



كلية الإدارة

قسم / تخصص إدارة مشاريع

عنوان البحث

أثر دراسة الجدوى في مشروع مجمع سكني في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب /

شهد عبيد الحربي

إشراف /

د.الفیصل عبدالحمید محسن حسن

العام الدراسي:

2024

مقدمة:

تعتبر دراسات الجدوى من أهم الأدوات التي تساهم في نجاح المشروع الاستثماري، خاصة في القطاع العقاري. الغرض من هذه الدراسة هو استكشاف مدى تأثير دراسات الجدوى على نجاح مشاريع المجمعات السكنية في المملكة العربية السعودية وتحديد العناصر الأساسية التي تساهم في تحسين الأداء العام لهذه المشاريع. ونسعى من خلال هذه الدراسة إلى تقديم توصيات عملية لتحسين عملية إعداد وتنفيذ دراسة الجدوى بما يتماشى مع الاحتياجات والتحديات المحلية.

مشكلة الدراسة:

مع النمو السكاني السريع والتوسع العمراني في المملكة العربية السعودية، أصبحت الحاجة إلى مشاريع الإسكان الجديدة أمراً بالغ الأهمية. وعلى الرغم من الجهود التي تبذلها هذه المشاريع، لا يزال العديد من هذه المشاريع يواجه مشاكل في التنفيذ، تتراوح بين التأخير وتجاوز التكاليف إلى الفشل التام. تكمن مشكلة هذه الدراسة في التساؤل التالي: كيف يمكن لدراسة الجدوى أن تساهم في زيادة فرص نجاح مشروع مجمع سكني في المملكة العربية السعودية؟

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في إبراز الدور المهم لدراسات الجدوى في تحقيق استدامة ونجاح مشاريع المجمعات السكنية. ومن خلال تحليل البيانات والمعلومات المستخرجة، ستساعد هذه الدراسة في تقديم توصيات عملية لصناع القرار والمستثمرين في الصناعة العقارية، وبالتالي تحسين جودة تنفيذ المشروع وتقليل مخاطر الفشل.

أهداف الدراسة:

- التعرف على العناصر الأساسية في دراسة الجدوى التي تؤثر على نجاح المشروع السكني .
- تحليل تأثير دراسات الجدوى على التخطيط المالي والتشغيلي للمشروع
- تقديم التوصيات لتحسين عملية إعداد دراسات الجدوى للمشاريع السكنية في المملكة.

تساؤلات الدراسة

- ما هي العناصر الأساسية لدراسة الجدوى التي تساهم في نجاح المشروع السكني؟
- كيف يؤثر إعداد دراسة الجدوى على التخطيط المالي والتشغيلي للمشروع؟
- ما هي التحديات التي تواجه إعداد دراسة الجدوى للمملكة؟

فروض الدراسة:

- هناك علاقة إيجابية بين إعداد دراسة الجدوى الشاملة ونجاح المشروع السكني .
- من الممكن لدراسة الجدوى الجيدة تقليل التكاليف الزائدة وتحسين التخطيط المالي .
- تواجه عملية إعداد دراسة الجدوى تحديات تتعلق بالتنظيم والتمويل في المملكة.

الدراسات السابقة:

تشمل مراجعة الأدبيات السابقة الدراسات التي تناولت أهمية دراسة الجدوى في المشاريع الاستثمارية، مع التركيز على المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية.

الأبحاث التي تناولت أثر دراسة الجدوى على نجاح المشاريع وتحليل العوامل المؤثرة. على سبيل المثال، دراسة أحمد (2021) التي حللت دور دراسة الجدوى في نجاح المشاريع الاستثمارية في المملكة ودراسة العتيبي (2020) التي تناولت تأثير دراسات الجدوى على المشاريع السكنية.

المنطلقات النظرية للدراسة:

سيتم استعراض النظريات والنماذج التي تناولت أهمية دراسة الجدوى في المشاريع الاستثمارية. من بين النظريات التي سيتم تناولها نظرية إدارة المخاطر ونظرية تخطيط المشاريع.

كما سيتم تحليل مراحل إعداد دراسة الجدوى وتأثيرها على مختلف جوانب المشروع، بما في ذلك التخطيط المالي، التنفيذي، والقانوني.

المنهجية وطرق البحث:

يعتمد هذا البحث على منهجية تحليلية واستقصائية، حيث سيتم :

- **مراجعة الأدبيات السابقة:** دراسة وتحليل الأبحاث والدراسات السابقة المتعلقة بدراسة الجدوى ومشاريع المجمعات السكنية.
- **دراسات حالة:** إجراء دراسات حالة على مشاريع سكنية قائمة في المملكة، لتحليل كيفية تأثير دراسة الجدوى على نجاح هذه المشاريع .
- **تحليل البيانات:** استخدام أدوات إحصائية لتحليل البيانات المستخلصة من الدراسات الحالة والاستبيانات، واستخلاص النتائج.

أدوات الدراسة:

تشمل أدوات الدراسة التالية:

الإستبيانات: جمع وتحليل استبيانات من مطورين عقاريين، مستثمرين، وخبراء في مجال العقارات لجمع البيانات حول تأثير دراسة الجدوى على مشاريع المجمعات السكنية. والهدف من جمع البيانات الكمية التي يمكن تحليلها إحصائياً لفهم تأثير دراسة الجدوى على نجاح المشاريع.

المقابلات الشخصية: جمع البيانات الكمية التي يمكن تحليلها إحصائياً لفهم تأثير دراسة الجدوى على نجاح المشاريع مما يسهم في الحصول على بيانات نوعية تفصيلية يمكن استخدامها لفهم الجوانب المختلفة لدراسة الجدوى وكيفية تأثيرها على المشاريع السكنية.

تحليل الوثائق: دراسة وتحليل وثائق المشاريع السكنية القائمة، بما في ذلك دراسات الجدوى السابقة وتقارير الأداء المالي. وعلاوة على ذلك فإن مراجعة البيانات التاريخية والمستندات تحدد أنماط النجاح والفشل المتعلقة بدراسات الجدوى.

حدود الدراسة:

الجغرافية: تقتصر الدراسة على مشاريع المجمعات السكنية في المملكة العربية السعودية.

الموضوعية: تركز الدراسة على تحليل أثر دراسة الجدوى دون التعمق في الجوانب الأخرى مثل التصميم المعماري أو التسويق.

الزمنية: قد تكون بعض البيانات المطلوبة غير متاحة بشكل كامل، مما قد يؤثر على شمولية النتائج.

المراجع :

تشمل قائمة المراجع التي تم الاستناد إليها في إعداد البحث كتباً ودوريات علمية ومقالات متخصصة في مجال إدارة المشاريع ودراسات الجدوى بعض الأمثلة تشمل:

النعيمة، خالد (2018). "إدارة المشاريع العقارية". دار الفكر العربي.

أحمد، علي (2021). "تحليل دور دراسة الجدوى في نجاح المشاريع الاستثمارية". مجلة إدارة الأعمال، مجلد 15.

وزارة الإسكان السعودية (2021). "تقرير حول المشاريع السكنية الجديدة وآليات التمويل.

الهيئة العامة للإحصاء". (2020) تقرير إحصائي عن التوسع العمراني والنمو السكاني في المملكة.

