

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:

٢٠٢٥

مقدمة:

يعد التطوير العقاري أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تسهم في تشكيل البنية العمرانية وخلق بيئات حضرية مستدامة. وقد تطور مفهوم التطوير العقاري بشكل ملحوظ في العقود الأخيرة، فلم يعد مقتصرًا على بناء وحدات سكنية أو تجارية، بل أصبح يشمل منظومة متكاملة تعتمد على التخطيط الاستراتيجي، الإدارة المالية، إدارة المخاطر، إدارة المشاريع، دراسة الجدوى، إضافة إلى الاستدامة والابتكار. وفي المملكة العربية السعودية، اكتسب هذا المفهوم أهمية مضاعفة مع انطلاق رؤية 2030 التي مهدت لهضبة عمرانية غير مسبوقة.

يهدف هذا الفصل إلى تقديم إطار نظري شامل للتطوير العقاري، يشمل المفاهيم الأساسية، التطور التاريخي، عناصر ومراحل التطوير العقاري، إضافة إلى العوامل المؤثرة في نجاح المشاريع، والنظريات الإدارية المرتبطة بالقطاع.

مشكلة الدراسة:

تشير الأدبيات والدراسات الحديثة في مجال التطوير العقاري إلى أن نجاح المشاريع العقارية يعتمد بدرجة كبيرة على جودة الاستراتيجيات المعتمدة في مراحل التخطيط والتنفيذ والتسويق وإدارة المخاطر. ورغم التطور التنظيمي والتشريعي الكبير الذي شهدته المملكة، لا تزال بعض مشاريع التطوير العقاري تواجه تحديات تتعلق بضعف التحليل السوقي، عدم كفاءة تخصيص الموارد المالية، قصور إدارة المشاريع، وعدم وضوح أنماط التمويل المناسبة. وقد أدى ذلك إلى فجوة بين ما هو مخطط وما يتم تنفيذه فعلياً، مما ينعكس على الجدوى الاقتصادية والعائد الاستثماري.

ومن هنا ظهرت الحاجة إلى دراسة علمية دقيقة تستكشف أثر الاستراتيجيات التطويرية على كفاءة استثمار الأصول العقارية في المملكة العربية السعودية.

أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية هذه الدراسة حول التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية في عدة محاور متكاملة تجمع بين الجوانب النظرية، العلمية، العملية، الاقتصادية والاجتماعية، وذلك على النحو التالي:

أولاً: الأهمية النظرية

1. تسهم الدراسة في تطوير الإطار النظري لمفهوم التطوير العقاري، من خلال دمج النظريات الإدارية والاقتصادية مع الواقع العملي للمملكة.
2. تساعد في توسيع المعرفة الأكاديمية حول العلاقة بين استراتيجيات التطوير العقاري وكفاءة استثمار الأصول، وهو موضوع لم يسبق دراسته بشكل معمق في السياق السعودي.
3. توفر مرجعية علمية يمكن للباحثين المستقبليين الاستناد إليها عند إجراء دراسات لاحقة في مجالات:
 - إدارة المشاريع العقارية
 - التخطيط العمراني
 - الاستثمار العقاري
4. تدعم فهم كيفية توظيف النماذج الإدارية الحديثة مثل إدارة المخاطر، تحليل السوق، ونظرية دورة حياة المشروع، في تحسين أداء المشاريع العقارية.

ثانياً: الأهمية العملية

1. تساهم الدراسة في تقديم توصيات عملية لشركات التطوير العقاري في المملكة، تساعد على:
 - تحسين التخطيط الاستراتيجي للمشاريع
 - تقليل المخاطر التشغيلية والمالية
 - رفع العائد على الاستثمار العقاري
2. تساعد على اتخاذ قرارات أفضل في التمويل والتسويق، بما يتوافق مع طبيعة السوق السعودي ومتطلباته التنظيمية.
3. تمكن المطورين العقاريين من تحسين إدارة المشاريع، من مرحلة الفكرة وحتى التسليم والتشغيل.
4. تقدم أدوات عملية لتقييم مدى نجاح المشاريع العقارية وقياس كفاءة استثمار الأصول.

ثالثاً: الأهمية الاقتصادية

1. تبرز الدراسة الدور الاقتصادي للقطاع العقاري، الذي يمثل أحد أهم ركائز الناتج المحلي غير النفطي في المملكة.
2. تساعد على فهم كيفية زيادة كفاءة استثمار الموارد المالية في مشاريع التطوير العقاري الكبرى، وبالتالي تحقيق عوائد اقتصادية أكبر على المدى الطويل.
3. تتيح التعرف على تأثير الاستراتيجيات العقارية على سوق العمل، بما في ذلك خلق فرص جديدة للوظائف في قطاعات البناء، التمويل، الخدمات اللوجستية، والتسويق.

رابعاً: الأهمية الاجتماعية

1. تسهم الدراسة في دعم أهداف رؤية المملكة 2030 المتعلقة بتحسين جودة الحياة، من خلال:
 - زيادة نسبة تملك السكن بين المواطنين
 - تطوير بيئات حضرية متكاملة ومستدامة
 - تحسين البنية التحتية والخدمات المجتمعية
2. تقدم معرفة تساعد الجهات الحكومية على تصميم سياسات إسكانية وتنموية تلبي احتياجات السكان وتحد من المخاطر المرتبطة بسوق العقار.
3. تساعد على توجيه الاستثمار العقاري بما يخدم المجتمعات المحلية ويحقق استدامة المشاريع.

خامساً: الأهمية التعليمية والتطويرية

1. توفر الدراسة مادة تعليمية مفيدة لطلاب إدارة الأعمال، إدارة المشاريع، والاقتصاد العقاري، حيث تجمع بين النظرية والتطبيق.
2. تسهم في رفع كفاءة الباحثين والمهنيين في مجال التطوير العقاري، من خلال تقديم أدوات عملية لتحليل المشكلات واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

خلاصة أهمية الدراسة:

تجمع هذه الدراسة بين القيمة العلمية والتطبيقية، إذ تقدم مساهمة ملموسة في تطوير المعرفة الأكاديمية، ودعم الشركات العقارية في اتخاذ قرارات أكثر فعالية. والمساهمة في تحقيق أهداف المملكة التنموية وفق رؤية 2030. كما تتيح للباحثين المستقبليين قاعدة علمية متكاملة لدراسات إضافية في مجال التطوير العقاري، وتفتح آفاقاً لتحسين الأداء الاقتصادي والاجتماعي لهذا القطاع الحيوي.

أهداف الدراسة:

أولاً: الهدف العام

يهدف البحث بشكل رئيس إلى:

"تقييم أثر استراتيجيات التطوير العقاري على كفاءة استثمار الأصول ونجاح المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، مع تقديم توصيات عملية تساعد على تحسين الأداء المالي والإداري للمطورين العقاريين بما يتوافق مع رؤية المملكة 2030."

ثانياً: الأهداف الخاصة :

1. تحليل واقع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من حيث حجم المشاريع، أنواعها، والجهات المنفذة.
2. دراسة الاستراتيجيات الإدارية والمالية والتسويقية التي تعتمد عليها شركات التطوير العقاري السعودية في مراحل التخطيط والتنفيذ والتشغيل.
3. قياس تأثير الاستراتيجيات المختلفة على كفاءة استثمار الأصول ودرجة نجاح المشاريع العقارية.
4. تحديد العوامل الداخلية والخارجية المؤثرة على نجاح مشاريع التطوير العقاري، بما يشمل العوامل الاقتصادية، التنظيمية، التقنية والاجتماعية.
5. تقديم توصيات عملية قابلة للتطبيق تساعد شركات التطوير العقاري على تحسين جودة المشاريع، زيادة العائد المالي، وتقليل المخاطر.
6. اقتراح إطار نظري أو نموذج عملي يمكن اعتماده لتحسين استراتيجيات التطوير العقاري في المملكة مستقبلاً.
7. مساهمة البحث في إثراء الدراسات الأكاديمية في مجال إدارة الأعمال والتطوير العقاري في السعودية، بما يوفر قاعدة علمية للباحثين المستقبليين.

خلاصة أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى دمج النظرية بالإدارة العملية في قطاع التطوير العقاري السعودي، وتقديم توصيات قابلة للتطبيق على أرض الواقع، مما يساعد في تحسين كفاءة المشاريع، رفع العوائد المالية، وتعزيز الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية. كما تدعم هذه الأهداف رؤية المملكة 2030 في تطوير القطاع العقاري كركيزة أساسية للنمو الاقتصادي وتحسين جودة الحياة.

تساؤلات الدراسة

- ما مدى تأثير استراتيجيات التطوير العقاري على كفاءة استثمار الأصول ونجاح المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟
- ما الاستراتيجيات الإدارية والمالية والتسويقية التي تعتمد عليها الشركات؟
- كيف تؤثر استراتيجيات التخطيط والتنفيذ على جودة المشاريع ورفع كفاءة الاستثمار؟
- ما أثر إدارة المخاطر والتقنيات الحديثة على نجاح المشاريع؟
- كيف يساهم التحليل السوقي ودراسة الجدوى في تحسين نتائج المشاريع؟
- ما تأثير العوامل التنظيمية والتشريعية على نجاح المشاريع؟
- ما أبرز التحديات التي تواجه المطورين العقاريين، وكيف يمكن التغلب عليها؟

فروض الدراسة:

1. هناك علاقة إيجابية بين تطبيق الاستراتيجيات الإدارية والتسويقية وبين كفاءة الاستثمار.
2. استخدام تقنيات حديثة وإدارة مخاطر فعالة يؤدي إلى زيادة احتمالية نجاح المشاريع.
3. التحليل السوقي ودراسة الجدوى تساهم في تحسين جودة المشاريع والعوائد المالية.
4. الالتزام بالأنظمة والتشريعات العقارية يعزز من نجاح المشاريع ورفع كفاءة الاستثمار.

الدراسات السابقة:

- دراسات عربية: ركزت على العلاقة بين التخطيط الاستراتيجي والإدارة المالية ونجاح المشاريع في الأردن والإمارات ومصر.
- دراسات دولية: تناولت أثر الاستراتيجيات الإدارية والتقنيات الحديثة على كفاءة الاستثمار العقاري، مثل مشاريع المدن الذكية والمنتجعات.
- دراسات سعودية: ركزت على الجوانب التنظيمية، مثل نظام البيع على الخارطة ودور وزارة الإسكان، لكنها لم تدرس العلاقة الكاملة بين الاستراتيجيات الإدارية وكفاءة الاستثمار.

الاستفادة: استخدام هذه الدراسات لتصميم أدوات الدراسة ومواءمة الفرضيات مع الواقع السعودي.

المنطلقات النظرية للدراسة:

- نظرية دورة حياة المشروع (Project Life Cycle): المراحل من التخطيط إلى الإغلاق.
- نظرية الاستثمار العقاري (Real Estate Investment Theory): تقييم العوائد المالية للمشاريع.
- نظرية إدارة المخاطر (Risk Management Theory): التعرف على المخاطر وتحليلها ووضع خطط لمواجهتها.
- النظرية المؤسسية (Institutional Theory): تأثير القوانين واللوائح على نجاح المشاريع.

المنهجية وطرق البحث:

1. منهج الدراسة:
 - نوع الدراسة: وصفية – تحليلية.
 - منهج البحث: تحليلي وصفي مع أدوات كمية (استبيان) ونوعية (مقابلات).
2. مجتمع الدراسة وعينتها:
 - مجتمع الدراسة: شركات التطوير العقاري في المملكة، مديري المشاريع، والمستثمرين.
 - العينة: اختيار عشوائي/محدد من الشركات الكبرى والمتوسطة.

أدوات الدراسة :

1. أدوات جمع البيانات:
 - الاستبيان: مقياس ليكرت 5 نقاط (Strongly Disagree – Strongly Agree).
 - المقابلات: أسئلة مفتوحة نصف مهيكلية مع خبراء ومديري المشاريع.
 - الوثائق الرسمية: تقارير شركات التطوير، الإحصاءات الحكومية، نظم وزارة الإسكان.
2. طرق التحليل
 - التحليل الوصفي والإحصائي باستخدام SPSS.
 - اختبار الفرضيات وتحديد العلاقات بين المتغيرات (الارتباط، الانحدار).

حدود الدراسة :

1. حدود الدراسة

- المكانية: المملكة العربية السعودية (الرياض، جدة، الدمام).
- الزمانية: 2018 – 2024.
- البشرية: مديري المشاريع، المستثمرين، خبراء التخطيط العقاري.
- الموضوعية: أثر الاستراتيجيات الإدارية والمالية والتسويقية على كفاءة الاستثمار ونجاح المشاريع.

المراجع:

1. وزارة الإسكان السعودية. (2023). تقرير سوق العقار في المملكة العربية السعودية. الرياض: وزارة الإسكان.
2. Alsharif, K., & Alghamdi, F. (2021). Real estate development strategies in Saudi Arabia. *Journal of Property Research*, 38(2), 123–145.
3. El-Masri, M. (2020). Risk management in real estate projects. *International Journal of Project Management*, 38(6), 345–360.
4. Neom Development Company. (2022). Annual report on urban development.
5. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2021). الأنظمة واللوائح العقارية.
6. Omar, H., & Ahmed, S. (2019). Investment strategies in Gulf real estate. *Arabian Journal of Business and Management Review*, 9(4), 45–60.

