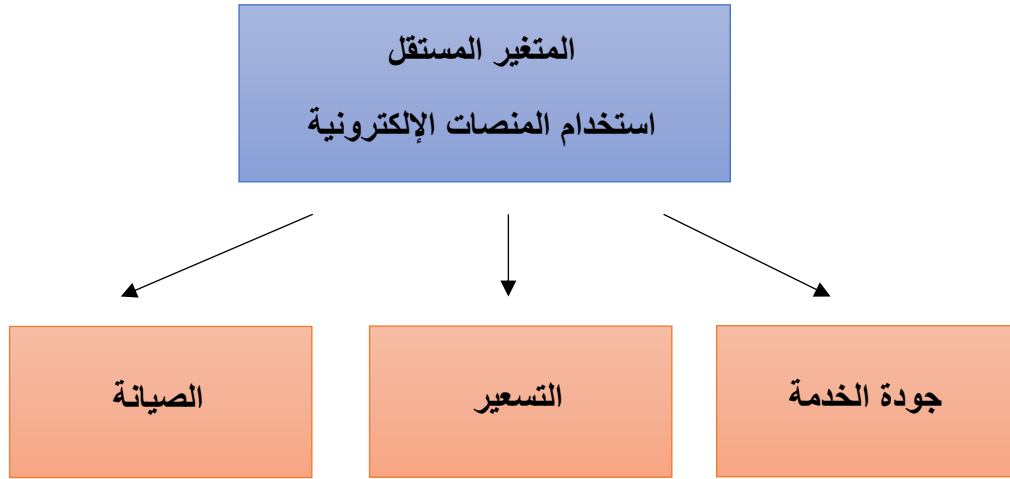
الفرضية الفرعية الثانية :

- ارتفاع التكاليف التشغيلية مثل الإيجار والصيانة يقلل من فرص تحقيق أرباح مستدامة.

الفرضية الفرعية الثالثة :

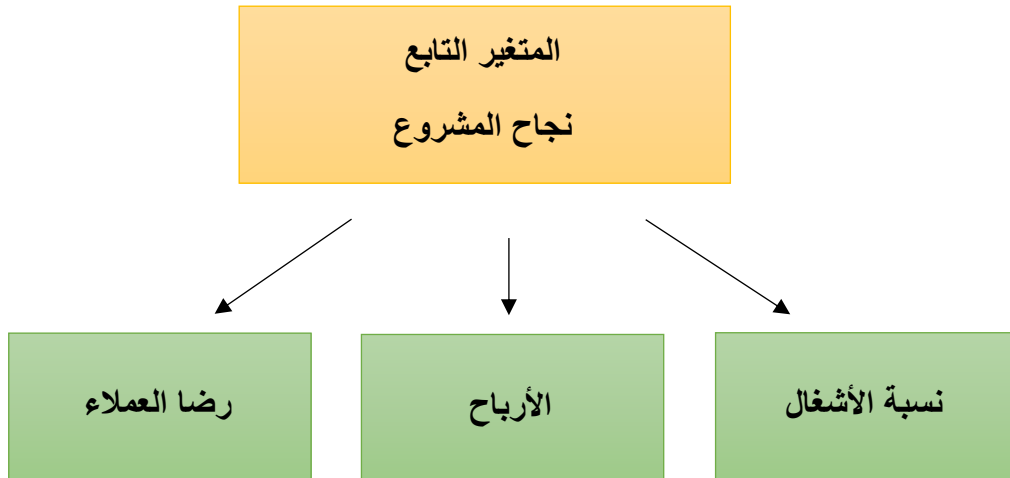
- كلما كانت آلية التشغيل واضحة ومنظمة، زادت كفاءة إدارة الشقق اليومية وقلت المشكلات التشغيلية.

1.7.1 نموذج البحث :



شكل 1 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

1.7.2 نموذج البحث :



شكل 2 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

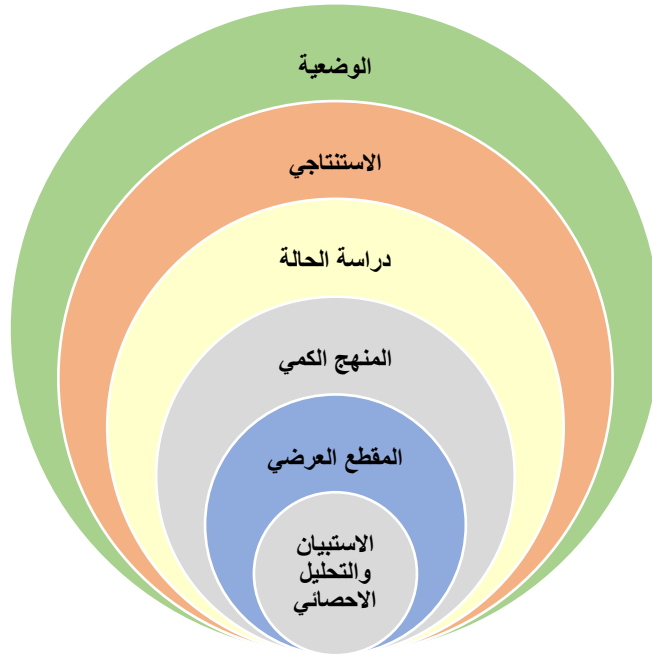
1.8 الدراسة الميدانية :

يشهد قطاع تأجير الشقق السكنية اليومية من خلال المنصات الإلكترونية نموًا متسارعًا في مدينة جدة، وذلك بسبب موقعها الجغرافي المميز، وكونها وجهة سياحية وتجارية رئيسية في المملكة. وقد أصبح الاعتماد على المنصات الرقمية وسيلة فعالة لإدارة عمليات الحجز والتأجير والتسويق، مما زاد من التنافسية وسهّل الوصول إلى العملاء.

وقد تم اختيار المنصات الإلكترونية مثل “جاذر إن”، “بوكنج”، و”إير بي إن بي” كمجال لتطبيق هذه الدراسة، نظرًا لكونها من أبرز المنصات المستخدمة لتأجير الشقق المفروشة في المملكة. وتتميز هذه المنصات بواجهة استخدام سهلة وخيارات متعددة، بالإضافة إلى أنها تربط بين المالك والمستأجر بشكل مباشر، مما يسمح بقياس العلاقة بين استخدام هذه المنصات ونجاح المشروع.

1.9 منهجية الدراسة :

- فلسفة البحث : الوضعية
- منهج البحث : استنتاجي
- استراتيجية البحث : دراسة حالة
- اختبار البحث : كمي
- الأفق الزمني : المقطعية
- تقنيات وإجراءات جمع البيانات : الاستبيان والتحليل الإحصائي



شكل 3 : ملخص منهجية البحث (اعداد الطالب)

1.10 المخطط المقترح للمشروع :

الفصل الأول : المقدمة

الفصل الثاني : الإطار النظري

الفصل الثالث : منهجية البحث

الفصل الرابع : التحليل الإحصائي

الفصل الخامس : مناقشة النتائج والخاتمة

شكل 4 : المخطط المقترح للمشروع (اعداد الطالب)

قائمة المراجع :

1. (Booking.com). منصة بوكنج الإلكترونية لحجوزات الشقق اليومية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
2. (Gathern). منصة جاذر إن لتأجير الوحدات السكنية اليومية. تم الاطلاع في ي يونيو 2025.
3. (Airbnb). منصة إير بي إن بي لتأجير الوحدات السكنية القصيرة المدى. تم الاطلاع في يونيو 2025.
4. وزارة السياحة السعودية. الأنظمة والتشريعات الخاصة بتأجير الوحدات السكنية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
5. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. دليل إصدار الرخص البلدية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
6. الدفاع المدني السعودي. متطلبات السلامة للوحدات السكنية. تم الاطلاع في يونيو 2025.
7. وزارة التجارة السعودية. إجراءات إصدار السجل التجاري. تم الاطلاع في يونيو 2025.
8. الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك. متطلبات تسجيل المنشآت الصغيرة. تم الاطلاع في يونيو 2025.
9. رؤية السعودية 2030. مبادرات دعم القطاع السياحي. تم الاطلاع في يونيو 2025.

10. الهيئة العامة للإحصاء. (2024). مؤشرات الإيجارات السكنية في مدينة جدة. تم الاطلاع في يوليو 2025.
11. الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت). (2023). دور المنصات الرقمية في دعم قطاع الإيواء السياحي. تم الاطلاع في يوليو 2025.
12. منصة سكني. (2024). البيانات المفتوحة – مؤشرات الإيجارات والعقار في جدة. تم الاطلاع في يوليو 2025.
13. المركز الوطني لقياس أداء الأجهزة العامة (أداء). (2024). مؤشرات أداء قطاع الإيواء والخدمات السياحية في السعودية. تم الاطلاع في يوليو 2025.
14. وزارة الاقتصاد والتخطيط. (2024). تقرير التنمية الحضرية والاستثمار العقاري في المملكة. تم الاطلاع في يوليو 2025.