

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 : 2025/08/20

الفصل الدراسي الثالث

جدول المحتويات 1

5.....	قائمة الأشكال
6.....	1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
7	1.1 المقدمة
8	1.2 مشكلة الدراسة
8	1.2.1 فجوات على المستوى النظري
8	1.2.2 فجوات على المستوى التطبيقي
9	1.3 أهمية الدراسة
9	1.3.1 على المستوى النظري
9	1.3.2 على المستوى التطبيقي
10.....	1.4 أسئلة الدراسة
11.....	1.5 أهداف الدراسة
12.....	1.6 فرضيات الدراسة
13.....	1.7.1 نموذج الدراسة
13.....	1.7.2 نموذج الدراسة
14.....	1.8 الدراسة الميدانية
15.....	1.9 منهجية الدراسة
16.....	1.10 المخطط المقترح للمشروع

جدول المحتويات 2

17	2. الفصل الثاني : الدراسات السابقة
18	2.1 مقدمة
18	2.2 مفهوم الاقتصاد التشاركي ومنصات تأجير الشقق
19	2.3 الدراسات السابقة
20	2.4 النظريات ذات الصلة
20	2.5 جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة
21	2.6 عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة
21	2.7 الخاتمة
22	قائمة المراجع
26	قائمة الملاحق

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	العنوان	رقم الصفحة
1	نموذج البحث 1	12
2	نموذج البحث 2	12
3	ملخص منهجية البحث	14
4	المخطط المقترح للمشروع	15
5	جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة	19
6	عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة	20

(اعداد الطالب)

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، خصوصاً في المملكة العربية السعودية. ويُعد هذا النموذج من النماذج التجارية المتنامية التي تلقى اهتماماً واسعاً 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 فرصاً 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: (جاذر 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 , الا ان هناك تحديات تواجه المستثمرين في هذا المجال مثل التنافسية العالية , تذبذب نسب الاشغال 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 افضل الممارسات لادارة 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 نموذجاً عملياً 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 الإلكترونية .
- 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.

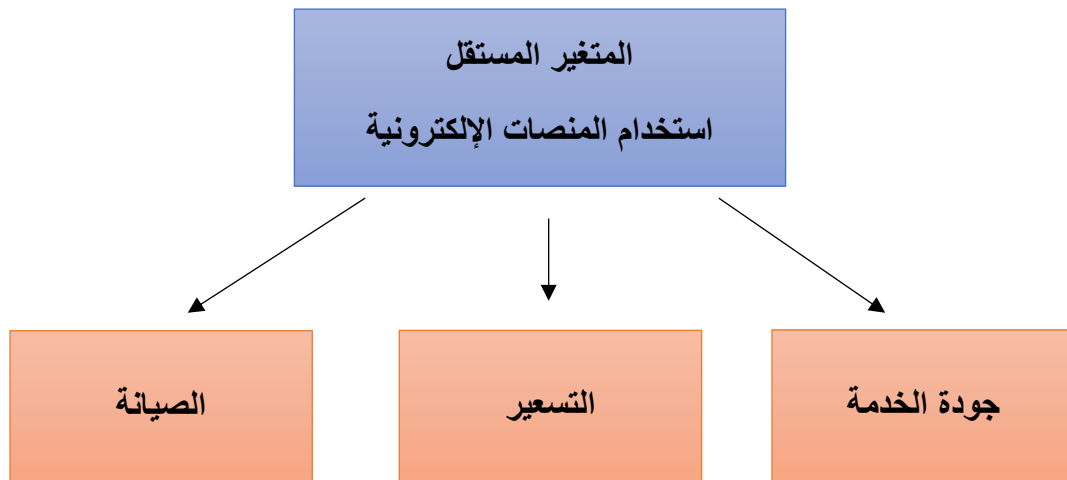
الفرضية الفرعية الثانية :

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

الفرضية الفرعية الثالثة :

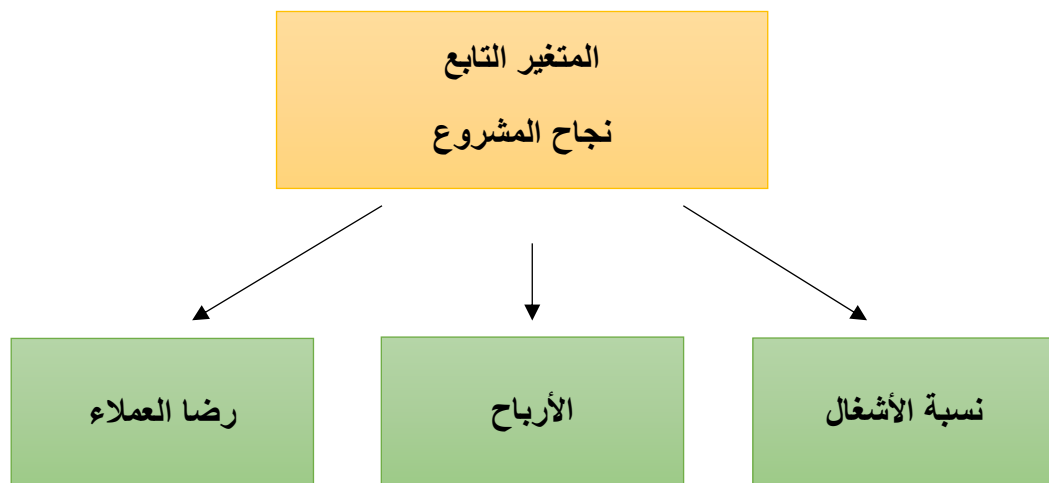
- كلما كانت آلية التشغيل واضحة ومنظمة، زادت كفاءة إدارة الشقق اليومية وقلت المشكلات التشغيلية.

1.7.1 نموذج البحث :



شكل 1 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

1.7.2 نموذج البحث :



شكل 2 : نموذج البحث (اعداد الطالب)

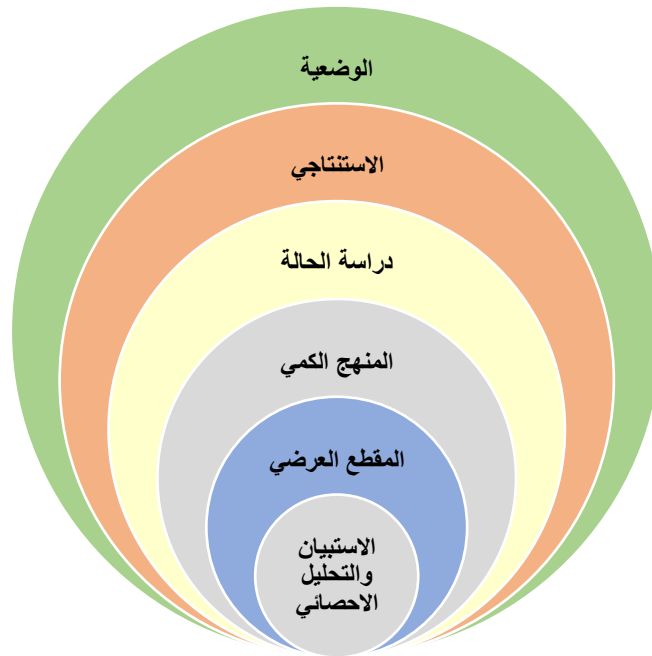
1.8 الدراسة الميدانية :

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)

2. الفصل الثاني : الدراسات السابقة

2.1 مقدمة :

شهد قطاع الضيافة تحولاً جذرياً في السنوات الأخيرة مع ظهور المنصات الإلكترونية لتأجير الشقق اليومية، حيث أصبح بإمكان المستهلكين حجز أماكن الإقامة بسهولة من خلال تطبيقات ومواقع متخصصة. وقد ساهمت هذه المنصات في تغيير هيكل السوق العقاري وزيادة التنافسية، خصوصاً في المدن السياحية مثل جدة. في هذا الفصل، سيتم عرض الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع، مع تحليل المفاهيم الأساسية، واستعراض النماذج والنظريات المرتبطة، وصولاً إلى تحديد الفجوة البحثية التي يسعى هذا المشروع إلى سدها.

2.2 مفهوم الاقتصاد التشاركي ومنصات تأجير الشقق :

تعريف الاقتصاد التشاركي :

الاقتصاد التشاركي هو نموذج اقتصادي يقوم على مشاركة الموارد والخدمات بين الأفراد من خلال منصات رقمية، مما يتيح للمستهلكين الوصول إلى خدمات متنوعة بأسعار تنافسية (Botsman & Rogers, 2011).

منصات تأجير الشقق :

تعد منصات مثل Airbnb (إير بي إن بي) و Booking (بوكنج) و Gathern (جاذر إن) أمثلة بارزة على تطبيقات الاقتصاد التشاركي في مجال الضيافة. حيث توفر هذه المنصات خيارات إقامة مرنة تتراوح من الشقق الصغيرة إلى الفلل الفاخرة، مع أنظمة تقييم تضمن جودة الخدمة.

2.3 الدراسات السابقة :

تشير الدراسات إلى أن المنصات الإلكترونية أثرت بشكل كبير على سوق الإيجار التقليدي، وفتحت المجال أمام الأفراد لدخول السوق كمقدمي خدمة. فيما يلي أبرز ما تناولته الدراسات :

1. رضا العملاء وجودة الخدمة :

- أظهرت دراسة Guttentag (2015) أن النظافة، ودقة الصور، وسرعة الاستجابة، وسهولة إجراءات الدخول والخروج، هي أهم العوامل المؤثرة على رضا المستأجرين.
- دراسات محلية على Gathern (جاذر إن) و Booking (بوكنج) أكدت أن التقييمات الإيجابية تعزز فرص الحجز المتكرر.

2. أثر التسعير والعوامل الموسمية :

- دراسة Zhang & Liu (2019) أوضحت أن التسعير الديناميكي يتأثر بالمواسم، والمناسبات المحلية، والموقع، ونوع العقار.
- تقارير هيئة السياحة السعودية أكدت ارتفاع الأسعار في جدة خلال موسم الحج والإجازات الرسمية.

3. التحديات القانونية والتنظيمية :

- تقارير وزارة السياحة السعودية (2022) تشير إلى أن التنظيم القانوني للتأجير اليومي بدأ يتطور، مع وضع ضوابط للتراخيص وجودة الخدمة.

2.4 النظريات ذات الصلة :

1. نظرية جودة الخدمة (Service Quality Theory)

تركز على أن جودة الخدمة المدركة من قبل العميل تحدد مستوى رضاه وقراره بإعادة الحجز، مما ينعكس على سمعة المنصة والمضيف.

2. نظرية القيمة المدركة (Perceived Value Theory)

ترى أن المستهلك يوازن بين الفوائد التي يحصل عليها (الموقع، الراحة، السعر) والتكاليف المدفوعة، وأن زيادة القيمة المدركة تعزز النية في الشراء.

3. نظرية الثقة الإلكترونية (E-Trust Theory)

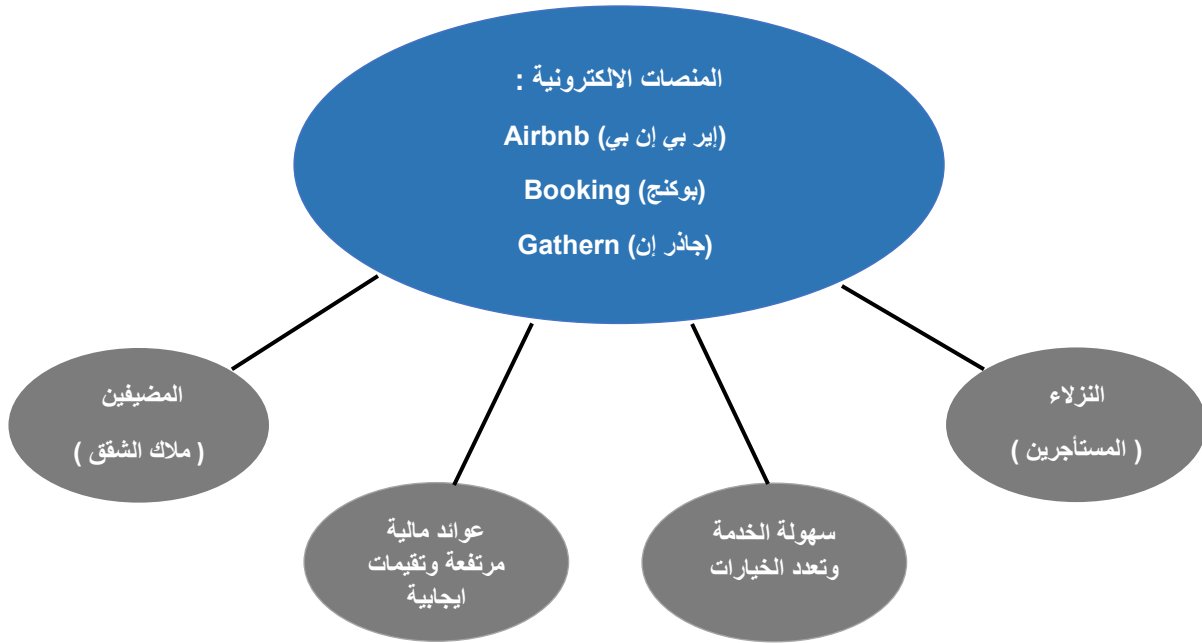
تشير إلى أن الثقة في المنصة والمضيف عامل أساسي في قرارات الحجز عبر الإنترنت.

2.5 جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة :

المنصة	التغطية في السعودية	المميزات	التحديات
Airbnb (إير بي إن بي)	متواجد في معظم المدن الكبرى	تنوع الخيارات ، نظام تقييم عالمي ، سهولة الاستخدام	قيود تنظيمية في بعض المناطق
Booking (بوكنج)	تغطية شاملة للفنادق والشقق	موثوقية عالية ، نظام دفع آمن ، دعم لغات متعددة	عمولات مرتفعة للمضيفين
Gathern (جاذر إن)	تركيز على السوق السعودي	دعم محلي ، خيارات تتناسب مع الثقافة السعودية ، سهولة الدفع	محدودية الانتشار الدولي

شكل 5 : جدول مقارنة بين المنصات الثلاثة (اعداد الطالب)

2.6 عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة :



شكل 6 : عرض بصري لمقارنة المنصات الثلاثة (اعداد الطالب)

2.7 الخاتمة :

توضح الدراسات السابقة أن منصات تأجير الشقق اليومية تمثل فرصة استثمارية واعدة، لكنها تواجه تحديات تنظيمية وجودة خدمة يجب معالجتها. كما أن النظريات الثلاث السابقة (جودة الخدمة، القيمة المدركة، الثقة الإلكترونية) توفر إطارًا لفهم سلوك العملاء وتحسين الأداء. وتبقى الفجوة البحثية في نقص الدراسات التطبيقية التي تركز على تجربة المستثمرين الأفراد في السوق السعودي، وهو ما يسعى هذا البحث لتغطيته من خلال دراسة حالة مدينة جدة وتحليل العوامل المؤثرة على نجاح المشاريع في هذا المجال.

قائمة المراجع

المراجع العربية :

1. منصة بوكنج الإلكترونية لحجوزات الشقق اليومية. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Booking.com).
2. منصة جاذر إن لتأجير الوحدات السكنية اليومية. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Gathern).
3. منصة إير بي إن بي لتأجير الوحدات السكنية القصيرة المدى. تم الاطلاع في يونيو 2025. (Airbnb).
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.

المراجع الأجنبية :

15. Botsman, R., & Rogers, R. (2011). What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. Harper Business

تم الاطلاع في أغسطس 2025

16. Guttentag, D. (2015). "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector." *Tourism Management*, 50, 1–12
تم الاطلاع في أغسطس 2025
17. Zhang, Z., & Liu, Y. (2019). "Institutional barriers and regulatory gaps of digital platforms in the sharing economy." *Journal of Business Research*, 98, 295–305
تم الاطلاع في أغسطس 2025
18. Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 55, 62–73. (تم الاطلاع في أغسطس 2025)
19. Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705.
تم الاطلاع في أغسطس 2025

قائمة الملاحق

مقدمة الاستبيان :

السادة الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أعد هذا البحث الأكاديمي بعنوان “تأجير الشقق اليومية عبر المنصات الإلكترونية”، وذلك كجزء من متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في إدارة المشاريع من جامعة ميدأوشن (Mid Ocean University).

يهدف هذا الاستبيان إلى جمع بيانات وملاحظات حول جودة الخدمات المقدمة ورضا العملاء عن تجربة تأجير الشقق عبر المنصات الإلكترونية.

إن مشاركتكم القيمة ستسهم في توفير بيانات مهمة تدعم تحليل النتائج والخروج بتوصيات علمية وعملية. أؤكد لكم أن جميع المعلومات التي تقدمونها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط وسيتم التعامل معها بسرية تامة.

داعياً المولى عز وجل أن تجدوا فيه الفائدة المرجوة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير، شاكرًا ومقدرًا تعاونكم في إنجاح هذا البحث الأكاديمي.

البيانات الشخصية :

فضلاً ضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب.

• الجنس :

☐ ذكر ☐ أنثى

• المستوى التعليمي :

☐ ثانوي أو أقل ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ دراسات عليا

• العمر :

☐ أقل من 20 سنة ☐ 20 – 29 سنة ☐ 30 – 39 سنة ☐ أكثر من 40 سنة

• سنوات الخبرة :

☐ أقل من سنة ☐ من سنة إلى 5 سنوات ☐ أكثر من 5 سنوات

❖ الاستبيان الأول : رأي المشاركين في المنصات الإلكترونية بالمجال العقاري :

الرقم	العبارة	موافق	محايد	غير موافق
1	المنصات الإلكترونية تساهم في زيادة فرص تأجير الشقق.	☐	☐	☐
2	التعامل عبر المنصات الإلكترونية أكثر سهولة من الطرق التقليدية.	☐	☐	☐
3	توفر المنصات خيارات متعددة للعملاء والمضيفين.	☐	☐	☐
4	الاعتماد على المنصات الإلكترونية يزيد نسبة الإشغال.	☐	☐	☐
5	المنصات الإلكترونية تساعد في إدارة الحجز والمدفوعات بكفاءة.	☐	☐	☐

❖ الاستبيان الثاني : دور المنصات الإلكترونية في تحسين تجربة العملاء :

الرقم	العبارة	موافق	محايد	غير موافق
1	سهولة إلغاء أو تعديل الحجز عبر المنصة تعزز الثقة.	☐	☐	☐
2	المنصات الإلكترونية تساعد في تسريع عملية الحجز مقارنة بالطرق التقليدية.	☐	☐	☐
3	تقييمات العملاء السابقة تساعد في اتخاذ قرار الحجز.	☐	☐	☐
4	استخدام المنصات الإلكترونية يسهل مقارنة الأسعار والخدمات بين الشقق.	☐	☐	☐
5	المنصات الإلكترونية توفر قنوات تواصل مباشرة مع المالك أو المستضيف.	☐	☐	☐

ملاحظة : تم إعداد هذين الاستبيانين بهدف قياس مدى فاعلية المنصات الإلكترونية في مجال تأجير الشقق اليومية، إضافةً إلى مقارنة تجارب المستخدمين مع الطرق التقليدية، بما يساهم في الخروج بنتائج دقيقة تدعم أهداف البحث.