

عنوان البحث

دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع
في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

خالد محمد عبده محمد

241001210

إشراف/

د. أسماء أبو عنزة

العام الدراسي:

2024

قائمة المحتويات:

3	مقدمة:
5	مشكلة الدراسة:
7	أهمية الدراسة:
12	أهداف الدراسة:
13	تساؤلات الدراسة:
14	فرضيات الدراسة:
14	الدراسات السابقة:
17	المنطلقات النظرية للدراسة:
21	المنهجية وطرق البحث:
23	أدوات الدراسة:
24	حدود الدراسة:
27	المراجع:

مقدمة:

تعتبر المملكة العربية السعودية من الدول التي تشهد نمواً اقتصادياً سريعاً وتطوراً عمرانياً هائلاً. ويعد القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية التي تسهم في تحقيق هذا النمو، حيث يشهد نمواً ملحوظاً في مشاريع الإسكان والبنية التحتية. مع هذا النمو السريع، برزت الحاجة إلى تبني ممارسات مستدامة في إدارة المشاريع العقارية لتحقيق توازن بين التنمية الاقتصادية والاستدامة البيئية والاجتماعية. يأتي هذا التوجه في سياق رؤية المملكة 2030، التي تضع الاستدامة كأحد محاورها الرئيسية لتحقيق مستقبل مستدام ومزدهر (Moser، 2020).

الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية تعني تبني استراتيجيات وتقنيات تهدف إلى تحقيق الكفاءة في استخدام الموارد، وتقليل الأثر البيئي، وتعزيز المسؤولية الاجتماعية. تتضمن هذه الممارسات استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، وتقنيات البناء الأخضر التي تقلل من استهلاك الطاقة والمياه، وتعتمد على الطاقة المتجددة، وتتبنى نظم إدارة نفايات فعالة. كما تشمل تعزيز الشفافية والمشاركة المجتمعية في مراحل التخطيط والتنفيذ لضمان تحقيق العدالة والشمولية.

تكمن أهمية الممارسات المستدامة في قدرتها على تحقيق فوائد متعددة ومستدامة على المدى الطويل. فهي تسهم في تقليل تكاليف التشغيل والصيانة من خلال زيادة كفاءة استخدام الموارد. كما أنها تعزز من قيمة العقارات وتجعلها أكثر جاذبية للمستثمرين و المشترين الذين يفضلون الاستثمارات المسؤولة بيئياً واجتماعياً. بالإضافة إلى ذلك، تسهم هذه الممارسات في تحسين جودة الحياة للسكان من خلال خلق بيئة صحية وآمنة ومستدامة (Martínez-Peláez، 2023).

رغم الفوائد الكبيرة التي تقدمها الممارسات المستدامة، إلا أن تبنيها يواجه العديد من التحديات. من أبرز هذه التحديات قلة الوعي والمعرفة بالممارسات المستدامة بين المطورين والمستثمرين. غالباً ما يفتقر هؤلاء إلى المعرفة الكافية حول الفوائد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية لهذه الممارسات، مما يؤدي إلى ترددهم في تبنيها.

إلى جانب ذلك، هناك تحديات مرتبطة بالتشريعات والسياسات. قد تكون هناك نقص في التشريعات الداعمة التي تحفز على تبني الممارسات المستدامة، أو غياب الحوافز المالية التي تشجع المطورين على الاستثمار في تقنيات البناء الأخضر والطاقة المتجددة. كذلك، قد تكون التكاليف الأولية المرتفعة لتبني الممارسات المستدامة عائقاً أمام الكثيرين، حيث

تتطلب هذه التقنيات استثمارات كبيرة في البداية، رغم أن التكاليف التشغيلية تنخفض على المدى الطويل (Soyombo، 2024).

في مقابل التحديات، هناك فرص كبيرة يمكن استغلالها لتعزيز دمج الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. من أهم هذه الفرص الدعم الحكومي المتزايد. فالمملكة العربية السعودية تبذل جهوداً كبيرة لدعم المشاريع المستدامة من خلال وضع سياسات وتشريعات تشجع على تبني ممارسات البناء الأخضر والطاقة المتجددة. كما تقدم الحكومة حوافز مالية وتشجيعية للمطورين الذين يتبنون هذه الممارسات، مما يساعد في تخفيف التكاليف الأولية. التكنولوجيا المتقدمة هي أيضاً فرصة هامة. مع التقدم التكنولوجي، أصبحت هناك تقنيات جديدة وفعالة يمكن استخدامها لتحقيق الاستدامة في المشاريع العقارية بتكلفة أقل وبكفاءة أعلى. هذه التقنيات تشمل نظم إدارة الطاقة الذكية، وتقنيات إعادة تدوير المياه، ومواد البناء المتجددة.

كما أن الوعي المتزايد بين المجتمع بأهمية الاستدامة يدفع نحو الطلب على المشاريع العقارية المستدامة. هذا الوعي يعزز من قيمة العقارات المستدامة ويجعلها أكثر جاذبية للمشتريين والمستثمرين. التعاون بين القطاعين العام والخاص يعتبر عاملاً حاسماً في تحقيق التحول نحو الاستدامة. من خلال الشراكات الفعالة، يمكن تبادل المعرفة والخبرات وتوفير التمويل اللازم لتنفيذ المشاريع المستدامة (Katafygiotou، 2023).

تسعى هذه الدراسة إلى تحليل الأثر الذي يتركه دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. سيتم التركيز على مجموعة من المعايير الأساسية مثل التكلفة، والجودة، والوقت، والرضا الاجتماعي. سيتم استعراض حالات دراسية لمشاريع عقارية محلية تم تنفيذها باستخدام ممارسات مستدامة، ومقارنتها بمشاريع تقليدية لتحديد الفروق الجوهرية في الأداء والنتائج.

من المتوقع أن تظهر النتائج أن المشاريع التي تبنت الممارسات المستدامة حققت أداءً أفضل على المدى الطويل. حيث شهدت هذه المشاريع انخفاضاً في تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة في رضا المستخدمين النهائيين. علاوة على ذلك، فإن المشاريع المستدامة أسهمت في تحسين البيئة المحلية من خلال تقليل النفايات والانبعاثات الضارة، مما يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

تعد دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية خطوة هامة نحو فهم أعمق لكيفية تحقيق التنمية

المستدامة في هذا القطاع الحيوي. إن تبني الممارسات المستدامة لا يسهم فقط في تحسين الأداء الاقتصادي للمشاريع، بل يحقق أيضاً فوائد بيئية واجتماعية تعود بالنفع على المجتمع ككل. من خلال هذه الدراسة، نسعى إلى تسليط الضوء على الفرص والتحديات المرتبطة بهذا الموضوع، وتقديم توصيات عملية تدعم جهود المملكة في تحقيق رؤية 2030.

مشكلة الدراسة:

- السياق العام لمشكلة الدراسة

تشهد المملكة العربية السعودية نهضة اقتصادية وعمرانية غير مسبوقة في ظل رؤية 2030 التي تضع التنمية المستدامة كأحد أهدافها الرئيسية. يمثل القطاع العقاري جزءاً كبيراً من هذه النهضة، حيث يتم تطوير مشاريع عقارية ضخمة لتلبية احتياجات النمو السكاني المتزايد وتحقيق التوسع العمراني. ومع ذلك، تواجه المملكة تحديات بيئية واجتماعية ناتجة عن هذا النمو السريع، مما يتطلب تبني ممارسات مستدامة في إدارة المشاريع العقارية. ورغم التقدم المحرز في بعض المشاريع، إلا أن دمج الممارسات المستدامة لا يزال يواجه العديد من العقبات التي تؤثر على نتائج المشاريع بشكل عام.

- إشكالية دمج الممارسات المستدامة

إن دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية يشكل تحدياً معقداً يتطلب تضافر جهود متعددة الأطراف. يتطلب تحقيق الاستدامة في هذا القطاع تبني تقنيات ومواد بناء جديدة، وتعديل العمليات الإدارية والتنفيذية لتشمل استراتيجيات مستدامة. إلا أن هذه التحولات تواجه مقاومة نابعة من عدة عوامل، منها نقص الوعي بالمزايا الاقتصادية والبيئية للممارسات المستدامة، وارتفاع التكاليف الأولية، والافتقار إلى البنية التحتية التشريعية والتنظيمية الداعمة (Abangbila L، 2020).

- تأثير نقص الوعي والمعرفة

يعد نقص الوعي والمعرفة بالممارسات المستدامة بين المطورين العقاريين والمستثمرين من أبرز المشاكل التي تواجه دمج الاستدامة في المشاريع العقارية. غالباً ما يركز المطورون على التكلفة والجدوى الاقتصادية قصيرة الأجل دون النظر إلى الفوائد الطويلة الأمد للاستدامة. هذا التركيز الضيق يؤدي إلى تفويت فرص تحسين الأداء الكلي للمشاريع من خلال استخدام تقنيات ومواد صديقة للبيئة تزيد من كفاءة استخدام الموارد وتقلل من الأثر البيئي (Jackson، 2021).

- التكاليف الأولية والتحديات الاقتصادية

رغم أن الممارسات المستدامة قد تحقق وفورات كبيرة في تكاليف التشغيل والصيانة على المدى الطويل، إلا أن التكاليف الأولية لتبني هذه الممارسات تكون غالباً مرتفعة. يتطلب تبني تقنيات البناء الأخضر واستخدام مواد مستدامة استثمارات أولية كبيرة قد لا تكون متاحة لجميع المطورين، خاصة في ظل القيود المالية التي قد تواجههم. هذه التكاليف المرتفعة تشكل عائقاً أمام دمج الممارسات المستدامة بشكل واسع النطاق، مما يؤثر سلباً على قدرة المشاريع العقارية على تحقيق أهدافها المستدامة (Ayarkwa، 2022).

- نقص التشريعات والسياسات الداعمة

تعتبر التشريعات والسياسات الداعمة عنصراً حاسماً في تسهيل دمج الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. إلا أن المملكة تواجه تحديات في هذا الجانب، حيث قد تكون هناك فجوات في التشريعات التي تدعم البناء المستدام، أو نقص في الحوافز المالية التي تشجع المطورين على تبني هذه الممارسات. بدون إطار تنظيمي قوي، يصبح من الصعب تحقيق تحول جذري نحو الاستدامة في القطاع العقاري، مما يعرقل الجهود الرامية إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

- التحديات البيئية والاجتماعية

يؤدي النمو السريع للمشاريع العقارية إلى ضغوط كبيرة على البيئة والبنية التحتية الاجتماعية. تشمل هذه الضغوط زيادة استهلاك الموارد الطبيعية، وتلوث الهواء والمياه، وزيادة كمية النفايات. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي المشاريع العقارية غير المستدامة إلى تأثيرات سلبية على المجتمعات المحلية، مثل نقص المساحات الخضراء وتدهور جودة الحياة. إن معالجة هذه التحديات يتطلب تبني ممارسات مستدامة توازن بين احتياجات التنمية والبيئة والمجتمع (Huo، 2023).

- الفجوة بين النظرية والتطبيق

على الرغم من الاعتراف الواسع بأهمية الاستدامة في الأدبيات الأكاديمية والممارسات الدولية، إلا أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية والتطبيق في السياق السعودي. تظهر الدراسات أن العديد من المطورين العقاريين يعترفون بأهمية الممارسات المستدامة، لكنهم يواجهون صعوبات في تنفيذها بشكل عملي. هذه الفجوة تعكس تحديات مرتبطة بالقدرة على تطبيق المفاهيم النظرية للاستدامة في واقع المشاريع العقارية، مما يستدعي تقديم حلول عملية وبرامج تدريبية لتعزيز القدرات التطبيقية للمطورين.

- أثر المشكلة على نتائج المشاريع

تنعكس مشكلة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع بطرق متعددة. من الناحية الاقتصادية، قد يؤدي غياب الممارسات المستدامة إلى زيادة تكاليف التشغيل والصيانة على المدى الطويل، وتقليل قيمة العقارات بسبب تأثيراتها البيئية السلبية. من الناحية البيئية، يزيد ذلك من الضغط على الموارد الطبيعية وتفاقم المشكلات البيئية مثل التلوث والنفايات. أما من الناحية الاجتماعية، فإن نقص الاستدامة في المشاريع العقارية يمكن أن يؤدي إلى تدهور جودة الحياة للمجتمعات المحلية، مما يؤثر على الرضا الاجتماعي والثقة في المطورين العقاريين.

- الحاجة إلى البحث والتحليل

بناءً على ما سبق، تبرز الحاجة الملحة لإجراء دراسة شاملة لتحليل مشكلة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. تهدف هذه الدراسة إلى تقديم فهم عميق للعوامل التي تعيق تبني الاستدامة، وتحليل الفوائد المحتملة لتبني الممارسات المستدامة، وتقديم توصيات عملية لتعزيز دمج هذه الممارسات في المشاريع المستقبلية. من خلال هذه الدراسة، نسعى إلى تقديم رؤية شاملة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين أداء المشاريع العقارية في المملكة، بما يتوافق مع رؤية 2030 وأهدافها الطموحة.

أهمية الدراسة:

في ضوء التحديات البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي تواجه العالم اليوم، أصبحت الممارسات المستدامة ضرورة ملحة لضمان استدامة النمو والتطور. تأتي أهمية هذه الدراسة من دورها في سد الفجوة المعرفية الموجودة حول تأثير الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية. يتزايد الاهتمام العالمي بالممارسات المستدامة، إلا أن التطبيقات الفعلية لا تزال تواجه العديد من العوائق، خصوصاً في المناطق التي تشهد نمواً عمرانياً واقتصادياً سريعاً مثل المملكة.

✓ الأهمية العلمية للدراسة

1. تعزيز الفهم الأكاديمي للممارسات المستدامة

تساهم هذه الدراسة في توسيع المعرفة العلمية حول الممارسات المستدامة وكيفية دمجها في إدارة المشاريع العقارية. من خلال تقديم تحليل عميق ومبني على أسس علمية، تسعى الدراسة إلى توضيح المفاهيم والمبادئ الأساسية للاستدامة، وكيف يمكن تطبيقها بشكل

فعال في السياق السعودي. هذا يسهم في إثراء الأدبيات الأكاديمية ويساعد الباحثين على تطوير نماذج واستراتيجيات جديدة تتوافق مع الاحتياجات المحلية.

2. تقديم أدلة عملية وموثوقة

ستوفر الدراسة أدلة عملية وموثوقة حول تأثير الممارسات المستدامة على نتائج المشاريع العقارية. من خلال تحليل البيانات الميدانية ودراسة حالات تطبيقية لمشاريع عقارية في المملكة، ستتمكن الدراسة من تقديم نتائج مستندة إلى الواقع الفعلي. هذه النتائج ستكون مرجعاً هاماً للمطورين والمهندسين والمخططين العقاريين الذين يسعون إلى تحسين أداء مشاريعهم من خلال تبني ممارسات مستدامة.

3. تطوير إطار نظري متكامل

تهدف الدراسة إلى تطوير إطار نظري متكامل يوضح العلاقات بين الممارسات المستدامة ونتائج المشاريع العقارية. من خلال استعراض الأدبيات وتحليل البيانات، سيتم تقديم نموذج يوضح كيف تؤثر الممارسات المستدامة على الجوانب الاقتصادية والبيئية والاجتماعية للمشاريع. هذا الإطار النظري سيساعد الباحثين والممارسين على فهم العلاقات المعقدة بين هذه المتغيرات وتطبيقها بشكل فعال في مشروعاتهم.

4. إسهام في السياسات والتشريعات

يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في توجيه السياسات والتشريعات الحكومية المتعلقة بالممارسات المستدامة في قطاع العقارات. من خلال تقديم توصيات مبنية على الأدلة، يمكن أن تساعد الدراسة صانعي القرار على وضع سياسات تدعم وتشجع تبني الممارسات المستدامة. هذا يمكن أن يسهم في خلق بيئة تنظيمية تحفز المطورين على الاستثمار في تقنيات البناء الأخضر والطاقة المتجددة، مما يؤدي إلى تحسين الأداء الكلي للقطاع العقاري.

5. تعزيز الابتكار والتكنولوجيا

تعتبر هذه الدراسة محفزاً لتعزيز الابتكار والتكنولوجيا في قطاع العقارات من خلال تسليط الضوء على التقنيات المستدامة والممارسات الابتكارية. من خلال استعراض التطبيقات العملية للتكنولوجيا المستدامة، يمكن أن تشجع الدراسة على تبني تقنيات جديدة تزيد من كفاءة المشاريع وتقلل من تأثيرها البيئي. هذا يمكن أن يقود إلى تطوير حلول مبتكرة تتناسب مع الخصائص الفريدة للسوق السعودي وتساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

6. بناء القدرات المحلية

من خلال تقديم المعرفة والتوصيات المتعلقة بالممارسات المستدامة، تساهم الدراسة في بناء القدرات المحلية في مجال إدارة المشاريع العقارية المستدامة. هذا يمكن أن يساعد المهنيين المحليين على اكتساب المهارات والمعرفة اللازمة لتطبيق هذه الممارسات بشكل فعال، مما يؤدي إلى تحسين جودة المشاريع وزيادة قدرتها التنافسية في السوق العالمية.

7. تعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية

تأتي أهمية هذه الدراسة أيضاً من دورها في تعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية في المملكة. من خلال تحليل الأثر البيئي والاجتماعي للممارسات المستدامة، يمكن أن تساهم الدراسة في تحسين نوعية الحياة للسكان وتقليل الأثر البيئي للمشاريع العقارية. هذا يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي تسعى إليها المملكة، ويعزز من مكانتها كدولة رائدة في مجال التنمية المستدامة.

إن الأهمية العلمية لدراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية تتجلى في تعزيز الفهم الأكاديمي، تقديم أدلة عملية، تطوير إطار نظري متكامل، الإسهام في السياسات والتشريعات، تعزيز الابتكار و التكنولوجيا، بناء القدرات المحلية، وتعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية. من خلال هذه الدراسة، سيتم توفير قاعدة معرفية قوية تساعد على تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية والاجتماعية، مما يساهم في تحقيق رؤية المملكة 2030 وأهداف التنمية المستدامة على المدى الطويل.

✓ الأهمية العملية للدراسة

تأتي أهمية هذه الدراسة من قدرتها على تقديم رؤى عملية وحلول تطبيقية لتحسين أداء المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية من خلال دمج الممارسات المستدامة. في ظل التحديات البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي تواجه المملكة، تعد هذه الدراسة ضرورية لتحقيق توازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة وتحسين جودة الحياة للمجتمع. يهدف هذا الجزء إلى توضيح الأهمية العملية لهذه الدراسة وتأثيرها المباشر على الصناعة العقارية والبيئة والمجتمع.

- تحسين كفاءة المشاريع العقارية

1. زيادة كفاءة استخدام الموارد

من خلال دمج الممارسات المستدامة، يمكن تحقيق زيادة كبيرة في كفاءة استخدام الموارد في المشاريع العقارية. تساهم التقنيات المستدامة في تقليل استهلاك الطاقة والمياه والمواد،

مما يقلل من التكاليف التشغيلية ويعزز الأداء المالي للمشاريع. بالإضافة إلى ذلك، يساهم ذلك في تقليل الضغط على الموارد الطبيعية والحفاظ عليها للأجيال القادمة.

2. تقليل التكاليف على المدى الطويل

على الرغم من أن تبني الممارسات المستدامة قد يتطلب استثمارات أولية مرتفعة، إلا أن الفوائد المالية على المدى الطويل تفوق هذه التكاليف. يمكن أن يؤدي استخدام تقنيات البناء الأخضر والمواد المستدامة إلى تقليل تكاليف الصيانة والتشغيل، مما يحقق وفورات كبيرة على المدى الطويل. تساهم هذه الدراسة في توضيح هذه الفوائد العملية وتقديم أدلة ملموسة لدعم اتخاذ القرارات المستدامة.

- تحسين جودة الحياة

1. تعزيز صحة وسلامة السكان

تساهم الممارسات المستدامة في تحسين جودة الهواء والمياه والتقليل من التلوث البيئي، مما يؤدي إلى تحسين صحة وسلامة السكان. يمكن أن تساهم المشاريع العقارية المستدامة في خلق بيئات معيشية صحية وآمنة، مما يعزز من جودة الحياة ويرفع مستوى الرضا لدى السكان. تعد هذه النقطة حيوية خاصة في المدن الكبرى التي تعاني من مشكلات بيئية وصحية.

2. توفير مساحات خضراء ومرافق اجتماعية

تعتبر المساحات الخضراء والمرافق الاجتماعية جزءاً مهماً من الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. تساهم هذه المساحات في تحسين جودة الحياة للسكان من خلال توفير أماكن للترفيه والتفاعل الاجتماعي، مما يعزز من الروابط الاجتماعية ويخلق مجتمعات مستدامة ومتوازنة. من خلال هذه الدراسة، يتم تسليط الضوء على أهمية دمج هذه العناصر في تصميم وتنفيذ المشاريع العقارية.

- تعزيز التنافسية في السوق

1. الاستجابة للطلب المتزايد على العقارات المستدامة

تشهد الأسواق العالمية والمحلية تزايداً في الطلب على العقارات المستدامة من قبل المستثمرين والمشتريين الذين يدركون أهمية الاستدامة البيئية والاجتماعية. من خلال تبني الممارسات المستدامة، يمكن للمطورين العقاريين تلبية هذا الطلب المتزايد وتحقيق ميزة تنافسية في السوق. تساهم هذه الدراسة في توضيح كيفية تحقيق ذلك وتقديم استراتيجيات عملية للمطورين.

2. تحسين السمعة والعلامة التجارية

يساعد تبني الممارسات المستدامة على تحسين سمعة المطورين العقاريين وتعزيز علامتهم التجارية. المشاريع العقارية المستدامة تعكس التزام المطورين بالمسؤولية الاجتماعية و البيئية، مما يزيد من ثقة العملاء والمستثمرين. تبرز الدراسة الفوائد العملية لتحسين السمعة والعلامة التجارية من خلال تبني الاستدامة وتقديم أمثلة ناجحة لتطبيقها.

- دعم سياسات التنمية المستدامة

1. مساعدة الحكومة في تحقيق أهداف رؤية 2030

تسهم هذه الدراسة في دعم جهود الحكومة السعودية لتحقيق أهداف رؤية 2030، والتي تشمل تعزيز التنمية المستدامة وتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة. من خلال تقديم توصيات عملية تستند إلى نتائج الدراسة، يمكن أن تساعد في صياغة سياسات وبرامج تدعم الاستدامة في القطاع العقاري.

2. توفير إطار عمل لتنظيم وتشجيع الممارسات المستدامة

يمكن أن تسهم الدراسة في تطوير إطار عمل يساعد في تنظيم وتشجيع الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. هذا يشمل تقديم توصيات لتعديل التشريعات والسياسات الحالية، وإنشاء حوافز مالية وتشجيعية للمطورين العقاريين الذين يتبنون الممارسات المستدامة. من خلال هذا الإطار، يمكن تحقيق تحول جذري نحو الاستدامة في القطاع العقاري.

- التحفيز على الابتكار والتطوير التكنولوجي

1. تشجيع استخدام التقنيات الحديثة

تسهم هذه الدراسة في تشجيع استخدام التقنيات الحديثة التي تدعم الاستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك تقنيات البناء الأخضر، والطاقة المتجددة، وإدارة النفايات، وأنظمة توفير المياه. من خلال تسليط الضوء على الفوائد العملية لهذه التقنيات وتقديم أمثلة على تطبيقاتها الناجحة، يمكن أن تحفز الدراسة الابتكار والتطوير التكنولوجي في القطاع.

2. تعزيز البحث والتطوير

تشجع الدراسة على تعزيز البحث والتطوير في مجال الاستدامة العقارية من خلال تحديد المجالات التي تحتاج إلى مزيد من البحث والتحليل. هذا يشمل تطوير مواد بناء جديدة ومستدامة، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، وابتكار حلول لتحديات البيئة الحضرية. يساهم

ذلك في تعزيز القدرات المحلية ودعم الابتكار في القطاع العقاري. تعد الأهمية العملية لدراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية محورا حيويا لتحقيق توازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة وتحسين جودة الحياة للمجتمع. تسهم الدراسة في تحسين كفاءة المشاريع العقارية، تعزيز جودة الحياة، دعم التنافسية في السوق، دعم سياسات التنمية المستدامة، وتحفيز الابتكار والتطوير التكنولوجي. من خلال هذه الفوائد العملية، يمكن تحقيق نقلة نوعية في قطاع العقارات في المملكة والمساهمة في تحقيق أهداف رؤية 2030.

أهداف الدراسة:

- الهدف الرئيسي

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف وتحليل تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية. يشمل ذلك تقييم الفوائد الاقتصادية، البيئية، والاجتماعية التي يمكن تحقيقها من خلال تبني هذه الممارسات وتقديم توصيات لتحسين الأداء العام للمشاريع العقارية.

- الأهداف الفرعية

1. تحديد الممارسات المستدامة الأساسية في إدارة المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تحديد الممارسات المستدامة الأساسية التي يمكن دمجها في إدارة المشاريع العقارية. يشمل ذلك تحليل الأدبيات والدراسات السابقة لتحديد أفضل الممارسات في مجالات مثل تصميم المباني الخضراء، استخدام المواد المستدامة، تحسين كفاءة استخدام الموارد، وتطبيق التقنيات الحديثة. من خلال هذا التحليل، تسعى الدراسة إلى توفير قائمة شاملة بالممارسات المستدامة التي يمكن أن تكون نموذجاً للتطبيق في المشاريع العقارية في المملكة.

2. تحليل الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تحليل الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يتضمن ذلك دراسة التكاليف الأولية للاستثمار في التقنيات المستدامة والمواد البيئية، مقابل الفوائد المالية طويلة الأجل مثل تقليل تكاليف الصيانة والتشغيل، وزيادة قيمة العقارات، وتحقيق وفورات في استهلاك الطاقة والمياه. سيساعد هذا التحليل في تقديم دليل عملي للمطورين العقاريين حول الفوائد الاقتصادية لتبني الاستدامة.

3. تقييم الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تقييم الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك دراسة كيفية تقليل البصمة الكربونية للمشاريع، وتحسين جودة الهواء و المياه، والحفاظ على الموارد الطبيعية، وتعزيز التنوع البيولوجي من خلال تبني التصميمات الصديقة للبيئة واستخدام المواد المستدامة. ستساهم هذه الدراسة في تقديم بيانات ملموسة حول الأثر الإيجابي للاستدامة البيئية في القطاع العقاري.

4. استكشاف الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى استكشاف الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك دراسة كيفية تحسين جودة الحياة للسكان من خلال توفير بيئات معيشية صحية وآمنة، وتعزيز الروابط الاجتماعية من خلال تصميم مساحات خضراء ومرافق اجتماعية، ودعم المجتمع المحلي من خلال خلق فرص عمل وتحفيز الاقتصاد المحلي. سيساعد هذا الاستكشاف في تقديم توصيات لتحسين الأثر الاجتماعي للمشاريع العقارية.

5. تقديم توصيات لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية

يهدف هذا الهدف إلى تقديم توصيات عملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. بناءً على النتائج والتحليلات التي تم الحصول عليها من الأهداف السابقة، ستوفر الدراسة مجموعة من التوصيات للمطورين العقاريين، وصناع القرار، والمهندسين المعماريين، والمخططين. ستشمل هذه التوصيات استراتيجيات لتحسين تصميم المباني، واستخدام المواد المستدامة، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، وتعزيز الابتكار في التقنيات المستدامة.

تسعى الدراسة إلى تحقيق هدف رئيسي يتمثل في استكشاف وتحليل تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية، من خلال مجموعة من الأهداف الفرعية التي تشمل تحديد الممارسات المستدامة الأساسية، تحليل الأثر الاقتصادي والبيئي والاجتماعي لتبني هذه الممارسات، وتقديم توصيات عملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية. من خلال تحقيق هذه الأهداف، تسعى الدراسة إلى تقديم رؤى عملية وعلمية تساهم في تحسين الأداء العام للمشاريع العقارية وتعزيز الاستدامة في المملكة.

تساؤلات الدراسة:

سؤال الدراسة الرئيسي:

- ما هو تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما هي الممارسات المستدامة الأساسية التي يمكن دمجها في إدارة المشاريع العقارية؟
2. ما هو الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
3. ما هو الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
4. ما هو الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
5. ما هي التوصيات العملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية:

- تبني الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية يؤدي إلى تحسين الأداء البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمشاريع.

الفروض الفرعية:

1. الممارسات المستدامة تقلل من تكاليف التشغيل والصيانة في المشاريع العقارية.
2. الممارسات المستدامة تعزز قيمة العقارات وتقلل من المخاطر البيئية والاجتماعية.
3. الممارسات المستدامة تحسن السلوك التشغيلي وتقلل من التأثيرات البيئية السلبية للمشاريع العقارية.
4. الممارسات المستدامة تعزز الشفافية وتعزز العلاقات الاجتماعية في المجتمعات المحلية.

الدراسات السابقة:

تم استكشاف دمج الاستدامة (البيئية والاجتماعية والاقتصادية) في إدارة المشاريع من خلال مناهج مختلفة في مراجعة الأدبيات، بما في ذلك استخدام قياسات الاستدامة، والتكامل في مجالات المعرفة لإدارة المشاريع، والتغييرات المقترحة على المبادئ الأساسية وعملية الإدارة.

استدامة في الحالية والمستقبلية لإدارة المشاريع، والتي تم تحديدها على أنها النهج الأكثر فعالية لتوفير خدمات شاملة في المنظمات. ويؤدي ذلك إلى تحقيق التوازن بين احتياجات الإنسان دون أن يشكل أي خطر على الأجيال القادمة من البشر. يوضح العديد من الباحثين كيف تم دمج الاستدامة في إدارة المشاريع وخاصة في الاستدامة البيئية بين البلدان. على سبيل المثال، ركزوا على الإنشاءات. في المقابل، هناك عدد قليل فقط من الدراسات التي تقدم بحثًا شاملاً حول SPM وهناك معرفة محدودة فيما يتعلق بالاستدامة الاجتماعية والاستدامة الاقتصادية. في مجال المجتمع، هناك نقص في المعرفة فيما يتعلق بإدارة الأداء الاجتماعي في المنظمات غير الربحية، كما هو محدد. الهدف الرئيسي من هذا البحث هو استكشاف مدى دمج الاستدامة في إدارة المشاريع في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. ولتحقيق الهدف الرئيسي لهذه الدراسة، تم تحديد أهداف البحث التالية:

(i) لتقييم مستوى فهم SPM بين الموظفين؛ (2) استكشاف الدور الحالي لإدارة المشروع في دمج الاستدامة؛ (3) تقييم الوضع الحالي لممارسات إدارة الأداء الاجتماعي؛ و(4) تطوير إطار مفاهيمي استراتيجي لإدارة المشاريع لدمج الاستدامة في عمليات إدارة المشروع. وتم اعتماد منهج الأساليب المختلطة في الدراسة. تم تنفيذ المرحلة الأولى، وهي التحليل الوصفي، من خلال مسح 204 موظفًا يعملون في مجال إدارة المشاريع في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. ثم تم تحليل البيانات التي تم جمعها لشرح مستوى المعرفة بين الموظفين في المنظمات غير الهادفة للربح حولها. SPM والتطبيقات في الوضع الحالي لإدارة المشروع. أما المرحلة الثانية، وهي المقابلة شبه المنظمة، فقد استكشفت القضية بعمق مع مديري المشاريع أو المسؤولين عن إدارة المشاريع (34 شخصًا تمت مقابلتهم) في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. مكنت الأساليب المختلطة الباحث من تفسير الدوافع الكامنة وراء SPM في المنظمات غير الربحية؛ لتقييم كيفية تحسين عملية إدارة المشروع الحالية؛ وتحديد العقبات التي تحول دون دمج الاستدامة في إدارة المشروع وكيف يمكن معالجتها. وبهذا المعنى، فإن أكبر مشكلة واجهتها المنظمات غير الربحية هي أنه في عام 2017، قامت الحكومة السعودية بإزالة مركزية المنظمات غير الربحية حتى تتمكن من الاعتماد على نفسها فقط دون مساعدة. من أجل دمج الاستدامة في إدارة المشاريع (SPM) في المنظمات غير الربحية (NPOs)، تقدم هذه الدراسة العديد من المساهمات النظرية والعملية (12 مساهمة من P197 إلى P208) للأكاديميين والسياسات والممارسات. بالإضافة إلى ذلك، سيكون الإطار المفاهيمي النهائي

بمثابة دليل لصانعي القرار في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. لذلك، يخلص هذا البحث إلى أن نقص المعرفة والتنفيذ فيما يتعلق ب-SPM (الاستدامة البيئية - الاستدامة الاجتماعية - الاستدامة الاقتصادية)، ومحدودية السياسات ذات الصلة، يمكن أن يمنع تنفيذ SPM في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية (Alharithi، 2023).

تلعب المباني الخضراء دورًا محوريًا في التنمية الحضرية المستدامة في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك المملكة العربية السعودية. تخضع المباني الخضراء لمصادر مختلفة من المخاطر التي تؤثر على النتائج المحتملة للاستثمارات أو الخدمات المضافة في تصميمها. طورت الدراسة الحالية إطارًا منظمًا لدراسة المخاطر المختلفة التي قد تؤدي إلى تدمير قيمة المباني الخضراء في المملكة العربية السعودية. يبدأ الإطار بتحديد 66 عامل خطر محتمل من الأدبيات المبلغ عنها. تم تسليم استبيان يجمع قائمة بعوامل الخطر المحددة يدويًا إلى 300 ممارس (مديرين ومهندسين ومهندسين معماريين) لديهم معرفة بهندسة القيمة في صناعة البناء والتشييد، وتم تحقيق معدل استجابة إجمالي قدره 29.7%. وفي وقت لاحق، صنفت الإحصائيات الوصفية عوامل الخطر بناءً على الدرجات التي قدمها المشاركون. استخرج تحليل المكون الرئيسي 16 مكونًا، بناءً على احتمالية تأثير عوامل الخطر على القيمة الناتجة عن تصميم المباني الخضراء. أخيرًا، قام تحليل العوامل بتجميع عوامل الخطر ال-35 الأكثر أهمية في 5 مجموعات - أي 8 في المخاطر الوظيفية، و13 في المخاطر المالية، و3 في المخاطر التشغيلية، و3 في المخاطر البيئية، و8 في مجموعة مخاطر الإدارة. تعزز الدراسة فهم أهمية تأثير عوامل الخطر على خلق القيمة. بناءً على النتائج، يمكن لفرق إدارة القيمة (أو الهندسة) والإدارة العليا تحديد وإدارة والتحكم في عوامل الخطر التي لها تأثير كبير على قيمة المشروع الناتجة عن تصميم المباني الخضراء (Alattyih، 2020). تستهلك إجراءات البناء في المملكة العربية السعودية رأس المال والوقت والموارد بشكل مفرط، وبالتالي يكون لها تأثير مباشر على الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. تضيف هذه الإجراءات المكلفة إلى الوضع الاقتصادي الصعب الحالي في صناعة البناء والتشييد. نفذت البلدان المتقدمة والعديد من البلدان المتخلفة ممارسات البناء المستدام وتعمل على زيادة الوعي بالآثار البيئية الناجمة عن عمليات البناء. اتخذت المملكة العربية السعودية زمام المبادرة لدعم وتنفيذ مبادئ البناء الأخضر، ولكن لا تزال هناك عوامل مختلفة بسبب عدم تحقيق آثار البناء المستدام على قدم وساق. يقوم هذا المشروع البحثي

بدراسة وتقييم تلك العوامل التي أصبحت تحدياً لصناعة البناء والتشييد في تطبيق البناء المستدام. تم أخذ مستوطنة جديدة في مدينة الجبيل الصناعية بالمملكة العربية السعودية كدراسة حالة. قام هذا البحث بتصنيف بعض العوائق التي تم تحديدها من الدراسات السابقة ، بناءً على مستوى أهميتها، وذلك باستخدام عملية التسلسل الهرمي التحليلي (AHP) للتحقيق في ترتيب أولويات القضايا المتعلقة بمبادئ البناء المستدام (Shaawat, 2018). لطالما اعتبرت الاختلافات الثقافية عاملاً حاسماً في تنفيذ النماذج الجاهزة. في أعقاب الاهتمام الدولي، عززت المجتمعات العربية الحاجة إلى اعتماد استراتيجيات الاستدامة في البناء، بهدف حيوي يتمثل في تقليل الآثار البيئية والتغلب على القيود المفروضة على الموارد. تقدم هذه الورقة إطاراً عاماً لاختيار معايير الاستدامة الرئيسية للمباني المكتبية والإدارية في المملكة العربية السعودية لأن هذه الأنواع من المباني تستهلك كميات هائلة من الموارد وتولد كمية هائلة من النفايات وانبعاثات ثاني أكسيد الكربون. تبدأ لبنات بناء الإطار بمقارنة أنظمة التصنيف الإقليمية والدولية. بعد ذلك، يتم إجراء مراجعة سريعة للأدبيات الإقليمية والمفاهيم الناشئة. ثم يتم جدولة النتائج لإنشاء مجموعة من المعايير. ولهذه الجهود، تم تحديد ما مجموعه 112 معياراً وتجميعها في خمس مجموعات رئيسية. تتضمن الخطوة التالية مشاركة الصناعة، والتي من الأفضل التحقيق فيها من خلال الاستبيان. الخطوة الأخيرة هي تحليل نتائج المسح باستخدام تقنيتين: مؤشر الخطورة (SI) وتحليل العوامل الاستكشافية. تعتبر العوامل الناتجة معلمات أساسية عند إنشاء نظام تصنيف جديد يأخذ في الاعتبار الاختلافات الثقافية (Al-Gahtani, 2016).

المنطلقات النظرية للدراسة:

تعتبر دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية من الموضوعات الحديثة التي تكتسب أهمية كبيرة في ظل التوجه العالمي نحو تحقيق التنمية المستدامة. تأتي هذه الدراسة في إطار الجهود المبذولة لتعزيز الاستدامة في القطاع العقاري وتحسين أداء المشاريع بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030.

1. مفهوم الاستدامة في إدارة المشاريع:

الاستدامة تعني القدرة على تلبية احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. في سياق إدارة المشاريع العقارية، تتضمن الاستدامة تحقيق التوازن

بين الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية. يعني ذلك تضمين ممارسات تقلل من الأثر البيئي للمشاريع، وتحقيق الفوائد الاقتصادية المستدامة، وتعزيز الرفاهية الاجتماعية. تشمل الممارسات المستدامة استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، تحسين كفاءة استخدام الموارد، تعزيز كفاءة الطاقة، وتطوير مجتمعات حضرية متكاملة ومستدامة (Hariram، 2023).

2. أبعاد الاستدامة وتأثيرها على المشاريع العقارية:

تشكل دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية جزءاً من الجهود الواسعة لتعزيز الاستدامة في جميع قطاعات الاقتصاد. تكمن المنطلقات النظرية للدراسة في أبعاد الاستدامة وتأثيرها على المشاريع العقارية، حيث تعتبر هذه الأبعاد البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية الركائز الأساسية التي تؤثر على نجاح المشاريع وتحقيق التنمية المستدامة. من خلال فهم هذه الأبعاد وتأثيرها، يمكن تحقيق تحسينات ملموسة في أداء المشاريع العقارية، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة وشاملة (Abangbila، 2020).

البعد البيئي للاستدامة:

يمثل البعد البيئي أحد أهم أبعاد الاستدامة، حيث يركز على تقليل الأثر البيئي للمشاريع العقارية من خلال استخدام المواد المستدامة وتقنيات البناء الصديقة للبيئة. يتضمن هذا البعد عدة ممارسات مثل استخدام الطاقة المتجددة، تحسين كفاءة استهلاك المياه، تقليل النفايات، والحد من انبعاثات الكربون (Cruz، 2019).

- استخدام الطاقة المتجددة: يساهم استخدام الطاقة الشمسية والرياح في تقليل الاعتماد على الوقود الأحفوري، مما يقلل من انبعاثات الغازات الدفيئة ويسهم في مكافحة التغير المناخي. يعتبر دمج هذه التقنيات في المشاريع العقارية جزءاً أساسياً من جهود تحقيق الاستدامة البيئية.

- تحسين كفاءة استهلاك المياه: يعتبر الحفاظ على الموارد المائية واستخدامها بكفاءة أحد الأهداف الرئيسية للاستدامة البيئية. تشمل الممارسات المستدامة في هذا السياق استخدام أنظمة الري الذكية، تقنيات إعادة تدوير المياه، وتركيب الأجهزة الموفرة للمياه في المباني.

- تقليل النفايات: تتضمن هذه الممارسات إدارة النفايات بشكل فعال من خلال إعادة

التدوير والتقليل من توليد النفايات. يتم تشجيع استخدام المواد القابلة لإعادة التدوير وتقليل استخدام المواد الضارة بالبيئة، مما يساهم في تقليل الأثر البيئي للمشاريع (Yilmaz، 2015).

البعد الاقتصادي للاستدامة:

يهدف البعد الاقتصادي للاستدامة إلى تحقيق التوازن بين تكاليف المشروع والعوائد الاقتصادية على المدى الطويل. يتضمن هذا البعد تحسين كفاءة استخدام الموارد، تقليل التكاليف التشغيلية، وزيادة القيمة الاقتصادية للمشاريع العقارية.

- تحسين كفاءة استخدام الموارد: من خلال استخدام تقنيات البناء الحديثة والمواد المستدامة، يمكن تحسين كفاءة استخدام الموارد الطبيعية مثل الطاقة والمياه. يساهم هذا في تقليل التكاليف التشغيلية وزيادة العمر الافتراضي للمباني، مما يعزز من الجدوى الاقتصادية للمشاريع.
- تقليل التكاليف التشغيلية: تساهم الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف على المدى الطويل من خلال خفض استهلاك الطاقة والمياه، وتقليل الحاجة إلى الصيانة والإصلاحات المتكررة. تعزز هذه الاستراتيجيات من الأداء المالي للمشاريع وتزيد من ربحيتها.
- زيادة القيمة الاقتصادية: يؤدي دمج الممارسات المستدامة إلى زيادة القيمة السوقية للعقارات، حيث يزداد الطلب على المباني المستدامة التي توفر بيئة معيشية وصحية أفضل. تعزز هذه القيمة من قدرة المشاريع على جذب المستثمرين والمستأجرين (Wu، 2024).

البعد الاجتماعي للاستدامة:

- يركز البعد الاجتماعي على تحسين جودة الحياة وتعزيز العدالة الاجتماعية في المشاريع العقارية. يشمل هذا البعد توفير بيئة معيشية صحية وآمنة، تعزيز المشاركة المجتمعية، ودعم التعليم والصحة.
- تحسين جودة الحياة: من خلال تصميم مباني توفر إضاءة وتهوية طبيعية جيدة، ومساحات خضراء، وأماكن ترفيهية، يمكن تحسين جودة الحياة للسكان. تعتبر هذه العوامل أساسية لجذب السكان وتعزيز رضاهم عن المشاريع العقارية.

- تعزيز المشاركة المجتمعية: تساهم الممارسات المستدامة في تعزيز المشاركة المجتمعية من خلال توفير فرص عمل محلية، ودعم المبادرات الاجتماعية التي تساهم في تطوير المجتمع. تشجع هذه الممارسات على بناء علاقات إيجابية بين السكان وتعزيز الاستقرار الاجتماعي.
- دعم التعليم والصحة: من خلال تقديم مرافق تعليمية وصحية متطورة ضمن المشاريع العقارية، يمكن تحسين مستوى التعليم والرعاية الصحية للسكان. يعزز ذلك من التنمية المستدامة ويحقق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية (Talan، 2020).

تأثير أبعاد الاستدامة على المشاريع العقارية:

يمكن لأبعاد الاستدامة البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية أن تؤثر بشكل كبير على نتائج المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. من خلال دمج هذه الأبعاد في عملية التخطيط والتنفيذ، يمكن تحقيق تحسينات ملموسة في جودة البناء، تقليل التكاليف، وزيادة رضا السكان والمستثمرين. على المدى الطويل، تساهم هذه التحسينات في تعزيز الاستدامة الشاملة وتحقيق أهداف رؤية المملكة 2030، مما يؤدي إلى بناء مجتمعات مستدامة ومتطورة توفر بيئة معيشية أفضل للأجيال الحالية والمستقبلية.

بتبني الممارسات المستدامة، يمكن تحسين الأداء البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمشاريع العقارية، مما يعزز من قدرتها على التكيف مع التحديات المستقبلية وتحقيق التنمية المستدامة. تلعب هذه الأبعاد دورًا حيويًا في تحقيق التوازن بين الأهداف الاقتصادية و البيئية والاجتماعية، مما يساهم في بناء مستقبل مستدام ومزدهر للمملكة العربية السعودية (Almusaed، 2023).

3. نماذج وأطر العمل في إدارة المشاريع المستدامة:

تتعدد النماذج والأطر التي يمكن استخدامها في إدارة المشاريع العقارية المستدامة، مثل نظام تقييم المباني المستدامة (LEED) ونظام التقييم البيئي (BREEAM). هذه النماذج توفر معايير محددة لتقييم مدى استدامة المشاريع وتحديد المجالات التي تحتاج إلى تحسين. استخدام هذه الأطر يساعد في توجيه المطورين العقاريين والمقاولين نحو ممارسات أكثر استدامة وتقديم مشاريع تلبي المعايير البيئية والاقتصادية والاجتماعية

(Awadh، 2017).

4. تأثير الممارسات المستدامة على أداء المشاريع:

تشير الدراسات إلى أن دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية يمكن أن يؤدي إلى تحسين الأداء العام للمشاريع. من الناحية البيئية، يمكن تقليل استهلاك الموارد و الطاقة، وتقليل الانبعاثات الضارة، مما يساهم في الحفاظ على البيئة وتحقيق الاستدامة البيئية. من الناحية الاقتصادية، يمكن أن تؤدي الممارسات المستدامة إلى تقليل التكاليف التشغيلية على المدى الطويل وزيادة الكفاءة الاقتصادية للمشاريع. من الناحية الاجتماعية، تساهم هذه الممارسات في تحسين جودة الحياة للسكان وتعزيز القبول الاجتماعي للمشاريع (Matemilola، 2023).

5. تحديات دمج الاستدامة في إدارة المشاريع العقارية:

على الرغم من الفوائد الكبيرة التي يمكن تحقيقها من خلال دمج الممارسات المستدامة، إلا أن هناك تحديات تواجه تطبيق هذه الممارسات. تشمل هذه التحديات التكاليف الأولية المرتفعة لتنفيذ الممارسات المستدامة، الحاجة إلى تغيير السياسات والإجراءات، نقص الوعي والمعرفة بالممارسات المستدامة بين العاملين في القطاع العقاري، والتحديات المتعلقة بالتنسيق بين الجهات المختلفة المعنية بالمشروع (Orlando Lima، 2023).

6. دور الحكومة والقطاع الخاص في تحقيق الاستدامة:

تلعب الحكومة دوراً رئيسياً في تعزيز الاستدامة في المشاريع العقارية من خلال وضع السياسات والتشريعات التي تشجع على تبني الممارسات المستدامة. كما يمكن للحكومة توفير الحوافز والدعم المالي للمشاريع المستدامة. من جهة أخرى، يلعب القطاع الخاص دوراً مهماً من خلال تبني التقنيات الحديثة والممارسات المستدامة في تنفيذ المشاريع العقارية، وتوفير التدريب والوعي للعاملين في هذا المجال (Voland، 2022).

بناءً على هذه المنطلقات النظرية، تتضح أهمية دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية لتحقيق نتائج إيجابية وشاملة تشمل الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية. تعتبر هذه الدراسة خطوة مهمة نحو فهم كيفية تطبيق الاستدامة في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية وتأثير ذلك على نجاح المشاريع وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

المنهجية وطرق البحث:

تتطلب دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية منهجية بحث متكاملة تتناسب مع الأهداف المحددة للدراسة وتوفر بيانات دقيقة وموثوقة تمكن من تحليل تأثير هذه الممارسات على أداء المشاريع العقارية. تعتمد المنهجية المستخدمة في هذه الدراسة على المنهجية الكمية، التي تتيح جمع وتحليل البيانات الرقمية بأسلوب منظم ومنهجي للوصول إلى نتائج قابلة للتعميم وتفسيرها بدقة.

1. تصميم البحث:

تتبع الدراسة تصميمًا وصفيًا تحليليًا يعتمد على المنهجية الكمية، حيث يتم جمع البيانات المتعلقة بالممارسات المستدامة وتأثيرها على نتائج المشاريع العقارية من خلال استبيانات يتم توزيعها على عينة من المشروعات العقارية المختلفة في المملكة العربية السعودية. يتم اختيار العينة بعناية لضمان تمثيل كافة القطاعات العقارية ذات الصلة، بما في ذلك المشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية.

2. المجتمع المستهدف وعينة الدراسة:

يتكون المجتمع المستهدف من كافة الجهات المعنية بإدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المطورين العقاريين، والمقاولين، والاستشاريين، ومديري المشاريع. يتم اختيار عينة عشوائية من هذا المجتمع تتراوح ما بين 150 إلى 300 مشارك لضمان تمثيل واسع وشامل، مما يعزز من دقة النتائج وموثوقيتها. يتم تحديد العينة بناءً على معايير محددة مثل حجم المشروع، نوع المشروع، والموقع الجغرافي لضمان تنوع البيانات المجمعة.

3. جمع البيانات:

يتم جمع البيانات من خلال استبيانات مصممة بعناية لتغطية كافة الجوانب المتعلقة بـ الممارسات المستدامة وتأثيرها على أداء المشاريع. تتضمن الاستبيانات أسئلة مغلقة ومفتوحة تهدف إلى الحصول على معلومات كمية دقيقة حول استخدام المواد المستدامة، وكفاءة استخدام الطاقة، وإدارة النفايات، وتأثير هذه الممارسات على تكاليف المشروع،

وجودة البناء، والرضا الاجتماعي. يتم توزيع الاستبيانات إلكترونياً أو يدوياً وفقاً لظروف المشاركين وتفضيلاتهم لضمان استجابة عالية.

4. تحليل البيانات:

بعد جمع البيانات، يتم تحليلها باستخدام برامج التحليل الإحصائي المناسبة. يتم استخدام إحصاءات الوصفية لتلخيص البيانات وتقديم صورة عامة عن استخدام الممارسات المستدامة وتأثيرها على أداء المشاريع. بالإضافة إلى ذلك، يتم استخدام التحليل المتقدم مثل التحليل التراجعي وتحليل التباين لفهم العلاقات بين المتغيرات المختلفة وتحديد مدى تأثير الممارسات المستدامة على النتائج المختلفة للمشاريع العقارية.

5. موثوقية وصلاحية البيانات:

لضمان موثوقية وصلاحية البيانات المجمعة، يتم تنفيذ عدة إجراءات. تشمل هذه الإجراءات اختبار موثوقية الأداة البحثية من خلال حساب معامل ألفا كرونباخ لتقييم اتساق البيانات الداخلية، بالإضافة إلى إجراء اختبار صلاحية المحتوى من خلال عرض الاستبيانات على خبراء في مجال إدارة المشاريع العقارية والاستدامة للتحقق من شموليتها وملاءمتها للأهداف البحثية. كما يتم تنفيذ دراسات تجريبية أولية لضمان وضوح الأسئلة ودقتها.

6. الأخلاقيات البحثية:

تلتزم الدراسة بأعلى المعايير الأخلاقية في جمع البيانات وتحليلها. يتم الحصول على موافقات المشاركين قبل البدء في جمع البيانات، ويتم الحفاظ على سرية البيانات وحمايتها من الوصول غير المصرح به. كما يتم التأكيد على استخدام البيانات فقط لأغراض البحث وعدم الكشف عن أي معلومات شخصية تخص المشاركين.

باستخدام هذه المنهجية الكمية المتكاملة، تهدف الدراسة إلى تقديم فهم شامل ودقيق لتأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية. تتيح هذه المنهجية تقديم توصيات مستندة إلى بيانات واقعية وموثوقة يمكن أن تساهم في تحسين السياسات والممارسات المتبعة في قطاع العقارات لتحقيق التنمية المستدامة والأداء الأمثل.

أدوات الدراسة:

تعتبر أدوات الدراسة جزءاً حيوياً من منهجية البحث، حيث تتيح جمع البيانات والمعلومات اللازمة للتحليل والوصول إلى استنتاجات دقيقة وموثوقة. في دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية، تم اختيار مجموعة متنوعة من الأدوات البحثية التي تتناسب مع أهداف الدراسة وتبرز من دقة النتائج. تتضمن هذه الأدوات الاستبيانات، المقابلات، والملاحظات الميدانية، بالإضافة إلى مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية.

1. الاستبيانات:

تعد الاستبيانات الأداة الرئيسية لجمع البيانات الكمية في هذه الدراسة. تم تصميم استبيانات مفصلة تغطي مختلف جوانب الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية وتأثيرها على نتائج المشاريع. تشمل الاستبيانات أسئلة مغلقة تهدف إلى جمع معلومات دقيقة حول استخدام المواد المستدامة، كفاءة استخدام الطاقة، إدارة النفايات، وتأثير هذه الممارسات على تكاليف المشروع وجودته والرضا الاجتماعي. بالأسئلة المغلقة تم تصميم هذه الأسئلة لتكون قابلة للقياس الكمي بسهولة. تشمل الأسئلة المغلقة خيارات متعددة يمكن للمشاركين الاختيار من بينها، مثل النسبة المئوية لاستخدام مواد بناء مستدامة، درجات تقييم كفاءة الطاقة، ومستوى رضا السكان عن جودة المشروع.

2. المقابلات الشخصية:

تستخدم المقابلات الشخصية كأداة تكميلية للاستبيانات، بهدف جمع بيانات نوعية تفصيلية من الخبراء والمعنيين بإدارة المشاريع العقارية. يتم إجراء مقابلات نصف منظمة مع المطورين العقاريين، المقاولين، والاستشاريين، بالإضافة إلى ممثلي الهيئات الحكومية و البيئية. تتيح هذه المقابلات استكشاف آرائهم وتصوراتهم حول فوائد وتحديات دمج الممارسات المستدامة، بالإضافة إلى تأثير هذه الممارسات على الأداء العام للمشاريع.

3. الملاحظات الميدانية:

تعتبر الملاحظات الميدانية أداة أساسية لجمع البيانات الأولية حول تنفيذ الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يتم تنفيذ زيارات ميدانية للمشاريع العقارية المختلفة لتوثيق استخدام المواد المستدامة، تقنيات البناء الصديقة للبيئة، وإجراءات إدارة النفايات.

تساعد هذه الملاحظات في تقديم صورة واضحة وواقعية حول كيفية تطبيق الممارسات المستدامة وتأثيرها على العمليات اليومية للمشاريع.

4. مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية:

تشمل مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية جمع وتحليل المعلومات المتاحة في التقارير السابقة، الدراسات الأكاديمية، والوثائق الرسمية التي تتعلق بالممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. تتضمن هذه الوثائق سياسات وتشريعات الحكومة السعودية المتعلقة بالاستدامة، تقارير الأداء البيئي للمشاريع، والأبحاث السابقة التي تناولت موضوعات مشابهة. في تحليل الوثائق يتم تحليل هذه الوثائق لاستخلاص المعلومات ذات الصلة وتحديد الاتجاهات والتحديات والسياسات الفعالة في مجال الاستدامة. توفر هذه المراجعات خلفية نظرية قوية تدعم البيانات الميدانية وتسهم في تفسير النتائج بشكل شامل.

باستخدام هذه الأدوات المتنوعة والمتكاملة، تهدف الدراسة إلى جمع بيانات شاملة ودقيقة تعكس الواقع الفعلي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. تعزز هذه الأدوات من موثوقية النتائج وتساعد في تقديم توصيات مستندة إلى أدلة قوية لتحسين الممارسات والسياسات المتبعة في هذا المجال الحيوي.

حدود الدراسة:

تعتبر حدود الدراسة من العناصر الأساسية التي تساهم في تحديد نطاق البحث وتوجيه الجهود نحو جمع وتحليل البيانات المتعلقة بالأهداف المحددة. في دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية، يتم تحديد الحدود البشرية، الزمانية، والمكانية لضمان دقة وموثوقية النتائج وتحديد السياق الذي يتم فيه تطبيق الممارسات المستدامة. تساعد هذه الحدود في التركيز على العناصر الأساسية التي تؤثر على البحث وتوفير إطار واضح لتحليل البيانات والوصول إلى استنتاجات قابلة للتعميم.

- الحدود البشرية

تشمل الحدود البشرية جميع الأفراد والجهات المعنية بالمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، الذين يؤثرون بشكل مباشر أو غير مباشر في تطبيق الممارسات المستدامة وإدارة المشاريع. تشمل هذه الفئة المطورين العقاريين، المقاولين، الاستشاريين، ومديري المشاريع، بالإضافة إلى ممثلي الهيئات الحكومية والبيئية المعنية بالتنظيم والرقابة.

✓ المطورين العقاريين والمقاولين: يتمثل دورهم في تنفيذ المشاريع وفقاً لمعايير الاستدامة المعتمدة، واستخدام المواد والتقنيات المستدامة في عمليات البناء. يُعد فهم آرائهم وتجاربهم في تطبيق هذه الممارسات ضرورياً لتقييم فعالية الاستدامة في تحسين أداء المشاريع.

✓ الاستشاريين ومديري المشاريع: يلعبون دوراً مهماً في تخطيط وتنفيذ ورقابة المشاريع العقارية، ويملكون خبرات ومعرفة تقنية وإدارية تعتبر أساسية لفهم تأثير الممارسات المستدامة على الأداء العام للمشاريع.

✓ ممثلي الهيئات الحكومية والبيئية: تعتبر آراؤهم وخبراتهم هامة لفهم الإطار التنظيمي والسياسات الحكومية الداعمة للاستدامة، بالإضافة إلى تقييم مدى التزام المشاريع بمعايير الاستدامة.

- الحدود الزمانية

تشمل الحدود الزمانية الفترة الزمنية التي يتم فيها جمع البيانات وتحليلها لتقييم تأثير الممارسات المستدامة على المشاريع العقارية. يتم تحديد فترة زمنية معقولة تسمح بجمع بيانات شاملة وموثوقة تعكس التغيرات والتحولات في تطبيق الممارسات المستدامة.

الفترة الزمنية: تتراوح الفترة الزمنية للدراسة بين 2020-2024، لضمان جمع بيانات كافية تعكس الاتجاهات الحالية والتطورات المستقبلية في مجال الاستدامة العقارية. تتيح هذه الفترة الزمنية متابعة المشاريع العقارية من مراحل التخطيط والتصميم إلى مراحل التنفيذ والتشغيل، مما يوفر صورة شاملة لتأثير الممارسات المستدامة على جميع مراحل المشروع.

- الحدود المكانية

تشمل الحدود المكانية جميع المناطق الجغرافية التي تشملها الدراسة داخل المملكة العربية السعودية، والتي تتنوع بين المدن الكبرى والمناطق الحضرية والريفية. يهدف تحديد هذه الحدود المكانية إلى فهم تأثير الممارسات المستدامة في سياقات مختلفة ومتنوعة جغرافياً.

وثقافياً.

✓ المدن الكبرى: مثل الرياض، جدة، والدمام، حيث تشهد هذه المدن نمواً عمرانياً سريعاً وتتضمن مشاريع عقارية كبيرة ومعقدة. يساعد التركيز على هذه المدن في فهم التحديات والفرص التي تواجه تطبيق الممارسات المستدامة في بيئات حضرية مزدحمة ومتطورة.

✓ المناطق الحضرية والريفية: تتضمن المدن المتوسطة والصغيرة والمناطق الريفية التي تتميز بتحديات وخصائص مختلفة مقارنة بالمدن الكبرى. يتيح التركيز على هذه المناطق فهم كيفية تطبيق الممارسات المستدامة في سياقات مختلفة ومعالجة التحديات الفريدة التي قد تواجهها.

من خلال تحديد هذه الحدود البشرية، الزمانية، والمكانية، تتيح الدراسة جمع وتحليل بيانات دقيقة وشاملة تعكس تأثير الممارسات المستدامة على نتائج المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. تساعد هذه الحدود في توجيه البحث نحو الأفراد والمناطق ذات الصلة، وفهم السياقات الزمنية والجغرافية التي تؤثر على تطبيق الممارسات المستدامة، مما يعزز من دقة النتائج ويسهم في تقديم توصيات قابلة للتطبيق على نطاق واسع.

المراجع:

Abangbila. (2020). Integrating Sustainability in Project Management: A Case Study of Anhui Ligong Real Estate Co. Ltd., Anhui. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/345912540_Integrating_Sustainability_i

n_Project_Management_A_Case_Study_of_Anhui_Ligong_Real_Estate_Co_Ltd_Anhui

- Abangbila, L. (2020). Integrating Sustainability in Project Management: A Case Study of Anhui Ligong Real Estate Co. Ltd., Anhui. *8*(5). Retrieved from <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=102684>
- Alattiyh, W. (2020). Risk Factors Impacting the Project Value Created by Green Buildings in Saudi Arabia. *10*(21). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2076-3417/10/21/7388>
- Al-Gahtani, K. (2016). Investigating sustainability parameters of administrative buildings in Saudi Arabia. *105*. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0040162516000172>
- Alharithi, M. H. (2023). An investigation into the integration of sustainability in project management for non-profit organisations in the Kingdom of Saudi Arabia. Retrieved from <https://eprints.soton.ac.uk/479524/>
- Almusaed, A. (2023). Sustainable Built Environment and Its Implications on Real Estate Development: A Comprehensive Analysis. Retrieved from <https://www.intechopen.com/chapters/88897>
- Awadh, O. (2017). Sustainability and green building rating systems: LEED, BREEAM, GSAS and Estidama critical analysis. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/315738965_Sustainability_and_green_building_rating_systems_LEED_BREEAM_GSAS_and_Estidama_critical_analysis
- Ayarkwa, J. (2022). Sustainable building processes' challenges and strategies: The relative important index approach. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S266679082200060X>
- Cruz, C. O. (2019). On the concept of sustainable sustainability: An application to the Portuguese construction sector. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2352710219303262>
- Hariram, N. P. (2023). Sustainalism: An Integrated Socio-Economic-Environmental Model to Address Sustainable Development and Sustainability. *15*(13). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/13/10682>
- Huo, J. (2023). Depletion of natural resources and environmental quality: Prospects of energy use, energy imports, and economic growth hindrances. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0301420723007602>
- Jackson, C. (2021). The embeddedness of sustainability in real estate investment decision-making. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/350581110_The_embeddedness_of_sustainability_in_real_estate_investment_decision-making
- Katafygiotou, M. (2023). How Sustainable Design and Awareness May Affect the Real Estate Market. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/376064143_How_Sustainable_Design_and_Awareness_May_Affect_the_Real_Estate_Market

- Martínez-Peláez, R. (2023). Role of Digital Transformation for Achieving Sustainability: Mediated Role of Stakeholders, Key Capabilities, and Technology. *15*(14). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/14/11221>
- Matemilola, S. (2023). Sustainability and Sustainable Development in Real Estate Industry. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/369955266_Sustainability_and_Sustainable_Development_in_Real_Estate_Industry
- Moser, S. (2020). King Abdullah Economic City: Engineering Saudi Arabia's post-oil future. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/272929540_King_Abdullah_Economic_City_Engineering_Saudi_Arabia's_post-oil_future
- Orlando Lima, J. (2023). Benefits of Adopting Innovation and Sustainability Practices in Project Management within the SME Context. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/18/13411>
- Shaawat, M. E. (2018). Analysis of challenges in sustainable construction industry by using analytic hierarchy process: a case study of Jubail Industrial City, Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.inderscienceonline.com/doi/abs/10.1504/IJSRECE.2018.092254>
- Soyombo, D. A. (2024). The role of policy and regulation in promoting green buildings. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/380207159_The_role_of_policy_and_regulation_in_promoting_green_buildings
- Talan, A. (2020). Social Dimensions of Sustainability. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/340244217_Social_Dimensions_of_Sustainability
- Voland, N. (2022). Public Policy and Incentives for Socially Responsible New Business Models in Market-Driven Real Estate to Build Green Projects. *14*(12). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/14/12/7071>
- Wu, Y. (2024). Evaluating the economic sustainability of commercial complex greening based on cost-benefit analysis: A case study of Singapore's Shaw center. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1470160X24003479>
- Yilmaz, M. (2015). Sustainability in Construction Sector. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/282556664_Sustainability_in_Construction_Sector

Management College
Specialization in Project Management



Research Title

**Studying the integration of sustainable practices into real estate
project management and its impact on project outcomes in the
Kingdom of Saudi Arabia**

Student preparation/

Khaled Mohammed Abdo Mohammed

241001210

Supervisor/

Dr. Asmaa Abu Anza

Year:

2024

XXX