

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير الإدارة العقارية



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

الرقم الجامعي

2021202130

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

د. فايز جراد

العام الدراسي: 2026

3	.....	مقدمة:
4	.....	مشكلة الدراسة
5	.....	أهمية الدراسة:
5	.....	الأهمية العلمية (النظرية)
6	.....	الأهمية العملية (التطبيقية)
7	.....	أهداف الدراسة:
7	.....	تساؤلات الدراسة
8	.....	فروض الدراسة:
9	.....	الدراسات السابقة:
12	.....	الفجوة البحثية:
13	.....	المنطلقات النظرية للدراسة:
16	.....	المنهجية وطرق البحث:
16	.....	مجتمع الدراسة وعيّنتها
17	.....	مصادر جمع البيانات
17	.....	أداة الدراسة
18	.....	الأساليب الإحصائية المستخدمة
19	.....	حدود الدراسة
20	.....	المراجع:
20	.....	ثانياً: المراجع الأجنبية

مقدمة:

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 البيانات 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 وتوصل في المنازعات، مما يُعيد هيكلة العلاقة الإيجارية من جذورها ويُدخلها في إطار مؤسسي رقمي منظم. 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.

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 تعاقدى واضح، فضلًا عن ببطء آليات فض النزاعات الإيجارية وغياب مؤشرات موضوعية لتقييم التزام الأطراف. وهذه الإشكاليات

تتسق مع ما أكدته الأدبيات من أن غياب الشفافية المعلوماتية والتوثيق المؤسسي يُفضي إلى تفاقم مشكلة عدم تماثل المعلومات بين الأطراف المتعاقدة ويُضعف قدرة السوق على حفظ التوازن التعاقدية (كاظم والنجار، 2020).

وفي هذا السياق، أُطلقت 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 خدماتٍ 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؟**

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 مستقبلية مماثلة. كما تُسهم في بناء نموذج مفاهيمي يربط بين المنصة الرقمية الحكومية بوصفها متغيراً مستقلاً وبين أبعاد الشفافية وحماية الحقوق بوصفها متغيراً تابعاً 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 تحولاً جوهرياً 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 قراراتٍ استثمارية أكثر استنارة، فضلاً عن إسهامها في دعم مستهدفات رؤية المملكة 2030 في التحول الرقمي وحوكمة القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

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 قانونيًا وحفظها رقميًا 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

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 المستخدمين 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؟

فروض الدراسة:

الفرضية الرئيسة: 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 الرئيسة

- ✓ 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.

الدراسات السابقة:

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

أولاً: الدراسات العربية

1. **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).

2. **دراسة خؤشناو وعلي: (2023)** سعت هذه الدراسة إلى بيان دور الشفافية الاستراتيجية — بأبعادها المتعلقة بنظم المعلومات والعمليات والقرارات — في تعزيز الصحة التنظيمية، وطُبِّقَت 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 (خؤشناو وعلي، 2023).

3. **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)

متغيرًا مستقلًا وأثرها في شفافية الإفصاح. وأكدت الدراسة فاعلية هذه المنصات في رفع مستوى الشفافية وتقليص 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).

4.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).

5.دراسة: Pallavi, Rishika, Sai Sree, Ruthwik, and Yashaswini (2025) قَدّمت 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. وركّزت 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)

6.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، مؤكّدة 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 طُبّقت في السياق الأوروبي على منصة خاصة لا حكومية. (Ulfbeck, Petersen, & Hansen, 2018)

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، وطُبِّقت على عينة من 120 مديراً في الشركة العامة للصناعات الكهربائية بالعراق. واعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، وتناولت الشفافية بأبعادها متغيراً تابعاً يتأثر بالبيئة التنظيمية والإدارية. وتوصلت 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 متغيراً مستقلاً لديها بينما هي متغير تابع في الدراسة الحالية (كاظم والنجار، 2020).

دراسة راشد والجمال: (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 والجمال، 2022).

دراسة بخاوة وطبيبي: (2023) إلى جانب ما عُرض سابقاً، ركزت 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 يُعزز حماية حقوق الأطراف المتعاقدة ويرفع مستوى المساءلة. وتتقاطع مع الدراسة الحالية في بُعدي الشفافية المعلوماتية والتوثيق الإلكتروني من أبعاد المتغير التابع (بخاوة وطبيبي، 2023).

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

دراسة: (Prifti, Krijger, Thuis, and Stamhuis (2023) تناولت هذه الدراسة الشفافية في المنظومات الرقمية من منظور تحليلي قانوني، وبحثت في ضرورة الانتقال من الشفافية الثنائية التقليدية إلى شفافية منظومية شاملة تتوافق مع تعقّد البيئات الرقمية المتعددة الأطراف في إطار اللائحة الأوروبية لحماية البيانات (GDPR) وعالجت الشفافية بأبعادها — شفافية المعلومات وشفافية العمليات الخوارزمية وحماية حقوق المستخدمين — بوصفها هدفًا تنظيميًا 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)

دراسة: (Tseng, Hsieh, Chang, and Yuan (2025) هدفت إلى تصميم بنية معمارية لنظام إسكان إيجاري قائم على تقنية البلوك تشين يُعزّز الشفافية ويحمي حقوق أطراف العلاقة الإيجارية، وطُبقت تجريبيًا على 500 معاملة و50 مستخدمًا. وتناولت الدراسة أبعاد الشفافية في المعاملات الإيجارية والتوثيق الإلكتروني للعقود وآليات فض النزاعات عبر العقود الذكية بوصفها أهدافًا 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 تحديدًا، وتختلف في أنها تجريبية تقنية بينما الدراسة الحالية ميدانية وصفية تحليلية. (Tseng et al., 2025)

الفجوة البحثية:

تتفق الدراسة الحالية مع الدراسات السابقة العربية والأجنبية في الاهتمام بمحور الشفافية بوصفه متغيرًا محوريًا في تحسين الأداء المؤسسي وبناء الثقة، إذ تناولت دراسة كاظم والنجار (2020) الشفافية الاستراتيجية وأثرها في التكوينات التنافسية، وبحثت دراسة راشد والجمل (2022) فاعلية التحول الرقمي في تعزيز الشفافية بمنظمات المجتمع المدني، فيما ركّزت دراسة بخاوة وطيب (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 Prifti 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 ركزت 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 المستفيدين الفعليين من المنصة. ومن حيث بيئة التطبيق، لم تُطبّق 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 الإيجارات وإلزام التسجيل الإلكتروني، مما يجعل الدراسة الحالية الأولى من نوعها التي تسد هذه الفجوة في الأدبيات العربية والأجنبية على حدٍ سواء.

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 رقميًا وإتاحة مؤشرات سوقية وتوفير آليات لفض النزاعات وتقييم السلوك الإيجاري (الهيئة العامة للعقار، 2025). وتُعرّف إجرائيًا في هذه الدراسة بأنها المنصة الحكومية الرقمية بكامل خدماتها وآلياتها التي يتفاعل معها المستفيدون 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.

ثانيًا: 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 وحداثتها 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 رقمياً 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 عقداً صحيحاً ومنتجاً 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 والجمل، 2022). ويُقاس إجرائياً 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.

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 المستفيدين المسجلين في المنصة بمدينة الرياض.

وسيجمع الباحث بين أسلوبين متكاملين في البحث: الأسلوب المكتبي الذي سيُستخدم 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.

مجتمع الدراسة وعيّنتها

سيتمّون 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 الموثقة 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 يُشكّل مجتمع الدراسة المستهدف.

وستُسحب عيّنة الدراسة بأسلوب العيّنة 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 العيّنة عند مستوى ثقة 95% وهامش خطأ 5%، فإن الحد الأدنى المطلوب للعيّنة 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 الاستبانة غير المكتملة وضمان الحصول على عدد كافٍ من الردود الصالحة للتحليل الإحصائي.

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 ميدانياً 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.

أداة الدراسة

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

القسم الأول: البيانات الديموغرافية ويتضمن (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 ويتضمن (10) فقرات تقيس مستوى فاعلية المنصة بخدماتها وآلياتها المختلفة من وجهة نظر المستفيدين.

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

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

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

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. وسيستخدم 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).

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:** ستُطبَّق 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.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

- 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>
- 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>
- 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>
- 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>
- 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>

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. (n.d.). *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
- Jaodun, M., & Bouafia, K. (2025). Analysis and evaluation of a blockchain-based framework for decentralized rental agreements and dispute resolution. *Blockchains*, 3(2), 8.
- 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>
- 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>
- Tseng, C. H., Hsieh, Y. H., Chang, Y. Y., & Yuan, S. M. (2025). Towards a Trustworthy Rental Market: A Blockchain-Based Housing System Architecture. *Electronics*, 14(15), 3121.
- 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>

- Ulfbeck, V. G., Petersen, C. S., & Hansen, O. (n.d.). *Platforms As Private Governance Systems – the Example of Airbnb*.
<https://doi.org/10.5278/ojs.njcl.v0i1.2484>

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 alshathri

2021202130

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Jarad

1447-2026