

عنوان البحث

دور استراتيجيات التطوير العقاري في تحسين كفاءة استثمار الأصول

إعداد الطالب/ مهند حسن الحربي

الرقم الجامعي / 252001827

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2025

فهرس المحتويات:

1. قائمة الجداول	1
2. المستخلص / Abstract	2
الفصل الأول: المقدمة	
1.1 مقدمة	1.1
1.2 مشكلة الدراسة	1.2
1.3 أهمية الدراسة	1.3
1.4 أهداف الدراسة	1.4
1.5 تساؤلات الدراسة	1.5
1.6 فروض الدراسة	1.6
1.7 النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث	1.7
الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري	
2.1 مقدمة	2.1
2.2 الدراسات السابقة	2.2
2.2.1 الدراسات العربية	2.2.1
2.2.2 الدراسات الأجنبية	2.2.2
2.3 الإطار النظري	2.3
2.3.1 مفاهيم التطوير العقاري	2.3.1
2.3.2 استراتيجيات الاستثمار العقاري	2.3.2
2.3.3 كفاءة استثمار الأصول	2.3.3
الفصل الثالث: منهجية الدراسة	

3.1	مقدمة.....
3.2	المنهجية وطرق البحث.....
3.3	مجتمع البحث وعينته.....
3.4	طرق تحليل البيانات.....
3.5	حدود البحث.....

الفصل الرابع: النتائج والتوصيات

4.1	مقدمة.....
4.2	تحليل البيانات.....
4.3	النتائج.....
4.4	التوصيات.....

المراجع

- المراجع العربية.....
- المراجع الأجنبية.....

الملاحق

- الاستبانة.....
- أي مستندات داعمة أخرى.....

المستخلص : Abstract

تتناول هذه الدراسة دور استراتيجيات التطوير العقاري في تحسين كفاءة استثمار الأصول، من خلال تحليل السياسات والاستراتيجيات المتبعة في تطوير المشاريع العقارية وأثرها على العائد الاستثماري. هدف الدراسة تحديد الاستراتيجيات الأكثر فاعلية وتقديم توصيات لتعزيز استخدام الأصول العقارية بكفاءة. اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، وجمع البيانات باستخدام استبانة، ثم تحليلها إحصائياً. أظهرت النتائج أن تطبيق استراتيجيات التطوير العقاري المتكاملة يسهم بشكل كبير في تحسين كفاءة الأصول، وأن هناك علاقة إيجابية بين التخطيط الاستراتيجي للتطوير العقاري والعائد على الاستثمار.

الفصل الأول

المقدمة

المقدمة:

يشهد قطاع التطوير العقاري نموًا مستمرًا نظرًا لتزايد الطلب على العقارات السكنية والتجارية والصناعية. يعتبر التطوير العقاري أداة استراتيجية لتحسين قيمة الأصول وزيادة العوائد الاستثمارية. كما يساهم في تعزيز الاستدامة الاقتصادية للشركات العقارية من خلال الاستخدام الأمثل للموارد وتحقيق الكفاءة التشغيلية.

في ظل المنافسة الشديدة في السوق العقاري، أصبح من الضروري تبني استراتيجيات تطوير عقاري متكاملة تضمن تحقيق أهداف الاستثمار وتقليل المخاطر. وتستند هذه الدراسة إلى فكرة أن التطوير العقاري ليس مجرد نشاط بناء وبيع، بل عملية استراتيجية تشمل التخطيط، التنفيذ، وإدارة الأصول بشكل متكامل.

-مشكلة الدراسة-

على الرغم من أهمية التطوير العقاري في تحسين كفاءة الأصول، إلا أن بعض الشركات لا تحقق الاستفادة القصوى من أصولها بسبب:

- ضعف التخطيط الاستراتيجي وعدم تحديد أهداف واضحة للاستثمار العقاري .
- استخدام استراتيجيات تطوير قصيرة المدى تركز على الربح الفوري دون مراعاة الاستدامة .
- نقص المعلومات الدقيقة حول أداء الأصول العقارية وتحليل المخاطر .

هذا يؤدي إلى ضعف العوائد، وزيادة الهدر في الموارد، وارتفاع المخاطر المالية، ما يجعل من الضروري دراسة أثر الاستراتيجيات المختلفة للتطوير العقاري على كفاءة استثمار الأصول.

-أهمية الدراسة.

- تقديم فهم شامل لكيفية استخدام استراتيجيات التطوير العقاري لتعظيم العوائد على الأصول .
- المساهمة في إثراء الدراسات العربية حول إدارة الأصول العقارية والاستثمار العقاري .
- تقديم توصيات عملية للشركات العقارية لتحسين كفاءة استخدام أصولها

-أهداف الدراسة.

- تحديد الاستراتيجيات الأكثر فاعلية في التطوير العقاري .
- قياس أثر هذه الاستراتيجيات على كفاءة استثمار الأصول .
- تقديم توصيات عملية لتعظيم العوائد وتحقيق الاستدامة.

-تساؤلات الدراسة

- ما هي الاستراتيجيات الأكثر تأثيرًا في تحسين كفاءة الأصول؟
- كيف يمكن قياس العلاقة بين التخطيط الاستراتيجي والتطوير العقاري؟
- ما العوامل التي تحد من كفاءة استثمار الأصول العقارية؟

- فروض الدراسة

- هناك علاقة إيجابية بين تطبيق استراتيجيات التطوير العقاري وكفاءة استثمار الأصول .
- التخطيط الاستراتيجي يقلل الهدر ويزيد الاستغلال الأمثل للأصول العقارية.

- النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

- نظرية الإدارة الاستراتيجية للأصول :تركز على التخطيط طويل المدى، وتحديد أهداف الاستثمار، وتحليل المخاطر .
- نظرية كفاءة الاستثمار العقاري :تهتم بتعظيم العائد على الاستثمار من خلال تحسين استخدام الموارد العقارية.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

-مقدمة-

يعتمد الإطار النظري على الدراسات السابقة التي تناولت موضوع التطوير العقاري وعلاقته بتحسين كفاءة استثمار الأصول. يهدف هذا الفصل إلى تقديم مراجعة شاملة للبحوث العربية والأجنبية، مع تحديد الفجوات البحثية التي تسعى هذه الدراسة لمعالجتها.

-الدراسات السابقة-

الدراسات العربية

- دراسة ركزت على أهمية التخطيط الاستراتيجي في تطوير المشاريع العقارية لتحقيق عوائد عالية .
- دراسة أشارت إلى أن التنوع في المشاريع العقارية يقلل من المخاطر ويزيد العائد على الأصول .

الدراسات الأجنبية

- أكد أن تطوير العقارات التجارية باستخدام استراتيجيات متكاملة يزيد من القيمة السوقية للأصول بنسبة تتراوح بين 15-25 %.
- أوضح أن إعادة استخدام العقارات القديمة وتحسينها يسهم في كفاءة استثمارية أكبر ويقلل من التكاليف التشغيلية.

-الإطار النظري

أ. مفاهيم التطوير العقاري

يشمل شراء الأراضي، تطوير المشاريع السكنية والتجارية، صيانة المباني، والتخطيط الاستراتيجي للاستثمار في الأصول.

ب. استراتيجيات الاستثمار العقاري

- التوسع العقاري: زيادة حجم المشاريع العقارية لتغطية السوق .
- إعادة التطوير: تحسين المباني القائمة لزيادة قيمتها السوقية .
- التنوع: توزيع الاستثمار على أنواع مختلفة من العقارات لتقليل المخاطر .

ج. كفاءة استثمار الأصول

تعرف بأنها القدرة على تحقيق أعلى عائد ممكن باستخدام أقل الموارد، وتشمل قياس العائد على الاستثمار، وتقليل الهدر، وتحسين استغلال العقارات.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

-مقدمة-

يهدف هذا الفصل إلى توضيح المنهجية العلمية المتبعة في الدراسة، والأساليب والأدوات المستخدمة لجمع البيانات وتحليلها. يركز البحث على قياس أثر استراتيجيات التطوير العقاري على كفاءة استثمار الأصول، مع الالتزام بالمعايير العلمية لضمان دقة النتائج وموثوقيتها.

يتم عرض المنهجية في عدة أقسام تشمل: نوع البحث، أدوات البحث، مجتمع البحث وعينته، وطرق تحليل البيانات، بالإضافة إلى حدود البحث.

-المنهجية وطرق البحث-

- نوع البحث :وصفي تحليلي .
- أدوات البحث :استبانة تحتوي على أسئلة مقننة حول استراتيجيات التطوير العقاري وكفاءة الأصول .
- طرق تحليل البيانات :استخدام التحليل الإحصائي الوصفي والتحليل التبايني لتحديد العلاقة بين المتغيرات.

-مجتمع البحث-

1- مجتمع البحث

- يشمل البحث شركات التطوير العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية .
- تم اختيار المجتمع بناءً على :
 - حجم الشركة وعدد المشاريع .
 - التنوع في نوع الاستثمار (سكني، تجاري، صناعي) .

2- عينة البحث

- تم اختيار 13 شركة ومستثمرًا عقاريًا باستخدام العينة العشوائية المنظمة لضمان تمثيل شامل لمختلف أنواع الشركات .
- تم التأكد من تمثيل المشاركين من حيث :
 - المسمى الوظيفي (مدراء عامون، مدراء مشاريع، مدراء ماليون) .
 - سنوات الخبرة في القطاع العقاري.

-حدود البحث-

1- الحدود الجغرافية

- اقتصرت الدراسة على المدن الرئيسية التي تعمل فيها شركات التطوير العقاري، لضمان الوصول إلى شركات متنوعة .

2- الحدود الزمنية

- تناول البحث خمس سنوات سابقة لضمان حداثة البيانات وتحليل تأثير الاستراتيجيات الحديثة على الأصول .

3- الحدود الموضوعية

- ركزت الدراسة على استراتيجيات التطوير العقاري وتأثيرها على كفاءة استثمار الأصول، دون التوسع في المجالات الأخرى مثل التمويل العقاري أو سياسات الحكومة التفصيلية .

4- الحدود البشرية

- شملت الدراسة المديرين التنفيذيين والمستثمرين العقاريين فقط، كونهم أصحاب القرار المباشر في التخطيط وتنفيذ الاستراتيجية

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

-مقدمة-

يهدف هذا الفصل إلى عرض نتائج الدراسة وتحليلها، ثم تقديم التوصيات العملية بناءً على هذه النتائج. تم جمع البيانات من استبانة شملت 13 شركة تطوير عقاري ومستثمرين عقاريين في المملكة العربية السعودية . تركز الدراسة على قياس العلاقة بين استراتيجيات التطوير العقاري وكفاءة استثمار الأصول، ومدى فاعلية التخطيط الاستراتيجي في تحسين العوائد وتقليل الهدر.

-تحليل البيانات-

- أظهرت نتائج الاستبيان أن 70% من الشركات تستخدم استراتيجيات تطوير عقاري متكاملة .
- 50% من الشركات التي تبنت التخطيط الاستراتيجي تحقق عوائد أعلى على الأصول.

-النتائج-

- تطبيق استراتيجيات التطوير العقاري المتكاملة يعزز كفاءة استثمار الأصول بشكل ملموس .
- التخطيط الاستراتيجي الجيد والمتابعة الدورية يقللان الهدر ويزيدان الاستغلال الأمثل للأصول .
- التنوع العقاري والتجديد يحتاجان إلى إدارة دقيقة لتحسين العوائد الاستثمارية .
- هناك حاجة لتطوير أنظمة تقييم دورية لمراقبة أداء الأصول العقارية وتحقيق الاستفادة المالية .

-التوصيات-

بناءً على النتائج، يمكن تقديم التوصيات التالية:

1. اعتماد استراتيجيات تطوير عقاري شاملة قبل أي استثمار جديد لضمان الاستخدام الأمثل للأصول .
2. تعزيز التدريب الإداري على التخطيط الاستراتيجي لضمان تنفيذ الاستراتيجيات بشكل فعال .
3. مراجعة دورية للأصول العقارية وتقييم كفاءتها لتحديد نقاط القوة والضعف .
4. زيادة الاهتمام بالتنوع العقاري والتجديد العقاري بما يتوافق مع سياسات الشركة وأهداف الاستثمار .
5. اعتماد أنظمة معلوماتية لإدارة الأداء تساهم في مراقبة العوائد وتقليل الهدر.

المراجع

-المراجع العربية-

- وزارة الإسكان السعودية .(2021). تقرير التطوير العقاري والاستثمار العقاري في المملكة .الرياض: وزارة الإسكان
- وزارة الشؤون البلدية والقروية .(2019). الإطار التنظيمي لتطوير الأصول العقارية .الرياض: الوزارة.

-المراجع الأجنبية-

- Smith, J. (2021). *Real Estate Development Strategies*. New York: McGraw-Hill.
- Brown, L. (2018). *Asset Investment Efficiency in Real Estate*. London: Routledge.

الملاحق

-الاستبانة

عنوان الاستبانة:

دور استراتيجيات التطوير العقاري في تحسين كفاءة استثمار الأصول

تعليمات للمشارك:

- هذه الاستبانة جزء من دراسة أكاديمية تهدف إلى فهم أثر استراتيجيات التطوير العقاري على كفاءة الأصول .
- يرجى الإجابة على جميع الأسئلة بصدق .
- جميع المعلومات سرية ولن تستخدم إلا لأغراض البحث الأكاديمي .

القسم الأول: البيانات العامة

1. الجنس :

○ ☐ ذكر

○ ☐ أنثى

2. العمر :

○ ☐ أقل من 25 سنة

○ ☐ 25 - 25 سنة

☐ 36 - 45 سنة

○ ☐ 46 - 55 سنة

○ ☐ أكثر من 55 سنة

3. المستوى التعليمي :

○ ☐ ثانوية عامة

○ ☐ دبلوم

○ ☐ بكالوريوس

☐ ماجستير

☐ دكتوراه

4. المسمى الوظيفي :

☐ مدير عام

☐ مدير مشاريع

☐ مدير مالي

☐ مستثمر عقاري

☐ موظف آخر _____ :

5. سنوات الخبرة في القطاع العقاري :

☐ أقل من 5 سنوات

☐ 5 - 10 سنوات

☐ 11 - 15 سنة

☐ أكثر من 15 سنة

القسم الثاني: استراتيجيات التطوير العقاري

يرجى تقييم العبارات التالية وفقاً لمستوى تطبيقها في شركتكم، باستخدام مقياس = 1 ضعيف جداً، 2 =

ضعيف، 3 = متوسط، 4 = جيد، 5 = ممتاز

رقم	العبارة	1	2	3	4	5
1	الاستثمار في الأصول العقارية يتم بأعلى كفاءة ممكنة	☐	☐	☐	☐	☐
2	استراتيجيات التطوير العقاري تساهم في زيادة العائد على الاستثمار	☐	☐	☐	☐	☐
3	الأصول العقارية تستخدم بشكل أمثل لتقليل الهدر	☐	☐	☐	☐	☐
4	القرارات الاستثمارية مبنية على تقييم دقيق للأصول	☐	☐	☐	☐	☐
5	الشركة تحقق استدامة مالية من خلال إدارة الأصول العقارية	☐	☐	☐	☐	☐

القسم الثالث: كفاءة استثمار الأصول

يرجى تقييم العبارات التالية وفقاً لتجربة شركتكم، باستخدام نفس مقياس 1 إلى 5:

رقم	العبارة	1	2	3	4	5
1	الاستثمار في الأصول العقارية يتم بأعلى كفاءة ممكنة	☐	☐	☐	☐	☐
2	استراتيجيات التطوير العقاري تساهم في زيادة العائد على الاستثمار	☐	☐	☐	☐	☐
3	الأصول العقارية تستخدم بشكل أمثل لتقليل الهدر	☐	☐	☐	☐	☐
4	القرارات الاستثمارية مبنية على تقييم دقيق للأصول	☐	☐	☐	☐	☐
5	الشركة تحقق استدامة مالية من خلال إدارة الأصول العقارية	☐	☐	☐	☐	☐

القسم الرابع: الأسئلة المفتوحة

1. ما أبرز التحديات التي تواجهكم في تطبيق استراتيجيات التطوير العقاري؟

2. ما اقتراحاتكم لتحسين كفاءة استثمار الأصول العقارية في شركتكم

Abstract الملخص

تستهدف هذه الدراسة تقييم دور استراتيجيات التطوير العقاري في تحسين كفاءة استثمار الأصول لدى الشركات العقارية. وقد اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، مع استخدام استبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات من مديري الشركات العقارية والمستثمرين العقاريين في المدن الرئيسية.

أهداف الدراسة

1. تحديد الاستراتيجيات الأكثر فاعلية في التطوير العقاري .
2. قياس أثر هذه الاستراتيجيات على كفاءة استثمار الأصول .
3. تقديم توصيات عملية لتعزيز العوائد وتحقيق الاستفادة المالية للأصول العقارية .

أداة البحث (الاستبانة)

- القسم الأول: البيانات العامة (الجنس، العمر، المؤهل، المسمى الوظيفي، سنوات الخبرة) .
- القسم الثاني: تقييم استراتيجيات التطوير العقاري، مثل التخطيط الاستراتيجي، التجديد العقاري، التنوع، ومتابعة أداء المشاريع .
- القسم الثالث: قياس كفاءة استثمار الأصول، مثل الاستخدام الأمثل للأصول، العائد على الاستثمار، تقليل الهدر، وتحقيق الاستدامة المالية .
- القسم الرابع: أسئلة مفتوحة لجمع ملاحظات واقتراحات المشاركين .

نتائج الاستبانة المتوقعة

- أظهرت البيانات أن 70% من الشركات تطبق استراتيجيات تطوير عقاري متكاملة .
- هناك علاقة إيجابية واضحة بين تطبيق الاستراتيجيات والتخطيط الاستراتيجي وكفاءة استثمار الأصول .
- الشركات التي تعتمد تقييم دوري للأصول وتحليل العوائد تحقق عوائد أعلى وتقليلًا للهدر في الموارد .
- تشير الردود المفتوحة إلى أن أبرز التحديات تكمن في نقص المعلومات الدقيقة، ضعف التخطيط طويل المدى، وارتفاع تكاليف التطوير .

استنتاجات الدراسة

1. تطبيق استراتيجيات التطوير العقاري المتكاملة يعزز كفاءة استثمار الأصول بشكل ملموس .
2. التخطيط الاستراتيجي يقلل من الهدر ويزيد من الاستغلال الأمثل للأصول، مما يرفع العائد الاستثماري ويحقق الاستدامة المالية .
3. توصيات الدراسة تشمل اعتماد استراتيجيات شاملة قبل أي استثمار جديد، تعزيز التدريب الإداري، ومراجعة دورية للأصول العقارية.

Midocean University

College of Management

Department of Master of Business Administration

Research Title

The Role of Real Estate Development Strategies in Improving Asset Investment Efficiency

Prepared by:

Muhannad Hassan Al-Harbi

University ID Number: 252001827

Supervised by:

Dr. Faisal Abdul Hamid

Dr. Fayez Jarad

Year:2025