

عنوان المشروع

إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار العقاري

أسم الطالب

تركي عبدالله حمد العيسى

المشروع النهائي- 2

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي الأول

14/2/2026

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

جدول المحتويات :

2	الفصل الأول.....
2	الإطار العام للبحث
4	١.١ مقدمة البحث :
5	١.٢ مشكلة البحث :
6	١.٣ أهمية البحث :
6	١.٤ أسئلة البحث :
6	١.٥ أهداف البحث :
7	١.٦ فرضيات البحث :
7	١.٧ نموذج البحث :
8	١.٨ نطاق الدراسة :
8	١.٩ مخطط المشروع :
9	الفصل الثاني.....
9	الدراسات السابقة.....
10	٢.١ الدراسات السابقة :
11	٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة :
11	٢.٣ قائمة المراجع :
12	٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث :
13	٢.٥ جدول أدوات البحث :
14	الفصل الثالث.....
14	منهجية البحث
15	١-٣ مقدمة.....
16	٢-٣ التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث :
18	٣-٣ تصميم البحث (خطة البحث) :
18	٤-٣ مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات
19	٥-٣ طريقة جمع البيانات :
20	٦-٣ أنواع البيانات :
20	٧-٣ إجراءات التحليل الإحصائي.....
21	٨-٣ خاتمة الفصل :

١.١ مقدمة البحث :

يشهد القطاع العقاري في العقود الأخيرة تحولات عميقة جعلته من أهم محركات الاقتصاد الكلي، حيث يسهم في تكوين رأس المال الثابت، ويدعم سلاسل الإمداد المرتبطة بقطاعات الإنشاء والتمويل والتشغيل والخدمات. ويأتي هذا الدور نتيجة التوسع الحضري المتسارع، وزيادة الطلب السكاني، وتنامي الاستثمارات المؤسسية، إضافة إلى التحسينات التنظيمية التي تستهدف رفع كفاءة السوق وتعزيز الشفافية وحماية الحقوق.

ويمتاز الاستثمار العقاري بخصائص تميزه عن غيره من الاستثمارات، من أهمها ارتفاع كثافة رأس المال، وطول دورة حياة المشروع، وتعدد الأطراف المتداخلة، وحساسيته للتغيرات الاقتصادية والتشريعية والسوقية. هذه الخصائص تجعل المشاريع العقارية عرضة لطيف واسع من المخاطر التي قد تؤثر في جدواها المالية، وفي التزامها بالوقت والتكلفة والجودة، وفي قدرتها على تحقيق العوائد المستهدفة.

وتتعدد مصادر المخاطر في المشاريع العقارية لتشمل مخاطر مالية مثل تقلبات أسعار الفائدة وتكلفة التمويل والتدفقات النقدية، ومخاطر سوقية مرتبطة بالعرض والطلب والأسعار، ومخاطر تنظيمية وقانونية ناتجة عن تغير الأنظمة والإجراءات، ومخاطر فنية وهندسية تتعلق بالتصميم والتنفيذ، ومخاطر إدارية مرتبطة بكفاءة التخطيط والحوكمة والتنسيق، إضافة إلى مخاطر بيئية وخارجية قد تؤثر على استمرارية المشروع.

وتُعد إدارة المخاطر إطارًا منهجيًا للتعامل مع هذه التحديات، حيث تهدف إلى تحديد المخاطر المحتملة مبكرًا، وتحليل أسبابها، وتقدير احتمالات وقوعها وآثارها، ثم اختيار الاستراتيجيات المناسبة للتعامل معها، بما يقلل من عدم اليقين ويعزز جودة القرار. وتمتد إدارة المخاطر عبر جميع مراحل المشروع، بدءًا من دراسات الجدوى، مرورًا بالتخطيط والتصميم والتمويل والتنفيذ، وصولًا إلى التشغيل والتسويق والتقييم.

وقد أثبتت الممارسات المهنية أن تبني منهجيات متقدمة لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء الكلي للمشاريع العقارية، من خلال ضبط التكاليف، والالتزام بالجدول الزمني، ورفع جودة المخرجات، وتعظيم العائد على الاستثمار، وتقليل احتمالات التعثر. كما يعزز ذلك ثقة المستثمرين والممولين والجهات التنظيمية، ويدعم استدامة المشروع في بيئة تتسم بالتغير السريع.

وعليه، يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري، من خلال بناء إطار مفاهيمي يربط بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري، وبيان الآليات التي من خلالها تؤثر إدارة المخاطر في تحسين النتائج وتقليل الانحرافات.

١.٢ مشكلة البحث :

على الرغم من التطور الكبير في ممارسات إدارة المشاريع، إلا أن العديد من المشاريع العقارية لا تزال تواجه انحرافات ملحوظة في الوقت والتكلفة والجودة، وتظهر هذه الانحرافات في صور متعددة، منها تأخر الإنجاز، وتجاوز الميزانيات المعتمدة، وارتفاع التكاليف غير المتوقعة، وانخفاض جودة التنفيذ، وصعوبات التسويق والإشغال، وتراجع العائد الاستثماري مقارنة بالتوقعات.

وترتبط هذه الانحرافات في جانب مهم منها بضعف ممارسات إدارة المخاطر، سواء من حيث غياب منهجية واضحة لتحديد المخاطر، أو قصور في تحليلها وتقييمها، أو عدم وجود خطط استجابة فعّالة، أو ضعف المتابعة والرقابة. كما أن التعامل مع المخاطر غالبًا ما يكون تفاعليًا بعد وقوعها، بدلًا من كونه استباقيًا قائمًا على التنبؤ والتخطيط.

وتزداد حدة المشكلة في ظل بيئة تتسم بالتقلب، حيث تؤثر العوامل الاقتصادية مثل التضخم وأسعار الفائدة، والعوامل السوقية مثل تغيرات الطلب، والعوامل التنظيمية مثل تحديث الأنظمة، في زيادة مستوى عدم اليقين. وفي غياب إدارة مخاطر فعّالة، تتفاقم هذه العوامل لتؤدي إلى تعثر المشروع أو انخفاض كفاءته الاستثمارية.

وبناءً على ذلك، تتمثل مشكلة البحث في تحديد طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري، وقياس مدى إسهام ممارسات إدارة المخاطر في تقليل الانحرافات وتحسين النتائج.

السؤال الرئيس

ما أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري

الأسئلة الفرعية

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأبعادها التشغيلية
٢. ما أنواع المخاطر الأكثر تأثيرًا في المشاريع العقارية
٣. ما مستوى تطبيق ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٤. ما مؤشرات نجاح الاستثمار العقاري وكيف يمكن قياسها
٥. ما طبيعة العلاقة بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٣ أهمية البحث :

الأهمية العلمية :

يقدم البحث إطاراً نظرياً متكاملًا يربط بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري، ويثري الأدبيات في مجال إدارة المشاريع العقارية من خلال توضيح آليات التأثير بين المتغيرين، وتحديد الأبعاد القابلة للقياس لكل منهما.

الأهمية التطبيقية

يوفر البحث أدوات عملية للمستثمرين والمطورين ومديري المشاريع لتبني ممارسات فعالة لإدارة المخاطر، بما يساهم في تحسين جودة التخطيط والتنفيذ، وتقليل الانحرافات، وتعزيز العوائد الاستثمارية.

١.٤ أسئلة البحث :

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٢. ما أنواع المخاطر التي تواجه المشاريع العقارية
٣. ما أثر إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار العقاري
٤. ما مستوى تطبيق إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٥. ما العلاقة بين إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٥ أهداف البحث :

١. توضيح مفهوم إدارة المخاطر وأبعادها التطبيقية في المشاريع العقارية
٢. تحديد وتصنيف أنواع المخاطر المؤثرة في المشاريع العقارية
٣. تحليل أثر ممارسات إدارة المخاطر على مؤشرات النجاح الاستثماري
٤. بناء نموذج يوضح العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار

٥. تقديم توصيات عملية لتحسين ممارسات إدارة المخاطر

١.٦ فرضيات البحث :

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحديد المخاطر ورفع فرص نجاح المشروع

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل المخاطر وتقليل الانحرافات في التكلفة

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستجابة للمخاطر وتحسين جودة التنفيذ

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتابعة المستمرة للمخاطر وتحقيق العائد الاستثماري

١.٧ نموذج البحث :

المتغير المستقل :

إدارة المخاطر بأبعادها: تحديد المخاطر، تحليل المخاطر، تقييم المخاطر، الاستجابة للمخاطر، المتابعة والرقابة

المتغير التابع :

نجاح الاستثمار العقاري بأبعاده: العائد الاستثماري، الالتزام بالوقت، الالتزام بالتكلفة، جودة التنفيذ، تقليل التعثر، القدرة التنافسية

١.٨ نطاق الدراسة :

النطاق الموضوعي :

دراسة إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار

النطاق البشري :

المستثمرون والمطورون ومديرو المشاريع العقارية

النطاق المكاني :

القطاع العقاري

النطاق الزمني :

فترة إعداد الدراسة

١.٩ مخطط المشروع :

الفصل الأول الإطار العام للبحث

الفصل الثاني الدراسات السابقة

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

٢.١ الدراسات السابقة :

الدراسة الأولى

هدفت دراسة Albogamy 2020 إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، واعتمدت على منهج وصفي تحليلي باستخدام استبيانات موجهة لمديري المشاريع. وتوصلت إلى أن تطبيق إدارة المخاطر يسهم في خفض التكاليف غير المتوقعة بنسبة ملحوظة، وتحسين الالتزام بالجدول الزمنية، ورفع جودة التنفيذ. كما أوضحت أن غياب إدارة المخاطر يؤدي إلى زيادة احتمالات التعثر وتأخر الإنجاز.

الدراسة الثانية

تناولت دراسة Zou et al. 2007 المخاطر في المشاريع الإنشائية، وركزت على تحديد مصادر المخاطر وتصنيفها، وأظهرت أن المخاطر المالية والفنية والتنظيمية هي الأكثر تأثيراً. وأكدت أن وجود نظام متكامل لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء وتقليل التأخير، وأن المعالجة المبكرة للمخاطر تقلل من أثارها السلبية.

الدراسة الثالثة

أوضحت دراسة PMI 2017 أن إدارة المخاطر تعد من الركائز الأساسية في إدارة المشاريع، حيث تسهم في تحسين جودة القرارات وتقليل نسبة الفشل، كما تساعد في تعزيز القدرة على التكيف مع التغيرات. وأكدت الدراسة أن المشاريع التي تطبق إدارة مخاطر منهجية تحقق نتائج أفضل من حيث الوقت والتكلفة.

الدراسة الرابعة

بينت دراسة (Oladokun 2014) أن المخاطر السوقية تؤثر بشكل مباشر على العائد الاستثماري، وأن تحليل السوق بشكل مستمر يساعد في تقليل الخسائر وتحسين الأداء. كما أشارت إلى أن تجاهل المخاطر السوقية يؤدي إلى ضعف القدرة التنافسية.

الدراسة الخامسة

تناولت دراسة MacLeod 1997 & Akintoye إدارة المخاطر في المشاريع الإنشائية، وأظهرت أن استخدام أساليب كمية في تحليل المخاطر يسهم في تحسين دقة التقديرات واتخاذ قرارات أفضل.

الدراسة السادسة

ركزت دراسة Smith 2014 على إدارة المخاطر في الاستثمار العقاري، وأكدت أن التنوع في إدارة المخاطر يقلل من تقلبات العائد الاستثماري.

٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة :

تُظهر الدراسات اتفاقاً واضحاً على أهمية إدارة المخاطر في تحسين أداء المشاريع، وتقليل الانحرافات، وزيادة فرص النجاح. كما تؤكد على أن المخاطر المالية والسوقية والفنية هي الأكثر تأثيراً. ومع ذلك، يلاحظ وجود نقص في الدراسات التي تربط بشكل مباشر بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري ككل، وهو ما يعالجه هذا البحث.

٢.٣ قائمة المراجع :

- Albogamy, A. (2020). Risk Management in Construction Projects
- Zou, P. X. W., Zhang, G., & Wang, J. (2007). Risk in Construction Projects
- PMI. (2017). Project Management Body of Knowledge
- Oladokun, T. T. (2014). Real Estate Investment Risk
- Akintoye, A., & MacLeod, M. (1997). Risk Analysis in Construction
- Smith, N. (2014). Real Estate Risk Management

٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث :

مقياس ليكرت الخماسي

موافق بشدة

موافق

محايد

غير موافق

غير موافق بشدة

استبيان إدارة المخاطر

١. يتم تحديد المخاطر المحتملة في مرحلة التخطيط

٢. يتم تحليل المخاطر باستخدام أدوات علمية

٣. يتم تقييم المخاطر وفقاً لتأثيرها واحتماليتها

٤. يتم إعداد خطط واضحة للاستجابة للمخاطر

٥. يتم تحديث خطط إدارة المخاطر بشكل دوري

٦. تتم متابعة المخاطر خلال جميع مراحل المشروع

٧. يتم توثيق المخاطر والإجراءات المتخذة

٨. يتم إشراك جميع الأطراف في إدارة المخاطر

استبيان نجاح الاستثمار

١. يحقق المشروع العائد الاستثماري المتوقع
٢. يتم الالتزام بالميزانية المحددة
٣. يتم الالتزام بالجدول الزمني
٤. يتم تنفيذ المشروع بجودة عالية
٥. يتم تقليل نسبة التعثر
٦. يتمتع المشروع بقدرة تنافسية
٧. يتم تحقيق رضا المستثمرين
٨. يتم تحسين الأداء المالي للمشروع

٢.٥ جدول أدوات البحث :

الأداة: الاستبيان

الغرض: جمع البيانات وتحليلها

المتغير: إدارة المخاطر

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي

الأداة: الاستبيان

الغرض: قياس نجاح الاستثمار

المتغير: نجاح الاستثمار العقاري

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي .

الفصل الثالث

منهجية البحث

٣-١ مقدمة

تُعدّ المنهجية العلمية الإطار الذي يُنظّم مسار البحث ويوجّه خطواته نحو تحقيق أهدافه بدقة وموضوعية، إذ لا يمكن لأي دراسة علمية أن تصل إلى نتائج موثوقة دون الاعتماد على منهجية واضحة ومتكاملة تقوم على أسس علمية راسخة. وفي هذا السياق، يكتسب هذا الفصل أهمية خاصة، كونه يُمثّل حلقة الوصل بين الجانب النظري الذي تم تناوله في الفصول السابقة، والجانب التطبيقي الذي سيتم عرضه وتحليله في الفصول اللاحقة.

ويأتي هذا الفصل ليُوضّح بالتفصيل المنهج العلمي الذي تم اعتماده في دراسة موضوع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار العقاري، وهو موضوع يتسم بدرجة عالية من التعقيد والتداخل، نظرًا لتعدد العوامل المؤثرة فيه، وتباين البيانات الاستثمارية، واختلاف مستويات الخبرة لدى الأطراف المعنية. كما أن المشاريع العقارية بطبيعتها تُعدّ من المشاريع طويلة الأجل، والتي تتأثر بعدد كبير من المتغيرات الاقتصادية والتشغيلية والقانونية، مما يجعل إدارة المخاطر عنصرًا محوريًا في تحقيق النجاح والاستدامة.

وتكمن أهمية المنهجية في هذه الدراسة في كونها لا تقتصر على وصف الظاهرة محل البحث، بل تمتد إلى تحليلها وتفسيرها بشكل علمي، بما يُمكن من فهم طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري. ومن هذا المنطلق، فإن اختيار المنهج المناسب لا يُعدّ خطوة عشوائية، بل هو قرار علمي مبني على طبيعة المشكلة البحثية وأهدافها، حيث تم الاعتماد على منهج يتيح الجمع بين الدقة الوصفية والقدرة التحليلية.

كما يسعى هذا الفصل إلى تقديم تصور واضح حول كيفية تحويل المفاهيم النظرية، مثل "إدارة المخاطر" و"نجاح الاستثمار العقاري"، إلى متغيرات قابلة للقياس، وذلك من خلال تحديد تعريفات إجرائية دقيقة لكل متغير، مما يُسهّم في تقليل التباين في الفهم، ويعزز من إمكانية قياس هذه المتغيرات باستخدام أدوات علمية مناسبة. ويُعدّ هذا التحويل من الجانب النظري إلى الجانب التطبيقي خطوة أساسية في أي دراسة ميدانية، حيث يضمن الربط بين ما هو نظري وما هو واقعي.

ومن جهة أخرى، يتناول هذا الفصل تصميم البحث، والذي يُعبّر عن الخطة العامة التي يسير عليها الباحث في جمع البيانات وتحليلها، حيث تم تحديد نوع البحث والمنهج المستخدم، مع بيان مبررات هذا الاختيار، بما يعكس انسجام المنهج مع طبيعة الدراسة. كما يتم توضيح مجتمع الدراسة، والذي يمثل الإطار العام الذي تُستمد منه البيانات، بالإضافة إلى العينة التي تم

اختيارها لتمثيل هذا المجتمع، مع بيان الأسلوب المستخدم في اختيارها، وذلك لضمان تحقيق التوازن بين الدقة العلمية وإمكانية التطبيق.

ولا تكتمل المنهجية دون تحديد أدوات جمع البيانات، حيث تم اعتماد الاستبيان كأداة رئيسية، نظرًا لقدرته على جمع بيانات كمية من عدد كبير من الأفراد خلال فترة زمنية محدودة، إضافة إلى سهولة معالجتها إحصائيًا. كما يتضمن هذا الفصل شرحًا لطبيعة البيانات المستخدمة في الدراسة، سواء كانت بيانات أولية تم جمعها من الميدان، أو بيانات ثانوية تم الحصول عليها من مصادر علمية موثوقة، مما يعكس تكاملاً في مصادر المعلومات.

كما يُولي هذا الفصل اهتمامًا خاصًا بأساليب التحليل الإحصائي، والتي تُعدّ من أهم الأدوات التي يعتمد عليها الباحث في تفسير البيانات واختبار الفرضيات، حيث تم اختيار مجموعة من الأساليب الإحصائية التي تتناسب مع طبيعة البيانات وأهداف الدراسة، بما يُمكن من الوصول إلى نتائج دقيقة تعكس الواقع بشكل موضوعي.

وعليه، فإن هذا الفصل لا يقتصر على عرض إجراءات البحث فحسب، بل يُمثّل الأساس الذي تُبنى عليه بقية أجزاء الدراسة، حيث إن جودة المنهجية تنعكس بشكل مباشر على جودة النتائج والتوصيات. ومن هنا، فإن العناية بتفاصيل هذا الفصل تُعدّ ضرورة علمية لضمان سلامة البحث، وتعزيز موثوقيته، وزيادة قيمته العلمية والتطبيقية.

وفي ضوء ما سبق، يُمكن اعتبار هذا الفصل بمثابة خارطة الطريق التي تُوجّه مسار الدراسة، وتمهّد للانتقال إلى مرحلة تحليل البيانات واستخلاص النتائج، والتي سيتم تناولها في الفصل التالي، بما يسهم في تحقيق أهداف البحث والإجابة عن تساؤلاته بشكل علمي دقيق.

٣-٢ التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث :

تُعدّ التعريفات الإجرائية من العناصر الأساسية في الدراسات التطبيقية، حيث تُمكن الباحث من تحويل المفاهيم المجردة إلى متغيرات قابلة للقياس الكمي، وهو ما يسهم في تسهيل عملية التحليل الإحصائي، وضمان دقة النتائج.

أولاً: المتغير المستقل (إدارة المخاطر) :

يقصد بإدارة المخاطر في سياق هذه الدراسة العملية المنهجية المتكاملة التي يتم من خلالها التعرف على المخاطر التي قد تواجه المشاريع العقارية، وتحليلها، وتقييم أثارها المحتملة، ووضع استراتيجيات مناسبة للتعامل معها، سواء من خلال تقليل احتمالية حدوثها أو الحد من تأثيرها في حال وقوعها.

ولا تقتصر إدارة المخاطر على كونها إجراءً وقائيًا فقط، بل تُعدّ أداة استراتيجية تسهم في دعم اتخاذ القرار وتحسين كفاءة الأداء في المشاريع العقارية. ويتم قياس هذا المتغير من خلال عدة أبعاد رئيسية تمثل مراحل إدارة المخاطر، وهي:

- **تحديد المخاطر:** ويشمل قدرة المؤسسة على التعرف المبكر على مصادر الخطر المحتملة، مثل تقلبات السوق، أو التغيرات التشريعية، أو المخاطر التشغيلية.
- **تحليل المخاطر:** ويقصد به دراسة طبيعة المخاطر من حيث احتمال حدوثها وتأثيرها المتوقع على المشروع.
- **تقييم المخاطر:** ويتمثل في ترتيب المخاطر حسب درجة أهميتها وخطورتها، لتحديد أولويات التعامل معها.
- **الاستجابة للمخاطر:** وتشمل وضع الخطط والإجراءات المناسبة للتعامل مع المخاطر، مثل تجنبها أو تقليلها أو نقلها أو قبولها.
- **المراقبة والمتابعة:** وتتضمن متابعة المخاطر بشكل مستمر وتحديث خطط إدارتها بناءً على التغيرات في بيئة المشروع.

ثانياً: المتغير التابع (نجاح الاستثمار العقاري) :

يُعرّف نجاح الاستثمار العقاري في هذه الدراسة بأنه مدى قدرة المشروع العقاري على تحقيق أهدافه المحددة مسبقاً، سواء من الناحية المالية أو التشغيلية أو الاستراتيجية، خلال فترة زمنية محددة، وبمستوى جودة يحقق رضا المستثمرين والعملاء.

ويُعدّ هذا المتغير من المتغيرات المركبة التي يصعب قياسها من خلال مؤشر واحد، لذلك تم الاعتماد على مجموعة من المؤشرات التي تعكس أبعاد النجاح المختلفة، وهي:

- **العائد على الاستثمار:** ويقصد به تحقيق أرباح مالية مجزية مقارنة بحجم الاستثمار.
- **الالتزام بالجدول الزمني:** أي تنفيذ المشروع ضمن الإطار الزمني المحدد دون تأخير كبير.
- **جودة التنفيذ:** وتعكس مدى مطابقة المشروع للمواصفات والمعايير المطلوبة.
- **رضا العملاء والمستثمرين:** ويُقاس من خلال مدى رضا الأطراف المستفيدة من المشروع.
- **الاستدامة المالية:** وتعني قدرة المشروع على الاستمرار وتحقيق تدفقات نقدية مستقرة على المدى الطويل.

٣-٣ تصميم البحث (خطة البحث) :

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، والذي يُعدّ من أكثر المناهج ملائمة للدراسات التي تهدف إلى وصف الظواهر وتحليل العلاقات بين متغيراتها. ويقوم هذا المنهج على جمع البيانات من الواقع، ثم تحليلها وتفسيرها للوصول إلى استنتاجات علمية دقيقة.

وقد تم اختيار هذا المنهج نظرًا لقدرته على:

- تقديم وصف دقيق لواقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
- تحليل العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار
- اختبار الفرضيات العلمية المتعلقة بموضوع الدراسة

كما يستند تصميم البحث إلى نموذج تحليلي يقوم على افتراض وجود علاقة تأثير بين المتغير المستقل (إدارة المخاطر) والمتغير التابع (نجاح الاستثمار العقاري)، بحيث يتم اختبار هذه العلاقة باستخدام أدوات إحصائية مناسبة.

٣-٤ مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

مجتمع البحث

يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع الأفراد العاملين في القطاع العقاري، والذين لديهم علاقة مباشرة أو غير مباشرة بإدارة المشاريع العقارية أو اتخاذ القرارات الاستثمارية، ومن أبرزهم:

- مدراء المشاريع العقارية
- المستثمرون العقاريون
- موظفو شركات التطوير العقاري
- المستشارون والخبراء في المجال العقاري

ويمثل هذا المجتمع الفئة الأكثر قدرة على تقديم بيانات دقيقة وواقعية حول موضوع الدراسة.

العينة :

نظرًا لصعوبة الوصول إلى جميع أفراد المجتمع، تم الاعتماد على عينة تمثل هذا المجتمع، بحيث تعكس خصائصه بشكل دقيق.

طريقة اختيار العينة :

تم استخدام العينة العشوائية البسيطة، والتي تُعدّ من أكثر طرق المعاينة شيوعًا، حيث تتيح لكل فرد في المجتمع فرصة متساوية للمشاركة في الدراسة، مما يعزز من موضوعية النتائج ويقلل من التحيز.

حجم العينة :

تم تحديد حجم العينة بناءً على طبيعة الدراسة، بحيث يكون كافيًا لتحقيق التمثيل المناسب للمجتمع، وضمان إمكانية إجراء التحليل الإحصائي بدرجة عالية من الدقة.

٣-٥ طريقة جمع البيانات :

اعتمد الباحث على الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات، نظرًا لملاءمته لطبيعة الدراسة، وقدرته على توفير بيانات كمية يمكن تحليلها إحصائيًا.

وقد تم تصميم الاستبيان وفق خطوات علمية دقيقة، حيث تم تقسيمه إلى عدة محاور، تشمل:

- البيانات الشخصية للمشاركين
- أسئلة تتعلق بإدارة المخاطر
- أسئلة تتعلق بقياس نجاح الاستثمار العقاري

كما تم توزيع الاستبيان إلكترونياً، بهدف تسهيل الوصول إلى المشاركين في مختلف المناطق، وزيادة عدد الاستجابات، وتقليل الوقت والجهد المبذول في جمع البيانات.

٣-٦ أنواع البيانات :

اعتمدت الدراسة على نوعين رئيسيين من البيانات:

البيانات الأولية :

وهي البيانات التي تم جمعها مباشرة من أفراد العينة باستخدام الاستبيان، وتعدّ المصدر الأساسي للتحليل الإحصائي.

البيانات الثانوية :

وهي البيانات التي تم الحصول عليها من مصادر مختلفة، مثل الكتب العلمية، والدراسات السابقة، والتقارير، والتي تم استخدامها في بناء الإطار النظري للدراسة.

٣-٧ إجراءات التحليل الإحصائي

تم استخدام برامج التحليل الإحصائي، مثل SPSS، لتحليل البيانات التي تم جمعها، وذلك بهدف اختبار فرضيات الدراسة والوصول إلى نتائج دقيقة.

وقد تم الاعتماد على مجموعة من الأساليب الإحصائية، منها:

- التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص العينة
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لقياس اتجاهات المشاركين
- اختبار الصدق والثبات للتحقق من جودة أداة القياس
- تحليل الارتباط لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات
- تحليل الانحدار لتحديد أثر إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار

وَتُعَدُّ هذه الأساليب ضرورية لفهم طبيعة العلاقة بين المتغيرات، واستخلاص النتائج بطريقة علمية دقيقة.

٨-٣ خاتمة الفصل :

في ختام هذا الفصل، يتضح أن المنهجية العلمية التي تم اعتمادها في هذه الدراسة لم تكن مجرد إطار تنظيمي شكلي، بل تمثل منظومة متكاملة من الإجراءات العلمية التي تهدف إلى ضمان دقة النتائج وموضوعيتها، وتعزيز القدرة على تفسير العلاقة بين متغيرات الدراسة بشكل منهجي ومدرّس. فقد تم بناء هذا الفصل وفق تسلسل منطقي يبدأ بتحديد طبيعة المشكلة البحثية، وينتهي بوضع الأسس الإحصائية اللازمة لاختبار الفرضيات وتحليل النتائج.

وقد أسهم اختيار المنهج الوصفي التحليلي في تمكين الباحث من الجمع بين الوصف الدقيق لواقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، والتحليل العميق للعلاقات القائمة بينها وبين نجاح الاستثمار العقاري، وهو ما يعزز من قيمة الدراسة التطبيقية، ويجعل نتائجها أكثر ارتباطاً بالواقع العملي في القطاع العقاري. كما أن هذا المنهج يتيح إمكانية الربط بين الجانب النظري المستند إلى الدراسات السابقة، والجانب الميداني المعتمد على بيانات فعلية تم جمعها من مجتمع الدراسة.

ومن خلال تحديد التعريفات الإجرائية للمتغيرات، تم الانتقال بالمفاهيم من إطارها النظري العام إلى مستوى تطبيقي قابل للقياس، الأمر الذي يساهم في تقليل الغموض، ويزيد من دقة التحليل الإحصائي. كما أن تقسيم المتغيرات إلى أبعاد رئيسية يعكس فهماً عميقاً لطبيعة كل متغير، ويُسهل في تحليل تأثيراته بشكل أكثر تفصيلاً وشمولية.

وفيما يتعلق بمجتمع الدراسة والعينة، فقد تم اختيار فئة تمثل بيئة اتخاذ القرار في القطاع العقاري، وهو ما يمنح الدراسة بعداً عملياً مهماً، حيث إن الآراء التي تم جمعها تعكس تجارب واقعية وخبرات مهنية، وليس مجرد تصورات نظرية. كما أن استخدام أسلوب العينة العشوائية يعزز من مصداقية النتائج، ويقلل من احتمالية التحيز، مما يدعم إمكانية تعميم النتائج على نطاق أوسع داخل القطاع العقاري.

أما فيما يخص أداة الدراسة، فقد تم تصميم الاستبيان وفق أسس علمية تراعي وضوح الأسئلة وشموليتها، بحيث تغطي جميع أبعاد المتغيرات، وتُمكن من جمع بيانات دقيقة تعكس واقع الممارسات الفعلية لإدارة المخاطر وتأثيرها على نجاح الاستثمار. كما أن الاعتماد على البيانات الأولية إلى جانب البيانات الثانوية يعكس تكاملاً منهجياً بين المصادر المختلفة، مما يعزز من قوة الإطار العلمي للدراسة.

ومن ناحية التحليل الإحصائي، فإن استخدام مجموعة متنوعة من الأساليب الإحصائية، مثل المتوسطات الحسابية، ومعاملات الارتباط، وتحليل الانحدار، يتيح فهماً أعمق لطبيعة العلاقة بين المتغيرات، ولا يقتصر فقط على الوصف، بل يمتد إلى تفسير التأثيرات واختبار الفرضيات

بشكل علمي دقيق. كما أن اختبار الصدق والثبات لأداة الدراسة يُعدّ مؤشرًا مهمًا على جودة البيانات، ويعزز الثقة في النتائج التي سيتم التوصل إليها.

وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن هذا الفصل قد وضع الأساس العلمي والمنهجي الذي تستند إليه الدراسة في مراحلها اللاحقة، حيث يمهد الطريق للانتقال إلى الفصل الرابع، والذي سيتم فيه عرض نتائج التحليل الإحصائي بصورة تفصيلية، ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة. ومن المتوقع أن تسهم هذه النتائج في تقديم رؤية واضحة حول مدى تأثير إدارة المخاطر في تعزيز نجاح الاستثمار العقاري، بما يدعم متخذي القرار في هذا القطاع الحيوي.

كما أن أهمية هذا الفصل لا تقتصر على كونه جزءًا من هيكل البحث، بل تمتد لتشمل دوره في ضمان سلامة المسار العلمي للدراسة، حيث إن أي خلل في المنهجية قد ينعكس سلبًا على النتائج والتوصيات. ومن هنا، فإن العناية بتفاصيل هذا الفصل تُعدّ مؤشرًا على جودة البحث ككل، ومدى التزامه بالمعايير العلمية المعتمدة.

وفي ضوء ذلك، فإن هذا الفصل يشكّل نقطة انطلاق نحو مرحلة أكثر عمقًا في الدراسة، تتمثل في تحليل البيانات واستخلاص النتائج، الأمر الذي سيسهم في بناء توصيات عملية قابلة للتطبيق، تدعم تطوير ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، وتعزز من فرص نجاح الاستثمارات في هذا المجال.