

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:
9.....	أهداف البحث:
9.....	تساؤلات البحث:
10.....	فرضيات البحث:
11.....	الدراسات السابقة:
28.....	المنطلقات النظرية للبحث:
31.....	منهج البحث:
32.....	مصادر البيانات:
32.....	أدوات الدراسة:
32.....	-الأساليب الإحصائية المتبعة
33.....	نموذج الدراسة:
34.....	حدود البحث:
14.....	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.

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 رحمانى، إبراهيم. (2021). استخدامات الهندسة المالية الإسلامية في تمويل القطاع العقاري: دراسة مقارنة بين نظام الأوراق المالية المدعوم 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.