

Final Project 1

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

أثر الإجراءات الإدارية على سرعة إنجاز المعاملات في الشركات العقارية

أسم الطالب

محمد ابراهيم عبدالله الدباسي

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

جدول المحتويات

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة 3

1.1. المقدمة: 4

1.2	مشكلة الدراسة	5
1.2.1	فجوات على المستوى النظري	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
1.2.2	فجوات على المستوى التطبيقي	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
1.3	أهمية الدراسة	7
1.3.1	على المستوى النظري:	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
1.3.2	على المستوى التطبيقي:	خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
1.4	أسئلة الدراسة	8
1.5	أهداف الدراسة	9
1.6	فرضيات الدراسة	9
1.7	نموذج الدراسة	9
1.8	منهجية الدراسة	9
1.9	الدراسة الميدانية	10
1.10	مخطط المشروع المقترح	10
2	الفصل الثاني: الدراسات السابقة	
1		
2.1	المقدمة:	11
2.2	المتغير المستقل	12
2.3	المتغير التابع	12
2.4	العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع	12
2.5	الخاتمة	13
	قائمة المراجع	13

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة:

يُعدّ القطاع العقاري من أبرز القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تُسهم بشكل مباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحركة الاستثمار وتوفير فرص العمل وتلبية الاحتياجات السكنية والتجارية للمجتمعات. وقد شهد هذا القطاع خلال العقود الأخيرة نمواً متسارعاً في حجم المعاملات وتعقيد العمليات الإدارية المرتبطة بها، مما جعل كفاءة الإجراءات الإدارية عاملاً حاسماً في تحديد مستوى الأداء المؤسسي وسرعة إنجاز المعاملات داخل الشركات العقارية (الجُعدي، 2023).

تحتلّ الإجراءات الإدارية مكانة محورية في تنظيم سير العمل داخل المؤسسات بصفة عامة والشركات العقارية بصفة خاصة، حيث تتضمن مجموعة من الخطوات والعمليات المتسلسلة التي تُنظّم عمليات التسجيل والتوثيق والمراجعة والموافقة على المعاملات العقارية المختلفة، وقد أشار شكشك (2022) إلى أن تعقيد هذه الإجراءات وكثرة المستويات الإدارية المتداخلة فيها يُمثّل أحد أبرز التحديات التي تُعيق تبسيط العمليات وتسريع الإنجاز، مما ينعكس سلباً على رضا المتعاملين وكفاءة الأداء المؤسسي.

وفي ضوء التطورات التكنولوجية المتسارعة، باتت المؤسسات العقارية أمام ضرورة حتمية لمراجعة إجراءاتها الإدارية وتحديثها بما يتواءم مع متطلبات العصر الرقمي. فقد أثبتت الدراسات الحديثة أن تبني الأنظمة الإدارية المتطورة والتقنيات الرقمية يُسهم في تقليل الوقت المستغرق لإنجاز المعاملات وخفض التكاليف التشغيلية وتعزيز الشفافية (الزيتون، 2023)، كما أكدت دراسة سعداوي (2023) أن تكنولوجيا المعلومات ساهمت في تحسين كفاءة المؤسسات من خلال سرعة الوصول إلى المعلومات وخفض عدد المعاملات الورقية وسرعة إنجاز المعاملات الإدارية.

وعلى الصعيد الدولي، حظي موضوع تسريع المعاملات العقارية وتبسيط إجراءاتها باهتمام بحثي متزايد، حيث أوضحت دراسة Saari et al. (2022) أن البيروقراطية الإدارية وتعدد الأطراف المعنية في المعاملات العقارية يُعدّان من أبرز أسباب التأخير في إنجاز الصفقات العقارية، وأن تقنيات البلوك تشين تُقدّم حلاً واعدة

لتجاوز هذه العقبات، كما أشار (Ullah and Al-Turjman (2021) إلى أن العقود الذكية القائمة على تقنية البلوك تشين يمكن أن تُحدث نقلة نوعية في إدارة الصفقات العقارية من خلال أتمتة الإجراءات وتقليل الحاجة إلى الوسطاء وتسريع عمليات نقل الملكية. وقد عززت المراجعة المنهجية التي أجراها (Saari et al. (2022b هذا التوجه من خلال تأكيدها أن أبرز المشكلات الإدارية في القطاع العقاري تتمحور حول بطء الإجراءات وانعدام الشفافية، وأن التحول الرقمي يُمثّل مدخلاً استراتيجياً لمعالجة هذه الإشكاليات، وأكدت المراجعة الشاملة التي قدّمها (Al-haimi et al. (2025 أن التقنيات الرقمية الحديثة تُقلّل من الإجراءات البيروقراطية وتُحسّن كفاءة إنجاز المعاملات العقارية بشكل ملموس.

وعلى الرغم من تزايد الاهتمام البحثي بموضوع الإجراءات الإدارية وأثرها على الأداء المؤسسي، إلا أن الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في سياق الشركات العقارية تحديداً لا تزال محدودة، لا سيما في البيئة العربية. ومن هنا تأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على أثر الإجراءات الإدارية على سرعة إنجاز المعاملات في الشركات العقارية، ساعيةً إلى تقديم إطار تحليلي متكامل يجمع بين الأبعاد النظرية والتطبيقية لهذا الموضوع، بما يُسهم في تطوير الممارسات الإدارية وتحسين مستوى الأداء في هذا القطاع الحيوي.

1.2. مشكلة الدراسة

تواجه الشركات العقارية تحديات إدارية متعددة تتعلق بتعقيد الإجراءات وتعدد المستويات التنظيمية وكثرة المتطلبات الورقية، وهو ما ينعكس بصورة مباشرة على سرعة إنجاز المعاملات وكفاءة تقديم الخدمات للمتعاملين. وعلى الرغم من الجهود المبذولة لتحديث الأنظمة الإدارية وتبني التقنيات الرقمية في القطاع العقاري، إلا أن كثيراً من الشركات العقارية لا تزال تعتمد على إجراءات تقليدية مطوّلة تُعيق تدفق العمل وتُبطئ عملية اتخاذ القرار، مما يُفقد هذه الشركات ميزتها التنافسية ويُضعف قدرتها على تلبية توقعات العملاء في بيئة أعمال تتسم بالتنافسية والتغيّر المتسارع. وتنبّلور مشكلة الدراسة من خلال تحديد الفجوات على المستويين النظري والتطبيقي على النحو التالي:

1.2.1. فجوات على المستوى النظري

على الرغم من تعدد الدراسات التي تناولت الإجراءات الإدارية وأثرها على الأداء المؤسسي بصفة عامة، إلا أن المراجعة المعمّقة للأدبيات تكشف عن وجود فجوة نظرية واضحة تتمثل في ندرة الأطر النظرية المتكاملة التي تربط بين طبيعة الإجراءات الإدارية ومستوى سرعة إنجاز المعاملات في سياق الشركات العقارية تحديداً. فمعظم الدراسات السابقة ركّزت على قطاعات أخرى كالقطاع الحكومي والتعليمي والمصرفي، حيث تناولت دراسة سعداوي (2023) أثر تكنولوجيا المعلومات على الأداء المؤسسي في الهيئات العامة الخدمية المصرية، بينما ركّزت دراسة الزيتون (2023) على تطبيق الأنظمة الإدارية في البلديات الأردنية، ودرست دراسة شكشك (2022) دور الإدارة الإلكترونية في تبسيط الإجراءات في قطاع التربية والتعليم. كما أن الدراسات الأجنبية التي تناولت التحول الرقمي في القطاع العقاري مثل دراسة Al-haimi et al. (2025) ودراسة Saari et al. (2022a) ركّزت بشكل أساسي على الجوانب التقنية دون أن تُقدّم تأطيراً نظرياً شاملاً يوضح العلاقة المباشرة بين أبعاد الإجراءات الإدارية ومؤشرات سرعة الإنجاز. كذلك تبرز فجوة في غياب نموذج نظري تكاملي يُحدّد المتغيرات الوسيطة والمُعَدِّلة التي قد تؤثر في العلاقة بين الإجراءات الإدارية وسرعة إنجاز المعاملات العقارية، مثل الثقافة التنظيمية والبنية التحتية الرقمية ومستوى تأهيل الكوادر البشرية.

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

على الصعيد التطبيقي، تتجلى فجوة واضحة في محدودية الدراسات الميدانية التي سعت إلى قياس الأثر الفعلي للإجراءات الإدارية على سرعة إنجاز المعاملات داخل الشركات العقارية بشكل مباشر. فقد أشار الجُعدي (2023) إلى أن تعقيد الإجراءات الإدارية وغياب المرونة في التشريعات المنظّمة يُعَدّان من أبرز معوقات الاستثمار العقاري، غير أن دراسته لم تتناول بالتفصيل آليات قياس هذا التأثير على مستوى العمليات اليومية داخل الشركات. كما أن الدراسات الدولية مثل دراسة Ullah and Al-Turjman (2021) ودراسة Saari et al. (2022b) رغم إسهامها الكبير في توضيح إمكانيات التقنيات الحديثة في تسريع المعاملات العقارية، إلا أنها اعتمدت في الغالب على مراجعات نظرية ومنهجية دون تطبيق ميداني مباشر على بيئة عمل الشركات العقارية. فضلاً عن ذلك، تغيب الدراسات التي تُقارن بين الشركات العقارية التي تعتمد إجراءات إدارية تقليدية

وتلك التي تبنت إجراءات مُحدّثة ورقمية، مما يُصعّب تقييم الأثر الحقيقي لتطوير الإجراءات على مؤشرات السرعة والكفاءة. كما تفتقر البيئة العربية تحديداً إلى دراسات تطبيقية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات التنظيمية والتشريعية والثقافية التي تُميّز القطاع العقاري في المنطقة.

وفي ضوء ما سبق من فجوات نظرية وتطبيقية، يمكن بلورة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي:

ما أثر الإجراءات الإدارية على سرعة إنجاز المعاملات في الشركات العقارية؟

1.3. أهمية الدراسة

1.3.1. على المستوى النظري:

- سدّ الفجوة المعرفية في الأدبيات العربية والأجنبية المتعلقة بالعلاقة المباشرة بين الإجراءات الإدارية وسرعة إنجاز المعاملات في سياق الشركات العقارية تحديداً، وهو مجال لم يحظَ بالاهتمام البحثي الكافي مقارنة بالقطاعات الأخرى.
- تقديم إطار نظري تكاملي يُحدّد أبعاد الإجراءات الإدارية المؤثرة على سرعة الإنجاز في البيئة العقارية، ويوضّح طبيعة العلاقات بين هذه الأبعاد ومؤشرات الأداء، مما يُثري الأدب النظري في مجالي الإدارة العامة وإدارة الأعمال العقارية.
- إثراء النقاش الأكاديمي حول دور البيروقراطية الإدارية وتأثيرها على كفاءة العمليات المؤسسية، وتقديم رؤية تحليلية متعمّقة تربط بين النظريات الإدارية الكلاسيكية والتوجهات الحديثة في التحول الرقمي وتبسيط الإجراءات.
- توفير أساس علمي رصين يمكن أن يُبنى عليه في دراسات مستقبلية تتناول متغيرات وسيطة ومُعدّلة أخرى، مثل حجم الشركة العقارية ونوعية المعاملات ودرجة النضج الرقمي وأثر البيئة التشريعية.
- تعزيز التراكم المعرفي في مجال إدارة المعاملات العقارية من خلال دمج الأدبيات العربية والأجنبية في إطار تحليلي موحد، مما يُتيح مقارنة النتائج عبر بيئات ثقافية وتنظيمية مختلفة.

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

- تزويد إدارات الشركات العقارية بنتائج علمية دقيقة حول مواطن الخلل في الإجراءات الإدارية الحالية التي تُسبب بطء إنجاز المعاملات، مما يُمكنها من اتخاذ قرارات مبنية على أدلة لتحسين عملياتها الداخلية.
- تقديم توصيات عملية قابلة للتنفيذ حول كيفية تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل المستويات التنظيمية غير الضرورية، بما يُساهم في تسريع دورة إنجاز المعاملات العقارية من مرحلة التقديم حتى مرحلة الإتمام.
- مساعدة صنّاع القرار والجهات التنظيمية في القطاع العقاري على فهم التحديات الإدارية التي تُواجه الشركات، وتطوير سياسات وتشريعات داعمة تُسهّل بيئة العمل وتُقلّل من التعقيدات البيروقراطية.
- دعم التوجهات الوطنية نحو التحول الرقمي في القطاع العقاري من خلال تحديد المجالات الأكثر حاجة للرقمنة والأتمتة ضمن سلسلة الإجراءات الإدارية، مما يُساهم في تحقيق أهداف الرؤية الاستراتيجية الوطنية.
- تحسين تجربة المتعاملين والمستثمرين في القطاع العقاري من خلال تقليل فترات الانتظار وتعزيز الشفافية في مراحل إنجاز المعاملات، مما ينعكس إيجاباً على مناخ الاستثمار العقاري وجاذبية السوق.
- توفير أداة قياس علمية يمكن أن تستفيد منها الشركات العقارية في تقييم مستوى كفاءة إجراءاتها الإدارية ومقارنتها بأفضل الممارسات، بما يُساعد على تحديد أولويات التطوير والتحسين المستمر.

1.4. أسئلة الدراسة

1.5. أهداف الدراسة

1.6. فرضيات الدراسة

1.7. نموذج الدراسة

1.8. منهجية الدراسة

1.9. الدراسة الميدانية

1.10. مخطط المشروع المقترح

2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

2.1. المقدمة:

2.2. المتغير المستقل

2.3. المتغير التابع

2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

2.5. الخاتمة

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

- الجُعَيْدي، محمد أبوبكر. (2023). معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية. مجلة العلوم الاقتصادية والسياسية، (1)20، 62-
82. <https://journals.asmarya.edu.ly/econ/index.php/epj/article/download/216/201/330>
- شكشك، أسامة حسين فرج. (2022). الإدارة الإلكترونية وأثرها في تبسيط الإجراءات الإدارية: دراسة ميدانية على قطاع التربية والتعليم زليتن. المجلة العلمية لكلية الاقتصاد والتجارة القره بوللي، (5)3، 158-175. <https://sjg.elmergib.edu.ly/index.php/sjg/article/view/120>
- الزيتون، فؤاد أحمد سليمان. (2023). تطبيق الأنظمة الإدارية في تطوير الأداء المؤسسي في بلديات المملكة الأردنية الهاشمية: بلدية جرش الكبرى نموذجاً. مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، (2)4، 699-708. <https://www.hnjournal.net/en/4-2-67/699>
- سعداوي، خالد مصطفى بركات. (2023). أثر تكنولوجيا المعلومات على الأداء المؤسسي: دراسة ميدانية للهيئات العامة الخدمية المصرية. مجلة كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، (2)24، 241-266. https://jpsa.journals.ekb.eg/article_295865.html

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Ullah, F., & Al-Turjman, F. (2021). A conceptual framework for blockchain smart contract adoption to manage real estate deals in smart cities. *Neural Computing and Applications*, 35(7), 5033–5054.
<https://doi.org/10.1007/s00521-021-05800-6>
- Saari, A., Vimpari, J., & Junnila, S. (2022). Blockchain in real estate: Recent developments and empirical applications. *Land Use Policy*, 121, Article 106334. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106334>
- Saari, A., Junnila, S., & Vimpari, J. (2022). Blockchain's grand promise for the real estate sector: A systematic review. *Applied Sciences*, 12(23), Article 11940. <https://doi.org/10.3390/app122311940>
- Al-haimi, B., Khalid, H., Zakaria, N. H., & Jasimin, T. H. (2025). Digital transformation in the real estate industry: A systematic literature review of current technologies, benefits, and challenges. *International Journal of Information Management Data Insights*, 5(1), Article 100340.
<https://doi.org/10.1016/j.jjime.2025.100340>