جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ادارة المشاريع

عنوان البحث

دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

هشام مصطفى النايف

إشراف/

د. أسماء أبوعنزة

العام الدراسي:

2024

جدول المحتويات

المستخلص :Abstract 3

الفصل الأول : المقدمة 5

المقدمة 6

مشكلة الدراسة: 6

أهمية الدراسة: 7

أهداف الدراسة: 8

تساؤلات الدراسة 9

فرضيات الدراسة: 11

متغيرات الدراسة: 13

رسم الفرضيات 16

الفصل الثاني : دراسة الأدبيات 17

الدراسات السابقة: 18

المنطلقات النظرية للدراسة: 20

الفصل الثالث : المنهجية وطرق البحث 23

المنهجية وطرق البحث: 24

أدوات الدراسة : 26

حدود الدراسة : 28

الفصل الرابع : التحليل الإحصائي 30

المراجع 35

الملاحق 38

الاستبيان : 39

المستخلص : Abstract

English Abstract

This research explores the role of project management consultants in managing risks within real estate development projects in Saudi Arabia. It examines the theoretical frameworks that underpin project management, risk management concepts, and the significance of consultancy in enhancing project outcomes. The study employs a quantitative methodology, utilizing surveys to gather data from stakeholders in the real estate sector. It analyzes the impact of effective risk management practices on project success, emphasizing the necessity of a supportive regulatory environment and the competencies of consultants in mitigating potential risks. The findings aim to provide insights for developers and policymakers to enhance project efficiency and sustainability in the evolving landscape of the Saudi real estate market.

المستخلص

تستكشف هذه الدراسة دور مستشاري إدارة المشاريع في إدارة المخاطر ضمن مشاريع تطوير العقارات في المملكة العربية السعودية. تتناول الأطر النظرية التي تستند إليها إدارة المشاريع، ومفاهيم إدارة المخاطر، وأهمية الاستشارات في تعزيز نتائج المشاريع. تستخدم الدراسة منهجية كمية، مستفيدة من الاستبيانات لجمع البيانات من المعنيين في قطاع العقارات. وتحلل تأثير ممارسات إدارة المخاطر الفعالة على نجاح المشاريع، مع التأكيد على ضرورة وجود بيئة تنظيمية داعمة وكفاءات المستشارين في التخفيف من المخاطر المحتملة. تهدف النتائج إلى تقديم رؤى للمطورين وصانعي السياسات لتحسين كفاءة المشاريع واستدامتها في المشهد المتطور لسوق العقارات السعودي.

الفصل الأول : المقدمة

المقدمة

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا غير مسبوق، مدفوعًا بارتفاع الطلب على الوحدات السكنية والمشاريع التجارية، إلى جانب تعزيز البنى التحتية. إلا أن هذا التوسع يرافقه العديد من التحديات والمخاطر، من بينها تأخيرات التنفيذ، وتجاوز الميزانيات، وتراجع مستويات الجودة، مما يجعل إدارة المخاطر عنصرًا جوهريًا في تحقيق نجاح هذه المشاريع العقارية وضمان عوائدها المالية.

تمثل خدمات مستشاري إدارة المشاريع (PMC) أحد أهم الأدوات الحديثة التي تعتمدها شركات التطوير العقاري لمواجهة هذه التحديات. تعمل هذه الشركات على تقديم خبرات مهنية متخصصة تسهم في تحديد المخاطر المحتملة وتحليلها، ومن ثم وضع استراتيجيات فعالة للتخفيف منها ومراقبتها خلال مختلف مراحل المشروع. وعليه، تتناول هذه الدراسة دور خدمات مستشاري إدارة المشاريع (PMC) في تعزيز نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة.

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم كفاءة خدمات PMC في الحد من المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري، وتستعرض التحديات التي قد تقف في طريق الشركات العقارية عند التعامل مع مستشاري إدارة المشاريع، لتقترح حلولًا عملية للتغلب على هذه الصعوبات، وتوصيات تساعد الشركات على اختيار المستشار الأمثل وفقًا لاحتياجات مشاريعها.

تشكل نتائج هذه الدراسة إضافة مهمة في تطوير فهمٍ أعمق لدور خدمات PMC في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، بما يسهم في الارتقاء بممارسات إدارة المشاريع في المملكة، وزيادة فرص نجاحها، وتحقيق عوائد استثمارية أفضل. كما تقدم الدراسة إطارًا عمليًا لصناع القرار وشركات التطوير العقاري حول كيفية توظيف خدمات PMC بشكل فعال، مما يدعم رؤيتهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمشاريعهم.

مشكلة الدراسة:

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية توسعًا ونموًا ملحوظًا، ولكن هذا النمو يترافق مع تحديات كبرى ومخاطر تتطلب إدارة دقيقة وفعالة. تُعد خدمات مستشاري إدارة المشاريع (PMC) إحدى الأدوات الأساسية التي يمكن أن تساعد شركات التطوير العقاري في إدارة المخاطر وتحقيق الأهداف بشكل فعال. ومع ذلك، فإن الاعتماد على هذه الخدمات ما زال محدودًا في المملكة، وذلك لأسباب متعددة تتعلق بعدم الوعي الكامل بقيمتها، والتكلفة العالية، والمفاهيم الخاطئة حول دورها.

عدم فهم القيمة المضافة التي تقدمها شركات PMC تعاني بعض شركات التطوير العقاري في المملكة من ضعف الإدراك الكامل لقيمة خدمات مستشاري إدارة المشاريع (PMC) وما يمكن أن تقدمه من فوائد حقيقية للمشاريع. فعلى الرغم من أن خدمات PMC تقدم دعمًا شاملاً من خلال إدارة المخاطر، وتحسين كفاءة سير المشروع، وتقليل احتمالية الفشل، إلا أن بعض الشركات لا تدرك هذه الفوائد بالقدر الكافي. هذه الخدمات تساعد في بناء خطة واضحة للمشروع، وتحديد أهداف محددة، وتقديم مراقبة دقيقة للتقدم، مما يسهم في تحقيق عوائد استثمارية أعلى. إن قصور الوعي بأهمية PMC كأداة استراتيجية قد يؤدي إلى فقدان الشركات لفرص تحسين جودة إدارة مشاريعها ورفع كفاءتها، مما ينعكس على تحقيق نتائج أقل من المتوقع.

التكلفة المرتفعة لخدمات PMC تعتبر تكلفة خدمات PMC عاملًا رئيسيًا في تقليل إقبال الشركات العقارية على الاستعانة بها، وخاصة بالنسبة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة. تشعر بعض الشركات أن تكلفة هذه الخدمات قد لا تتناسب مع إمكانياتها المالية، مما يجعلها تُفضل إدارة المشروع داخليًا بدلًا من الاعتماد على مستشار خارجي. هذه النظرة قد تكون غير دقيقة تمامًا، إذ إن القيمة المضافة لخدمات PMC على المدى الطويل قد تتفوق على تكلفتها الأولية من خلال تقليل احتمالات تجاوز الميزانية المخصصة أو التأخير في التسليم. ومن الجدير بالذكر أن استثمارًا مدروسًا في خدمات PMC يمكن أن يسهم في توفير موارد كبيرة على المدى البعيد من خلال تحسين كفاءة الإدارة وتقليل التكاليف الطارئة.

المعتقدات الخاطئة حول دور PMC في بعض الأحيان، قد تتجنب الشركات الاستعانة بمستشاري PMC بسبب مفاهيم خاطئة حول هذه الخدمات. على سبيل المثال، قد تعتقد بعض الشركات أن وجود مستشار PMC سيقلل من سيطرتها المباشرة على المشروع، أو أنه يمثل تكلفة زائدة لا داعي لها. هناك أيضًا شركات ترى أن الخدمات التي تقدمها PMCغير ضرورية إذا كان لديها فريق داخلي لإدارة المشروع. هذه المفاهيم قد تكون مضللة، حيث إن PMC تسهم في بناء إطار إداري فعّال يعزز من تحكم الشركة في مسار المشروع ويزيد من شفافيته من خلال تحديد الأدوار بوضوح وإشراك أصحاب القرار في العمليات الحاسمة. لذا، فإن الوعي بمدى أهمية تكامل خدمات PMC مع استراتيجيات الشركة يمكن أن يغير هذه المفاهيم ويسهم في تحسين مخرجات المشروع.

و تكمن مشكلة الدراسة في وجود فجوة بين الأهمية النظرية لدور مستشاري إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، وبين الواقع العملي الذي يشير إلى ضعف الاعتماد على هذه الخدمات في المملكة العربية السعودية. يمثل هذا الاختلاف تحديًا كبيرًا، إذ إن شركات التطوير العقاري تواجه مخاطر تتعلق بتجاوز الميزانيات وتأخير التنفيذ وتدني جودة العمل. تسعى هذه الدراسة إلى سد هذه الفجوة من خلال توضيح دور PMC في إدارة المخاطر وتعزيز فرص نجاح المشاريع العقارية.

أهمية الدراسة:

تُعد هذه الدراسة مساهمة مهمة لفهم الدور الأساسي لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث تُقدم رؤى شاملة حول كيفية استغلال هذه الخدمات بفعالية لتجنب المخاطر، وزيادة فرص نجاح المشاريع، ورفع العوائد الاستثمارية. وتكتسب هذه الدراسة أهميتها من تقديمها لإطار عملي يساعد شركات التطوير العقاري وصُنّاع القرار على توظيف خدمات PMC بفعالية لضمان إدارة المخاطر وتحقيق الأهداف الاستثمارية للمشاريع.

تسعى الدراسة إلى توضيح دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة المخاطر بمشاريع التطوير العقاري بشكل مفصّل، بحيث تُبرز الفوائد الملموسة لهذه الخدمات على مستوى كفاءة المشروع وجودته. من خلال تسليط الضوء على جوانب التحسين التي يمكن أن تُحدثها خدماتPMC ، مثل تعزيز الكفاءة وتقليل المخاطر وزيادة الأرباح، تساعد هذه الدراسة في تصحيح التصورات الخاطئة التي قد تُقلل من قيمة دور .PMC بذلك، تُظهر الدراسة أن PMC ليست مجرد خدمة إضافية، بل شريك حقيقي يسهم في نجاح المشروع ويعزز من قيمته ويضمن تحقيقه لأهدافه المرجوة.

توفّر الدراسة تحليلاً معمقاً لطبيعة المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري، بما فيها التحديات المالية والتنظيمية والتقنية. وتقدم استراتيجيات محددة وفعالة يمكن للشركات استخدامها لتقييم المخاطر المحتملة وتحليلها وإدارتها بطرق فعالة. من خلال توفير أدوات عملية تساعد الشركات على اتخاذ تدابير وقائية واستباقية، تسهم الدراسة في تقليل احتمالات فشل المشاريع أو انخفاض عوائدها، مما يرفع من مستوى ثقة الشركات في مشاريعها ويُقلل من التحديات التي قد تواجهها في مراحل التنفيذ المختلفة.

تقدم الدراسة إرشادات عملية لشركات التطوير العقاري حول كيفية اختيار مستشار PMC يتوافق مع احتياجات مشروعها ويضيف قيمة حقيقية. من خلال توفير معايير اختيار محددة، تساعد الدراسة الشركات في اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة تُحسّن من كفاءة المشاريع وتحقق أهدافها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تسهم هذه الدراسة في تشكيل سياسات حكومية تدعم استخدام خدمات PMC في قطاع التطوير العقاري، مما يساعد على تعزيز الثقة في السوق وجذب المزيد من الاستثمارات الخارجية والمحلية، ورفع مستوى شفافية وكفاءة القطاع.

من خلال تحسين ممارسات إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري، تسهم هذه الدراسة في تحقيق نجاح أكبر لهذه المشاريع، مما ينعكس بشكل إيجابي على الاقتصاد. فعندما تقل المخاطر وترتفع العوائد، يتحسن أداء قطاع التطوير العقاري، وتتزايد فرص العمل، ويعزز النمو الاقتصادي. تُدعم هذه الدراسة التنمية الاقتصادية المستدامة عبر توفير إطار عمل يساعد في تنشيط قطاع العقارات بشكل مسؤول ومستدام، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 لتحقيق اقتصاد قوي ومتنوع.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تحليل معمق لدور مستشاري إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، وتطوير إطار عمل يعزز من فرص نجاح هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية.

و تسعى الدراسة إلى تحديد المهام والمسؤوليات الأساسية التي يؤديها مستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري، حيث يعد PMC الجهة المسؤولة عن الإشراف على مختلف مراحل المشروع. يتضمن ذلك تحليل كافة الجوانب المتعلقة بفعالية PMC بدءًا من مرحلة التخطيط ووضع التصميمات، مرورًا بمرحلة التنفيذ، ووصولاً إلى التشغيل. من خلال ذلك، نهدف إلى التعرف على المهارات والخبرات التي ينبغي أن يمتلكها مستشار إدارة المشاريع لتحقيق النجاح في إدارة المشروع بأفضل صورة، بحيث يضمن تحقيق الأهداف المحددة للمشروع دون تجاوز الميزانية أو الوقت المخصص.

تهدف الدراسة إلى فهم مدى فعالية خدمات PMC في تحديد وتقييم المخاطر التي قد تواجه المشاريع العقارية، والتي تشمل المخاطر المرتبطة بالتمويل، والتغيرات في السوق، والعوائق التنفيذية. من خلال تحليل قدرة خدمات PMC على التعامل مع هذه المخاطر بفعالية، سنتمكن من تحديد الاستراتيجيات الأكثر ملاءمة لإدارتها. يساعد هذا التحليل شركات التطوير العقاري على تطبيق تدابير استباقية لمواجهة المخاطر المحتملة وتقليل آثارها، مما يعزز من فرص نجاح المشروع وتحقيق عوائد استثمارية أعلى.

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف التحديات التي تعيق شركات التطوير العقاري عن استخدام خدمات PMC بفعالية، والتي قد تشمل معوقات مالية أو تنظيمية أو ثقافية. من خلال تحليل هذه التحديات، مثل الاعتقاد بأن خدمات PMC تزيد من تكاليف المشروع، أو المخاوف المتعلقة بفقدان السيطرة على المشروع، تقدم الدراسة حلولاً لتجاوز هذه العقبات. تشمل الحلول تقديم توصيات لدعم شركات التطوير العقاري وتعزيز قدرتها على الاستفادة من خبرات مستشاري إدارة المشاريع لتحقيق أهدافها بفعالية.

من الأهداف الرئيسية للدراسة تقديم إرشادات عملية لشركات التطوير العقاري حول معايير اختيار مستشار إدارة المشاريع المناسب. تتضمن هذه المعايير الخبرة، والقدرات التنظيمية، والتوافق مع احتياجات الشركة، كما توفر الدراسة أيضًا إرشادات تساعد الشركات على تقييم العروض المختلفة من PMC بطريقة مدروسة. تهدف هذه الإرشادات إلى تمكين شركات التطوير من اختيار مستشار يمتلك القدرة على إدارة المشروع بفعالية عالية، بما يحقق النجاح والتكامل في مراحل المشروع المختلفة.

تركز الدراسة على أهمية دور الحكومة في تشجيع استخدام خدمات PMC في مشاريع التطوير العقاري، واقتراح سياسات يمكن أن تحفّز شركات التطوير على الاستعانة بمستشاري إدارة المشاريع. تساهم هذه السياسات في تحسين جودة المشاريع و تقليل مخاطرها و تشمل التوصيات أيضًا تطوير برامج تدريبية تهدف إلى رفع كفاءة مستشاري PMC العاملين في المملكة، من أجل تحسين جودة إدارة المشاريع وتقديم خدمات تتماشى مع أعلى المعايير. تهدف هذه المبادرات إلى تعزيز الكفاءة المحلية في هذا المجال، ودعم جهود التطوير العقاري في المملكة.

تساؤلات الدراسة

تساؤل 1: ما هو الدور الأساسي لمستشار إدارة المشاريع (PMC) في تحديد وتخفيف المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

ينطلق هذا التساؤل من فرضية دور PMC في تحسين أداء إدارة المخاطر من خلال تحديد المخاطر المحتملة وتقديم الحلول للتعامل معها بفعالية. يُطرح هذا التساؤل لتقييم مدى تأثير وجود مستشار متخصص على تخفيف التحديات وتقليل احتماليات الأزمات التي قد تواجه المشاريع.

تساؤل 2: إلى أي مدى تُساهم خدمات PMC في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف في مشاريع التطوير العقاري؟

يهدف هذا التساؤل إلى اختبار الفرضية التي تتناول دور PMC في تحقيق الالتزام بالجداول الزمنية والميزانيات المحددة، بالنظر إلى التعقيدات المالية والزمنية التي تشكل تحديات جوهرية في قطاع التطوير العقاري. يتناول التساؤل الطرق التي يمكن لـ PMC من خلالها تحقيق متابعة دقيقة للميزانية والإشراف المستمر على الجدول الزمني للمشروع.

تساؤل 3: كيف تؤثر مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع (PMC) على معدلات نجاح المشاريع ونتائجها في قطاع العقارات السعودي؟

يستند هذا التساؤل إلى فرضية ارتباط مؤهلات المستشار بخبرة عملية وفنية تزيد من احتمالية نجاح المشروع. يسعى إلى استكشاف العوامل التي تميز مستشاري PMC الناجحين، وكيف يمكن أن تؤثر خبراتهم على استمرارية المشاريع وكفاءتها من حيث التنفيذ والتطوير.

تساؤل 4: ما هي التحديات المالية والتنظيمية التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC بشكل فعّال؟

يعتمد هذا التساؤل على الفرضية التي تفترض وجود عوائق مالية وتنظيمية تحد من استفادة الشركات من خدمات PMC. تهدف الإجابة على هذا التساؤل إلى التعرف على مدى صعوبة التكلفة واللوائح التنظيمية التي تواجه الشركات، وتحديد الحلول المناسبة للتغلب على هذه التحديات بهدف تحسين استخدام خدمات PMC.

تساؤل 5: كيف يمكن للسياسات الحكومية والحوافز أن تدعم وتشجع الاستخدام الأعلى لخدمات PMC في مشاريع التطوير العقاري؟

ينبثق هذا التساؤل من الفرضية التي تناقش دور السياسات الحكومية في تعزيز اعتماد الشركات على خدمات PMC. يسعى إلى تحليل كيف يمكن للتشريعات والحوافز المالية أن تشجع شركات التطوير العقاري على تبني خدمات الاستشارات، ودور هذا الدعم الحكومي في تحقيق الاستدامة والنجاح للمشاريع.

تساؤل 6: ما هو تأثير البرامج التدريبية المدعومة من الحكومة لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) على تحسين جودة إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري؟

يعتمد هذا التساؤل على الفرضية التي تفترض أن التدريب المدعوم حكوميًا يمكن أن يعزز من جودة الخدمات التي يقدمها مستشارو PMC. يتناول التساؤل كيفية تقديم برامج تدريبية فعّالة لتحسين كفاءة المستشارين، مما يسهم في تحسين عمليات التخطيط والتنفيذ ويزيد من كفاءة إدارة المخاطر للمشاريع.

فرضيات الدراسة:

يتناول هذا التحليل الفرضيات المقدمة بشكل مفصل، لتوضيح أبعادها وأهميتها، والتأثير المتوقع لاختبارها على تحسين إدارة المخاطر ونجاح المشاريع في قطاع العقارات.

الفرضية الأولى:

ف1 :يلعب دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) دورًا إيجابيًا كبيرًا في تحديد وتخفيف المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

ف0/1 :لا يلعب دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) دورًا كبيرًا في تحديد وتخفيف المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

تهدف هذه الفرضية إلى دراسة مدى أهمية مستشار إدارة المشاريع (PMC) في تحديد المخاطر المحتملة والتخفيف منها في مشاريع التطوير العقاري. إنّ إدارة المخاطر تعد عنصرًا حيويًا، حيث يؤثر تحديد المخاطر بفعالية واتخاذ تدابير وقائية على نجاح المشروع واستمراريته. يتولى PMC دورًا متخصصًا في مراقبة جوانب المشروع كافة، ويستخدم أدوات تحليل المخاطر والتقييم الدوري، مما يسهم في تقليل الأزمات غير المتوقعة. وبالتالي، يختبر اختبار هذه الفرضية مدى فعالية مستشاري إدارة المشاريع في التعرف على المخاطر المحتملة قبل وقوعها وتوفير الحلول المناسبة للتقليل من تأثيرها.

الفرضية الثانية:

ف2 :تساهم خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل كبير في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف في مشاريع التطوير العقاري.

ف0/2 :لا تساهم خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل كبير في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف في مشاريع التطوير العقاري.

تركز هذه الفرضية على تحليل تأثير خدمات PMC في مواجهة التحديات المتعلقة بتأخير المواعيد وزيادة التكاليف. نظرًا لأن مشاريع التطوير العقاري تشتمل على جوانب معقدة مثل التنسيق بين مختلف الأطراف، والالتزام بالجداول الزمنية الصارمة، وضبط الميزانية، فإن خدمات PMC تساهم في ضمان سير المشروع وفق الخطط المالية والزمنية. يُتوقع أن يلعب PMC دورًا هامًا في متابعة الجوانب المالية للمشروع وتقديم تقارير دورية حول الأداء المالي والزمني، ما يقلل من خطر التأخيرات ويضمن الالتزام بالميزانية المقررة. اختبار هذه الفرضية يعزز الفهم حول كيفية تمكين مستشاري PMC من تحسين الكفاءة الاقتصادية والجدول الزمني لمشاريع التطوير العقاري.

الفرضية الثالثة:

ف3 :هناك علاقة إيجابية كبيرة بين مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع (PMC) وبين معدلات نجاح المشاريع ونتائجها في قطاع العقارات السعودي.

ف0/3 :لا توجد علاقة كبيرة بين مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع (PMC) وبين معدلات نجاح المشاريع ونتائجها في قطاع العقارات السعودي.

تركز هذه الفرضية على دراسة تأثير كفاءة وخبرات مستشار إدارة المشاريع على نتائج المشاريع، حيث يعتمد نجاح إدارة المخاطر في العقارات إلى حد كبير على خبرات المستشار وقدرته على مواجهة تحديات المشاريع الكبرى. إنّ مؤهلات المستشار تتضمن المعرفة العميقة بالقطاع العقاري، والمهارات التقنية، وفهمًا معمقًا للممارسات المحلية والإقليمية. يتوقع أن تكون الخبرات المتراكمة لمستشار PMC عاملاً مؤثراً في تحقيق معدلات نجاح أعلى في المشاريع، حيث تعكس هذه الخبرات قدرة المستشار على التعامل مع الحالات المختلفة وتطبيق الحلول المناسبة.

الفرضية الرابعة:

ف4 :تشكل التحديات المالية والتنظيمية عائقًا كبيرًا أمام الاستخدام الفعّال لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بين شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

ف0/4 :لا تشكل التحديات المالية والتنظيمية عائقًا كبيرًا أمام الاستخدام الفعّال لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC)بين شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

تستهدف هذه الفرضية فهم العوائق التي تحول دون الاستفادة الكاملة من خدمات مستشارPMC ، إذ أن العديد من شركات التطوير العقاري، خصوصًا الصغيرة والمتوسطة، قد تواجه تحديات مادية أو تنظيمية قد تؤثر على توظيف خدمات المستشار. تشمل هذه التحديات التكاليف المرتفعة لخدمات PMC وصعوبة التكيف مع متطلبات الإدارة التنظيمية الخارجية. اختبار هذه الفرضية يوفر فهماً أعمق لهذه العوائق، مما يسهم في اقتراح حلول للتغلب عليها وتعزيز فعالية استخدام خدمات.PMC

الفرضية الخامسة:

ف5 :تساهم سياسات الدعم الحكومي والحوافز في تشجيع الاستخدام الأعلى لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC)في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

ف0/5 :لا تساهم سياسات الدعم الحكومي والحوافز بشكل كبير في تشجيع الاستخدام الأعلى لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

تُركز هذه الفرضية على دور السياسات الحكومية في دعم وتشجيع شركات التطوير العقاري على استخدام خدمات .PMCتلعب الحكومة دوراً كبيراً في توفير بيئة مشجعة من خلال تقديم حوافز، مثل تخفيض التكاليف أو تقديم إعفاءات ضريبية، لدعم استخدام هذه الخدمات. يهدف اختبار هذه الفرضية إلى تحليل ما إذا كانت هذه السياسات

والحوافز تؤدي إلى زيادة اعتماد شركات التطوير العقاري على مستشاريPMC ، مما قد يعزز من جودة وإدارة مشاريعهم.

الفرضية السادسة:

ف6 :يؤدي توفير برامج تدريبية مدعومة من الحكومة لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) إلى تعزيز جودة وفعالية إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في السعودية.

ف0/6 :لا يؤدي توفير برامج تدريبية مدعومة من الحكومة لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) إلى تعزيز جودة وفعالية إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في السعودية.

تُركز هذه الفرضية على أهمية بناء القدرات المهنية للمستشارين من خلال البرامج التدريبية المدعومة من الحكومة. يتوقع أن تساهم البرامج التدريبية في تطوير مهارات المستشارين في مجالات إدارة المخاطر وتقنيات التخطيط والتنفيذ. تهدف الفرضية إلى اختبار مدى تأثير هذه البرامج على جودة العمل الاستشاري الذي يقدمهPMC ، مما قد يعزز من قدرة المستشارين على إدارة المخاطر بفعالية ويؤدي إلى تحسين نتائج المشاريع العقارية.

متغيرات الدراسة:

تركز هذه الدراسة على مجموعة من المتغيرات الأساسية التي تُساهم في اختبار الفرضيات المتعلقة بدور مستشاري إدارة المشاريع في مشاريع التطوير العقاري، خاصةً في مجالات إدارة المخاطر، تحسين الأداء، ورفع كفاءة التنفيذ. تنقسم المتغيرات إلى متغيرات مستقلة وأخرى تابعة، لتوضيح التفاعل والتأثير المتبادل بين مختلف العوامل في هذه المشاريع.

المتغيرات المستقلة

1. **دور المستشار في تحديد وتخفيف المخاطر**

هذا المتغير يركز على قدرة المستشار في إدارة المخاطر التي قد تواجه مشاريع التطوير العقاري، من خلال القدرة على التنبؤ بالمخاطر وتطوير حلول وقائية. يرتبط هذا المتغير باستخدام أساليب تحليلية متقدمة لتحليل المخاطر المحيطة، وتحديد نقاط الضعف في المشروع ومعالجتها قبل أن تؤدي إلى مشكلات أكبر. يساهم تحليل هذا المتغير في فهم مدى تأثير الخبرة والمعرفة المتخصصة للمستشار في تحسين عملية إدارة المخاطر وتقليل الأزمات غير المتوقعة.

2. **خدمات المستشار في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف**

يعكس هذا المتغير مدى قدرة المستشار على تحسين التزام المشاريع بالميزانية والجدول الزمني المحددين. في مشاريع التطوير العقاري، يعتبر ضبط التكاليف والالتزام بالجدول الزمني تحديًا كبيرًا، حيث أن التأخيرات والزيادة في التكاليف قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية كبيرة. يُبرز هذا المتغير فعالية المستشار في متابعة تقدم المشروع، ورفع التقارير بشكل دوري لتسهيل اتخاذ القرارات المناسبة لضبط التكاليف وتجنب التأخير.

3. **مؤهلات وخبرات المستشار**

يتناول هذا المتغير الخلفية الأكاديمية والخبرة العملية التي يتمتع بها المستشارون، بما في ذلك الشهادات المهنية والتجارب السابقة في إدارة مشاريع مشابهة. تتضمن المؤهلات مستويات عالية من المعرفة بقطاع العقارات والمهارات التقنية اللازمة للتعامل مع التحديات المختلفة. يساهم هذا المتغير في توضيح مدى تأثير المؤهلات والخبرات على قدرة المستشارين في تحسين أداء المشاريع وزيادة معدلات نجاحها.

4. **التحديات المالية والتنظيمية في استخدام خدمات الاستشارات**

يعكس هذا المتغير العوائق التي تواجه شركات التطوير العقاري في تبني خدمات الاستشارات، مثل التكاليف المرتفعة أو القيود التنظيمية. تشمل التحديات المالية صعوبة توفير الميزانية اللازمة لتوظيف المستشارين، في حين قد تواجه الشركات تحديات إدارية أو تنظيمية تعرقل القدرة على التعاون مع الاستشارات بفعالية. يُساهم هذا المتغير في فهم المعوقات التي تواجه الشركات، ويطرح الحلول الممكنة للتغلب عليها وتحقيق الاستفادة الكاملة من خدمات المستشارين.

5. **سياسات الدعم الحكومي والحو افز**

يشمل هذا المتغير السياسات التي تتبناها الحكومة لدعم شركات التطوير العقاري في تبني خدمات الاستشارات. قد تتضمن هذه السياسات تقديم حوافز مالية، تخفيضات ضريبية، أو تسهيلات أخرى تجعل من السهل على الشركات الوصول إلى الخدمات الاستشارية. يسعى هذا المتغير إلى تحليل أثر هذه السياسات على زيادة إقبال الشركات على تبني خدمات المستشارين، مما يسهم في تحسين جودة المشاريع وتعزيز نجاحها.

6. **برامج التدريب المدعومة من الحكومة**

يعكس هذا المتغير أهمية برامج التدريب التي تهدف إلى تطوير مهارات المستشارين في مجال إدارة المشاريع. تشمل البرامج التدريبية مجموعة من المهارات المتقدمة التي تمكن المستشارين من التعامل مع التحديات المختلفة في المشاريع، مما يرفع من مستوى الكفاءة والفعالية في إدارة المخاطر والتخطيط. دراسة هذا المتغير تهدف إلى فهم مدى تأثير هذه البرامج على تحسين أداء المستشارين وقدرتهم على تقديم خدمات متميزة في مشاريع التطوير العقاري.

المتغيرات التابعة

1. **كفاءة إدارة المخاطر**

يعد هذا المتغير أحد المقاييس الرئيسية لنجاح المشاريع، حيث يعكس قدرة المشروع على التعامل مع التحديات والمخاطر المتوقعة. يعبر عن مدى الجاهزية للتعامل مع الظروف غير المتوقعة، مثل التأخيرات أو التكاليف الزائدة، ويُعد مؤشرًا على استقرار المشروع وقدرته على تنفيذ الإجراءات الوقائية اللازمة لضمان استمراريته.

2. **تحسين الأداء المالي والزمني**

يعبر هذا المتغير عن مدى قدرة المشروع على تحقيق الأهداف المالية والزمنية المخطط لها. يتأثر الأداء المالي والزمني بمدى كفاءة المستشارين في تقديم خطط واضحة وضبط العمليات التي تحافظ على المشروع ضمن حدود الميزانية المقررة والجدول الزمني المتفق عليه، مما يساهم في تجنب الهدر المالي وضمان تحقيق الاستفادة القصوى من الموارد.

3. **معدل نجاح المشاريع العقارية**

يشير معدل النجاح إلى مدى تحقيق المشروع لأهدافه المحددة في الوقت والتكلفة والجودة، ويعكس قدرة المشروع على تنفيذ خطط العمل المتفق عليها بكفاءة. يتم قياس النجاح بناءً على مؤشرات مثل رضا العملاء، استكمال المشروع ضمن الوقت والميزانية، وتحقيق المعايير الفنية المطلوبة، ويعد هذا المتغير مؤشرًا رئيسيًا لفعالية الخدمات الاستشارية وتأثيرها على جودة المشروع.

4. **الاستخدام الفعّال لخدمات المستشارين**

يتمثل هذا المتغير في مدى استفادة الشركات من خدمات المستشارين لتحقيق أهداف المشروع، ويتأثر بمدى تجاوز الشركات للتحديات المالية والتنظيمية. يعبر هذا المتغير عن مدى توظيف المستشارين بكفاءة في تلبية احتياجات المشروع وتحقيق الفائدة القصوى من خدماتهم، ويعتبر مؤشرًا على كفاءة الاستفادة من الدعم المالي والإداري لتحقيق أهداف المشاريع.

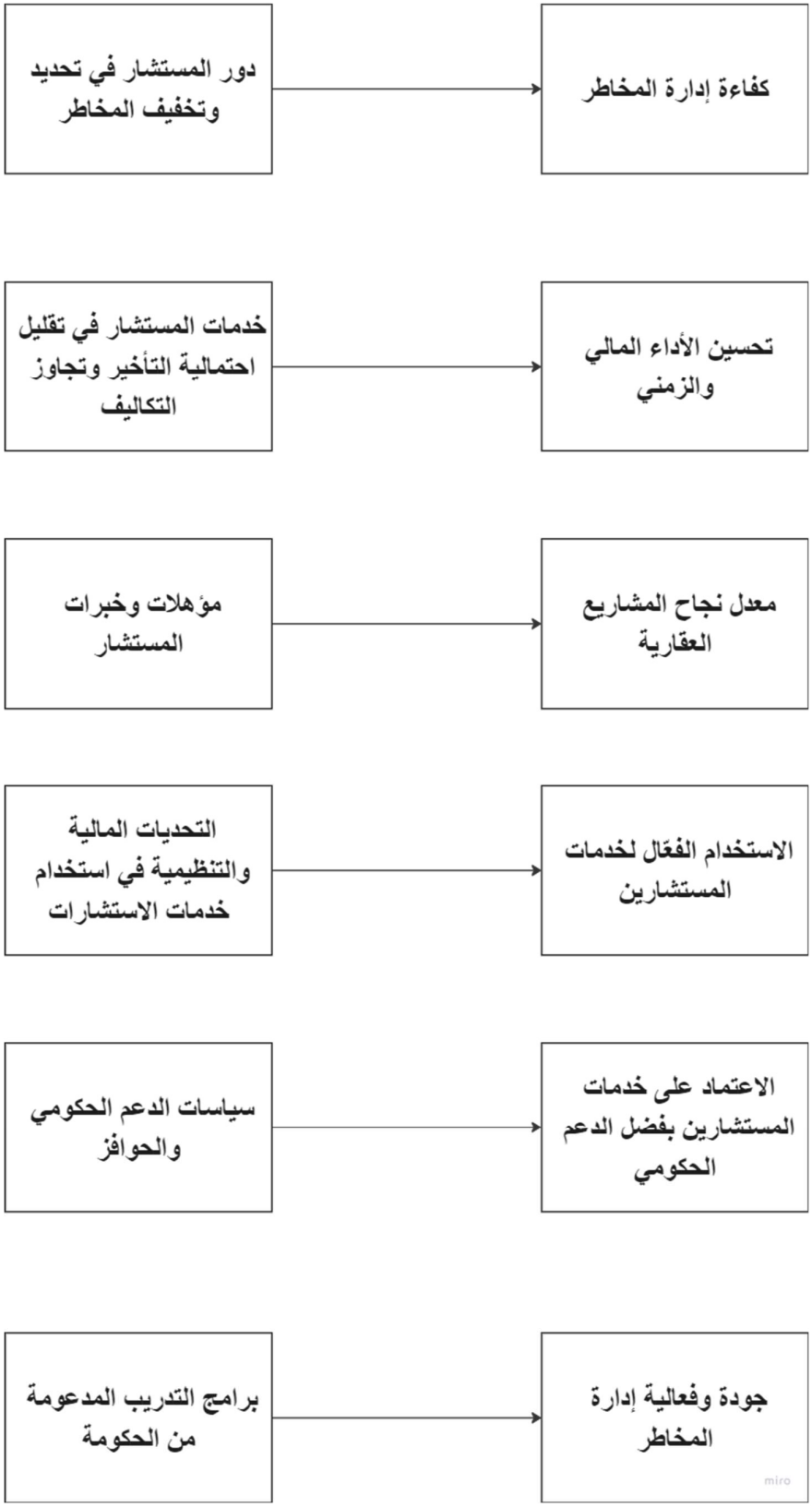
5. **الاعتماد على خدمات المستشارين بفضل الدعم الحكومي**

يعبر هذا المتغير عن مدى الإقبال على استخدام الخدمات الاستشارية بسبب الدعم الحكومي. يعكس هذا المتغير تأثير السياسات التحفيزية في تشجيع الشركات على تبني خدمات المستشارين كوسيلة لتحسين جودة المشاريع، ويُعد مؤشرًا على نجاح السياسات الحكومية في تعزيز دور الاستشارات في مشاريع التطوير العقاري.

6. **جودة وفعالية إدارة المخاطر**

يتمثل هذا المتغير في تحسين قدرة المستشارين على تقديم خدمات استشارية ذات جودة عالية. يعكس تأثير برامج التدريب المدعومة على رفع كفاءة المستشارين، حيث يعزز من قدرتهم على تحديد المخاطر وتطوير حلول فعالة لإدارتها، ويؤثر بشكل مباشر على جودة تنفيذ المشاريع ونتائجها النهائية.

رسم الفرضيات



الفصل الثاني : دراسة الأدبيات

الدراسات السابقة:

دور مستشار إدارة المشاريع في تحسين كفاءة إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري

يُعد مستشار إدارة المشاريع عنصرًا حيويًا في تحسين كفاءة إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري، حيث تتنوع المخاطر التي تواجهها هذه المشاريع وتتداخل. يقوم المستشار بتعزيز قدرات إدارة المخاطر من خلال مجموعة من الأنشطة المتكاملة. يعمل على تحديد المخاطر المحتملة التي قد تواجه المشروع من خلال إجراء تحليل شامل، مستخدمًا أدوات وتقنيات متقدمة مثل تحليلSWOT ، مما يساعد في التعرف على العوامل الداخلية والخارجية التي قد تؤثر على نجاح المشروع .(Jagdishbhai & Rathod, 2015) من خلال تحديد المخاطر مبكرًا، يساهم المستشار في اتخاذ قرارات مستنيرة تتيح التعامل مع المخاطر بشكل فعّال.

يتولى المستشار تطوير استراتيجيات لتخفيف تأثير المخاطر المحددة، حيث يتطلب ذلك ابتكار حلول تتناسب مع نوع المخاطر، مثل وضع ميزانيات احتياطية لمواجهة المخاطر المالية أو وضع جداول زمنية مرنة لمواجهة المخاطر الزمنية. يساعد هذا النوع من التخطيط الاستباقي الفرق المعنية في مواجهة التحديات المحتملة بشكل منظم، مما يسهم في تقليل الخسائر المحتملة.(Nikumbh & Pimplikar, 2014)

علاوة على ذلك، يعمل مستشار إدارة المشاريع على تنسيق الجهود بين الفرق المختلفة المشاركة في المشروع، حيث يتطلب التطوير العقاري تنسيقًا فعّالًا بين المهندسين والمصممين والمقاولين، ويعمل كحلقة وصل تضمن تبادل المعلومات بشكل سلس. بفضل الخبرات الفنية والإدارية، يستطيع المستشار توجيه الفرق نحو تحقيق أهداف المشروع المشتركة، مما يسهم في تحسين سير العمل وتقليل حالات سوء الفهم أو التأخير.(Loosemore, 2005)

كما يُعتبر التقييم المستمر والمتابعة جزءًا أساسيًا من مهام المستشار. من خلال المتابعة الدورية لأداء المشروع، يمكن لمستشار إدارة المشاريع التعرف على أي تغييرات في المخاطر المحتملة وتقييم فعالية الاستراتيجيات المتبعة. يتيح هذا التقييم المبكر إمكانية تعديل الخطط وتطوير استراتيجيات جديدة عند الحاجة، مما يعزز قدرة المشروع على التكيف مع الظروف المتغيرة.(Ozturk & Tanrıvermiş, 2017)

تتطلب إدارة المخاطر أيضًا تدريبًا وبناءً للقدرات، حيث يقوم مستشار إدارة المشاريع بتقديم برامج تدريبية وورش عمل لأعضاء الفريق. يسهم هذا الاستثمار في رفع مستوى الوعي والمعرفة بأساليب وتقنيات إدارة المخاطر، مما يعزز قدرة الفرق على التعرف على المخاطر وإدارتها بفعالية.(Schieg, 2006)

أثر خدمات مستشار إدارة المشاريع على تأخير المواعيد والتكاليف

تُعتبر خدمات مستشار إدارة المشاريع من العوامل الرئيسية التي تسهم في تقليل تأخير المواعيد وزيادة تكاليف المشاريع، خصوصًا في قطاع التطوير العقاري. يلعب مستشار إدارة المشاريع دورًا حاسمًا في التخطيط المسبق للمشاريع. حيث يقوم بإعداد جداول زمنية مفصلة تشمل جميع المراحل المختلفة من المشروع، بدءًا من التصميم وحتى التنفيذ. من خلال وضع جداول زمنية دقيقة، يساعد الفرق المعنية على فهم أوقات التسليم والمواعيد النهائية، مما يقلل من احتمالية حدوث أي تأخيرات غير متوقعة.(Shen & Yi, 2014)

يتولى مستشار إدارة المشاريع متابعة التقدم في سير العمل بشكل دوري. من خلال الاجتماعات المنتظمة وتقارير الأداء، يستطيع التعرف على أي انحرافات عن الجدول الزمني المحدد في وقت مبكر. يُمكن هذا النوع من المراقبة الفعالة من اتخاذ إجراءات تصحيحية قبل تفاقم المشاكل، مما يساهم في المحافظة على التقدم السلس للمشروع ويقلل من تأثير أي تأخيرات محتملة.(Türgen, 2015)

يسهم مستشار إدارة المشاريع في تحسين إدارة الميزانية وتكاليف المشروع. حيث يعمل على مراقبة النفقات بشكل دقيق، مما يساعد على تجنب تجاوز التكاليف. بالإضافة إلى ذلك، يتمكن من تحديد مجالات الهدر المالي واقتراح حلول بديلة، مما يعزز من قدرة المشروع على الالتزام بالميزانية المحددة.(Yong, 2002)

كما يُعد التنسيق بين مختلف الفرق والمقاولين من مسؤوليات المستشار الأساسية. حيث يضمن وجود قنوات اتصال مفتوحة بين جميع الأطراف المعنية، مما يساهم في تقليل فرص حدوث سوء الفهم الذي قد يؤدي إلى تأخيرات (Zhang & Chen, 2020).

فإن تقديم مستشار إدارة المشاريع لإستراتيجيات تخفيف المخاطر يعد جزءًا محوريًا من دوره. فعندما يتم التعرف على المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على الجدول الزمني والتكاليف، يمكن لمستشار إدارة المشاريع اتخاذ خطوات استباقية لتقليل تأثيرها.

علاقة مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع بمعدلات النجاح

تعتبر علاقة مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع بمعدلات نجاح المشاريع في قطاع التطوير العقاري من القضايا الحيوية. فالمؤهلات الأكاديمية والخبرات العملية التي يمتلكها المستشارون تشكل عاملًا حاسمًا في قدرتهم على إدارة المشاريع بفعالية وكفاءة، مما ينعكس بشكل مباشر على نتائج المشاريع.(Jagdishbhai & Rathod, 2015)

حصول المستشارين على درجات علمية متقدمة في إدارة المشاريع أو مجالات ذات صلة يساهم في تعزيز معرفتهم بالمفاهيم الأساسية والممارسات المتبعة في القطاع. كما أن الخبرات العملية تلعب دورًا محوريًا في نجاح مستشار إدارة المشاريع، حيث إن وجود تاريخ حافل من العمل في مشاريع مشابهة يمنح المستشارين الحكمة والفهم العميقين لكيفية التعامل مع المشكلات الطارئة.

تُظهر الدراسات أن المستشارين ذوي الخبرة لديهم قدرة أكبر على تحفيز فرق العمل وتعزيز التعاون بين مختلف أصحاب المصلحة .(Loosemore, 2005) إدارة الفرق المتعددة التخصصات تتطلب مهارات قيادية قوية وقدرة على التواصل الفعال. المستشارون الذين يتمتعون بخبرات غنية في هذا المجال يحققون نتائج أفضل من خلال توجيه الفرق وتحفيزهم على الالتزام بالأهداف المشتركة.

التحديات المالية والتنظيمية أمام استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع

تُعتبر التحديات المالية والتنظيمية من العوامل الرئيسية التي تعيق استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع في قطاع التطوير العقاري. تواجه شركات التطوير العقاري مجموعة من العقبات التي تؤثر على قدرتها على الاستفادة بشكل كامل من خبرات المستشارين. تتمثل إحدى التحديات المالية في تكاليف خدمات مستشار إدارة المشاريع، حيث تتطلب الاستعانة بمستشارين ذوي كفاءة عالية ميزانية مالية كبيرة، وهو ما قد يكون عبئًا على بعض الشركات (Ozturk & Tanrıvermiş, 2017).

بالإضافة إلى ذلك، هناك تحديات تنظيمية تتعلق بعملية توظيف مستشار إدارة المشاريع. يتطلب استخدام خدمات المستشارين مستوى عالٍ من التنسيق والتنظيم داخل الشركة، مما قد يكون صعبًا خاصة في ظل وجود هياكل تنظيمية غير مرنة أو عدم وضوح في الأدوار والمسؤوليات. في كثير من الأحيان، تواجه الشركات صعوبة في تحديد المستشار المناسب لمشاريعها، مما يؤدي إلى تفشي عدم الرضا عن أداء المستشارين.(Schieg, 2006)

سياسات الدعم الحكومي لتشجيع استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع

تلعب السياسات الحكومية دورًا محوريًا في تشجيع استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع في مشاريع التطوير العقاري. تسعى الحكومات، وخاصة في البلدان النامية، إلى تعزيز النمو الاقتصادي من خلال تشجيع الاستثمارات في القطاع العقاري، مما ينعكس إيجابًا على استخدام خدمات المستشارين.(Zhang & Chen, 2020)

تتضمن السياسات الحكومية مجموعة من الإجراءات والتدابير التي تهدف إلى تحفيز شركات التطوير العقاري على اعتماد خدمات مستشار إدارة المشاريع. تُعدّ الحوافز المالية أحد أهم الوسائل المتبعة، مثل تقديم إعفاءات ضريبية أو تخفيضات في الرسوم المتعلقة بتراخيص البناء.(Yong, 2002)

تأثير برامج التدريب المدعومة من الحكومة على مستشاري إدارة المشاريع

تعتبر برامج التدريب المدعومة من الحكومة ذات تأثير بالغ الأهمية على تحسين كفاءة مستشاري إدارة المشاريع. تهدف هذه البرامج إلى توفير التدريب والتطوير المهني المستمر للمستشارين، مما يساهم في رفع مستوى خبراتهم ومهاراتهم في مجالات متعددة تتعلق بإدارة المشاريع.(Jagdishbhai & Rathod, 2015)

تعمل الحكومة على تصميم برامج تدريبية تتماشى مع احتياجات السوق ومتطلبات العمل في قطاع العقارات. عندما يتلقى المستشارون التدريب المناسب، يكونون أكثر استعدادًا لتقديم حلول فعالة ومبتكرة للمشاكل التي قد تظهر أثناء تنفيذ المشاريع. تسهم برامج التدريب المدعومة من الحكومة أيضًا في خلق ثقة أكبر بين الشركات والمستشارين، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على خدماتهم.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من النظريات والمفاهيم الأساسية التي تشكل إطارًا تحليليًا دقيقًا لفهم دور مستشار إدارة المشاريع في إدارة المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتوفر هذه

النظريات الأساس العلمي و المفاهيمي لتحليل أداء المستشارين في تقديم الحلول والتوجهات التي تدعم استدامة المشاريع وتحقيقها لأهدافها.

نظرية إدارة المشاريع

تقدم نظرية إدارة المشاريع إطارًا هيكليًا لتنفيذ المشاريع بطريقة تضمن نجاحها وفعالية مراحلها. وتركز هذه النظرية على منهجية شاملة تبدأ بالتخطيط والتصميم ثم تنتقل إلى التنفيذ والتشغيل. ومن خلال هذه المراحل، تعتبر الأدوات والوسائل الفعالة لإدارة المخاطر جزءًا أساسيًا لضمان نجاح المشروع وتقليل العقبات التي قد تعترض سبيله. لذا، يمكن استخدام هذه النظرية كأساس لتحليل الأداء الأمثل لمستشاري المشاريع، بالنظر إلى أنها تقدم استراتيجيات لإدارة مختلف الجوانب التي قد تؤثر على المشروع، مثل التوقيت والجودة والتكاليف.(Söderlund, 2004)

مفهوم إدارة المخاطر

يعد مفهوم إدارة المخاطر من الجوانب الحاسمة في إدارة المشاريع العقارية، حيث يعرف بأنه عملية منهجية تهدف إلى تحديد وتقييم وتخفيف المخاطر المحتملة التي قد تواجه المشروع. وتشمل هذه العملية خطوات واضحة، بدءًا من تحديد المخاطر وتحليلها، وتقييمها، وصولًا إلى معالجتها بشكل يضمن تقليل التأثيرات السلبية على المشروع، مع مراقبة هذه المخاطر باستمرار وتحديث خطط المعالجة عند الحاجة. يمثل مفهوم إدارة المخاطر مبدأً أساسيًا في ضمان نجاح المشروع واستمراريته، حيث يعتمد على التخطيط المسبق والتوقعات المدروسة التي تسمح بتحديد وتجنب العقبات الكبيرة قبل وقوعها، مما يعزز من استقرار المشروع وقدرته على التكيف مع الظروف غير المتوقعة (Luko, 2013).

مفهوم مستشار إدارة المشاريع

يعرف مستشار إدارة المشاريع بأنه خبير مستقل يقدم خبراته الاستشارية في شتى مراحل المشروع، ابتداءً من مرحلة التخطيط ووصولًا إلى التنفيذ والمراقبة والتقييم، مع إيلاء اهتمام خاص لإدارة المخاطر. تتنوع مهام المستشار بين تقديم الإرشادات التي تسهم في تحسين كفاءة المشروع وضمان تحقيقه لأهدافه من حيث الوقت والتكلفة والجودة. ويمثل المستشار في هذا السياق مصدرًا رئيسيًا لدعم المشاريع العقارية، إذ يقدم توجيهات حول كيفية تحديد المخاطر وتقييمها وإدارتها بفعالية، بما يعزز من احتمالات نجاح المشروع وتحقيقه لأهدافه بشكل أكثر استدامة (Nikumbh & Pimplikar, 2014.)

نظرية الوكالة

تشير نظرية الوكالة إلى العلاقة التعاقدية التي تجمع بين الموكل (شركة التطوير العقاري) والوكيل (مستشار إدارة المشاريع)، حيث توضح هذه النظرية ضرورة وجود آليات رقابية تضمن التزام الوكيل بمصالح الموكل، وتعزز من درجة الشفافية بين الطرفين. وتركز نظرية الوكالة على أهمية التزام المستشار بالمعايير التي تدعم أهداف المشروع، بحيث يتمكن الموكل من الاعتماد على المستشار لتحقيق نتائج تتماشى مع توقعاته. يساعد هذا التحليل النظري في فهم العوامل المؤثرة على فعالية عمل المستشارين، ويسهم في تحسين العلاقة بين شركات التطوير العقاري والمستشارين الذين تعتمد عليهم لضمان جودة المشروع.(Eisenhardt, 1989)

السياق الفكري في المملكة العربية السعودية

يعد أخذ السياق الثقافي والاقتصادي والسياسي للمملكة العربية السعودية جزءًا لا غنى عنه عند دراسة دور مستشار إدارة المشاريع، حيث تشكل هذه العوامل إطارًا محددًا للتحديات والفرص التي تواجه استخدام خدمات المستشارين في قطاع العقارات. تساعد معرفة خصوصية هذا السياق على استيعاب الأطر التنظيمية والسياسات الحكومية التي تدعم أو تعيق تبني الخدمات الاستشارية، كما تسهم في تحليل العوامل الثقافية التي قد تؤثر على طبيعة العلاقة بين المستشارين وشركات التطوير. وتشكل معرفة السياسات الحكومية الداعمة لهذه الخدمات، مثل الحوافز والإعفاءات الضريبية، جزءًا هامًا لفهم دور الحكومة في تعزيز مستوى الجودة والكفاءة في المشاريع العقارية، ما يمكّن من تقديم تقييم شامل لمدى تأثير العوامل المحلية على استخدام الاستشارات في المشاريع.

بجانب هذه النظريات والمفاهيم الأساسية، تعتمد الدراسة أيضًا على نماذج تحليلية وأدوات إحصائية لجمع وتحليل البيانات، مما يسهم في تقديم نتائج مبنية على أساس علمي متين. وستعمل هذه الدراسة على دمج هذه المفاهيم النظرية بسياق المملكة العربية السعودية لتوفير نظرة معمقة حول دور المستشارين في إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، بما يسهم في تعزيز اتخاذ القرارات المستندة إلى الأدلة لدى شركات التطوير العقاري والحكومة. من خلال فهم هذا الدور بشكل أفضل، يمكن للجهات المعنية اتخاذ خطوات استراتيجية لتحفيز الاستخدام الأمثل لخدمات المستشارين، وتحقيق مستوى أعلى من الكفاءة والنجاح في المشاريع العقارية في المملكة.(Luko, 2013)

الفصل الثالث : المنهجية و طرق البحث

المنهجية وطرق البحث:

تركز هذه الدراسة على استقصاء دور استشاريي إدارة المشاريع في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال منهجية بحثية تعتمد على الأساليب الكمية، بهدف الوصول إلى نتائج موضوعية وقابلة للقياس. يساعد النهج الكمي في قياس مدى تأثير استشاريي إدارة المشاريع في تقليل المخاطر وتحسين أداء المشاريع في هذا القطاع.

منهجية البحث الكمي

يعتمد البحث الكمي على جمع وتحليل بيانات رقمية من خلال أدوات مسحية تم تصميمها خصيصًا للدراسة، بهدف الوصول إلى استنتاجات مدعومة بالأرقام والإحصائيات. ويركز هذا النهج على قياس متغيرات محددة مرتبطة بدور استشاريي إدارة المشاريع في إدارة المخاطر، مثل تقليل احتمالات التأخير وتجاوز التكاليف، وتحسين كفاءة المشاريع.

أداة جمع البيانات: الاستبيان

سيتم تطوير استبيان شامل يتناول جوانب متعددة لدور استشاريي إدارة المشاريع، ويحتوي على أسئلة محكمة تهدف إلى جمع بيانات كمية من المشاركين في الدراسة. وسيتناول الاستبيان محاور أساسية تشمل:

- **استخدام خدمات استشاريي إدارة المشاريع** :مدى استخدام شركات التطوير العقاري لخدمات الاستشاريين، وأنواع الخدمات المقدمة ومدى فعاليتها.
- **إدارة المخاطر** :دور الاستشاريين في تحديد وتخفيف المخاطر التي تواجه المشاريع العقارية، ومدى تأثيرهم على استقرار المشروع.
- **التحديات والعوائق** :التحديات المالية والتنظيمية التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات الاستشاريين.
- **السياسات الداعمة** :مدى تأثير السياسات الحكومية والحوافز على تشجيع استخدام خدمات الاستشاريين في هذا القطاع.

تم تصميم الأسئلة بحيث تكون مغلقة، مع اختيار الإجابة من خيارات محددة أو باستخدام مقياس ليكرت لقياس مدى اتفاق أو اختلاف المشاركين مع بعض العبارات.

عينة الدراسة

سيتم جمع البيانات من عينة ممثلة من شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بما يشمل شركات كبيرة ومتوسطة وصغيرة الحجم، لضمان تنوع في الآراء والمعلومات. يتم اختيار الشركات بعناية لضمان تمثيل شامل للقطاع، ويتم توجيه الاستبيان لمسؤولي إدارة المشاريع ومديري المخاطر والمستشارين العاملين في هذه الشركات.

طرق التحليل الإحصائي

بعد جمع البيانات من الاستبيان، سيتم تحليلها باستخدام أدوات التحليل الإحصائي من خلال برنامجSPSS ، بما يتضمن الإجراءات التالية:

- **الإحصاءات الوصفية** :لتلخيص وتحليل خصائص العينة وتوزيع البيانات وتحديد المتوسطات والانحرافات المعيارية.
- **اختبارات الفرضيات** :لاختبار الفرضيات البحثية والتأكد من وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات المستقلة مثل (دور الاستشاري في تحديد وتخفيف المخاطر) والمتغيرات التابعة مثل (معدلات نجاح المشاريع وتحسين الأداء)
- **تحليل الارتباط** :لفحص العلاقة بين المتغيرات الكمية المختلفة ودورها في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية.

ستساعد هذه الأدوات في استخلاص نتائج موضوعية تعكس تأثير استشاريي إدارة المشاريع بشكل دقيق، مما يمكّن من اتخاذ قرارات أكثر فاعلية في مجال التطوير العقاري.

استخلاص النتائج وتقديم التوصيات

سيتم تحليل نتائج الدراسة وتقديم التوصيات العملية بناءً على الفهم الذي يوفره التحليل الكمي. ستسلط هذه النتائج الضوء على أهمية دور الاستشاريين في إدارة المخاطر، وما إذا كانت هناك حاجة إلى تعزيز السياسات الحكومية لدعم استخدام استشاريي إدارة المشاريع. سيتم تقديم التوصيات لصانعي القرار في القطاعين العام والخاص، مما يساعد في تحسين فعالية إدارة المشاريع وتعزيز نجاحها في المستقبل.

أدوات الدراسة :

تعتبر أدوات الدراسة من العناصر الأساسية التي تساهم في تحقيق أهداف البحث بشكل دقيق وفعال، إذ تساعد في جمع البيانات وتحليلها واستخلاص النتائج. ونظرًا لأن هذه الدراسة تركز على تقييم دور استشاريي إدارة المشاريع في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، سيتم استخدام مجموعة من الأدوات المصممة بعناية لضمان الحصول على بيانات كمية موثوقة ودقيقة.

.1الاستبيان

يعد الاستبيان الأداة الرئيسية لجمع البيانات في هذه الدراسة، حيث تم تصميمه خصيصًا لقياس المتغيرات المرتبطة بدور استشاريي إدارة المشاريع في تقليل المخاطر وتعزيز أداء المشاريع. وتم إعداد أسئلة الاستبيان بناءً على مراجعة الأدبيات السابقة وعلى خبرات عملية في مجال إدارة المشاريع والتطوير العقاري. يحتوي الاستبيان على أقسام متعددة، بحيث يغطي كل قسم جانبًا محددًا من البحث، ويتناول المحاور التالية:

- الدور المهني للاستشاري :يركز هذا القسم على دور استشاريي إدارة المشاريع في تقديم الخدمات الأساسية كالتخطيط، التنفيذ، والمتابعة، إضافةً إلى توظيف الأدوات اللازمة لإدارة المخاطر في المشاريع العقارية.
- إدارة المخاطر :يركز على الطرق التي يعتمدها الاستشاريون لتحديد وتخفيف المخاطر التي قد تواجه المشاريع، ويشمل أسئلة حول التقنيات المستخدمة وأساليب التحليل والتقييم.
- التحديات والعوائق :يشمل هذا القسم أسئلة حول التحديات المالية والتنظيمية التي قد تعيق الشركات في الاعتماد على خدمات استشاريي إدارة المشاريع، مثل تكاليف الاستعانة بالمستشارين والعوائق المرتبطة باللوائح التنظيمية.
- تأثير السياسات الحكومية :يدرس هذا القسم مدى تأثير السياسات الحكومية والمحفزات التي قد تشجع شركات التطوير العقاري على استخدام خدمات استشاريي إدارة المشاريع، مثل تخفيض الضرائب أو توفير حوافز مالية.

تم تصميم الأسئلة بطريقة مغلقة، حيث يمكن للمشاركين الاختيار من بين مجموعة من الإجابات التي تتراوح بين درجات مختلفة من الموافقة أو الرفض، باستخدام مقياس ليكرت لقياس مدى الاتفاق أو الاختلاف. تساعد هذه الطريقة في جمع بيانات كمية دقيقة قابلة للتحليل الإحصائي، ما يسهم في تعزيز موثوقية النتائج.

مراجعة الوثائق والمستندات

إلى جانب الاستبيان، ستتضمن الدراسة مراجعة وثائق رسمية ومستندات متعلقة بالمشاريع العقارية، مثل عقود استشاريي إدارة المشاريع وتقارير الأداء وإحصائيات المشاريع. تسهم مراجعة الوثائق في توفير خلفية معرفية حول طبيعة عمل الاستشاريين وتفاصيل مسؤولياتهم وآليات التعاون بينهم وبين الشركات العقارية، كما تتيح التعرف على التحديات المتكررة وأفضل الممارسات في إدارة المخاطر ضمن هذا القطاع.

التحليل الإحصائي باستخدام برنامج SPSS

بعد جمع البيانات من الاستبيان، سيتم تحليلها باستخدام برنامج التحليل الإحصائيSPSS ، الذي يعد أداة فعّالة في تحليل البيانات الكمية واستخراج الأنماط والعلاقات بين المتغيرات. سيشمل التحليل الإحصائي الإحصاءات الوصفية لتوضيح خصائص العينة ودراسة المتغيرات الأساسية، كما سيتم استخدام اختبارات الفرضيات لقياس مدى تأثير دور الاستشاريين على نتائج المشاريع وتحديد العلاقات ذات الدلالة الإحصائية بين المتغيرات المستقلة والتابعة.

اختبارات الصدق والثبات

لضمان موثوقية الأدوات البحثية، سيتم تطبيق اختبارات الصدق والثبات على الاستبيان للتأكد من قدرته على قياس المتغيرات المستهدفة بشكل صحيح ومستمر. سيتم استخدام اختبار "ألفا كرونباخ" لقياس ثبات الاستبيان، بالإضافة إلى مراجعة الاستبيان من قبل خبراء في مجال إدارة المشاريع لضمان الصدق الداخلي وملاءمة الأسئلة لأهداف الدراسة.

حدود الدراسة :

تتناول هذه الدراسة دور استشاريي إدارة المشاريع في إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري، مع التركيز على منطقة الرياض في المملكة العربية السعودية. يتيح تحديد نطاق مكاني واضح – مثل الرياض – إجراء دراسة أكثر تركيزًا وعمقًا تعكس خصوصية السياق المحلي، خاصةً مع الأخذ بالاعتبار طبيعة السوق العقاري السعودي وسياق التنمية العمرانية في المنطقة. ورغم أن هذا التحديد الجغرافي يسهم في تحقيق فهم دقيق لدور الاستشاريين في بيئة محلية محددة، إلا أن له تأثيرات على تعميم النتائج، حيث تبقى بعض الحدود التي يجب الإقرار بها عند تفسير نتائج الدراسة.

الحدود الجغر افية

تركز الدراسة على منطقة الرياض فقط، وهو ما قد يؤدي إلى نتائج مرتبطة ببيئة الرياض تحديدًا، إذ أن السوق العقاري في الرياض يتميز بعدد من الخصائص التي قد لا تكون مماثلة في باقي مناطق المملكة. على سبيل المثال، الرياض تتمتع بكونها عاصمة إدارية وتجارية وتضم العديد من المشاريع الضخمة والبنية التحتية المتطورة. كما أن سياسات التطوير العمراني في الرياض قد تتأثر بشكل مباشر بالقرارات الحكومية المركزية، وهو ما يجعل دور استشاريي إدارة المشاريع متأثرًا بطبيعة المشاريع الكبرى التي تسعى إلى تلبية احتياجات العاصمة، وقد لا تعكس بالضرورة الواقع في مناطق أخرى. لذلك، يمكن أن تقتصر نتائج الدراسة وتوصياتها على فهم دور استشاريي إدارة المشاريع ضمن سياق منطقة الرياض، مع احتمال وجود اختلافات في باقي المناطق.

الحدود الزمنية

تركز الدراسة على البيانات المستمدة من المشاريع التي يتم تنفيذها أو التخطيط لها خلال فترة محددة، وهو ما يعني أن النتائج قد تتأثر بتغيرات السوق العقاري أو السياسات الاقتصادية والتنظيمية التي قد تحدث بعد انتهاء فترة الدراسة. قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية يشهد تحولات كبيرة نتيجة برامج رؤية 2030، مما يجعل تأثير بعض السياسات أو المبادرات الحكومية متغيرًا بمرور الوقت. عليه، قد تكون نتائج هذه الدراسة محدودة بالسياق الزمني الراهن وتغيراته.

الحدود المتعلقة بعينة الدراسة

تستند هذه الدراسة إلى عينة محددة من شركات التطوير العقاري في الرياض، والذين يستخدمون أو يدرسون استخدام استشاريي إدارة المشاريع، وهو ما قد لا يعكس بالضرورة جميع الآراء والتجارب في هذا القطاع. تمثل العينة الشركات التي تعتمد خدمات الاستشاريين بشكل رئيسي، وقد تختلف تجربتها عن الشركات الصغيرة أو المتوسطة التي لا تملك القدرة المالية لتوظيف الاستشاريين أو التي تفضل الاعتماد على فرقها الداخلية. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تكون العينة شاملة لجميع أنواع المشاريع العقارية (مثل المشاريع السكنية والتجارية والسياحية)، مما قد يحد من تعميم النتائج.

الحدود المتعلقة بالمنهجية البحثية

تعتمد الدراسة بشكل أساسي على المنهج الكمي باستخدام الاستبيانات كأداة رئيسية لجمع البيانات، مما قد يحد من القدرة على فهم بعض التفاصيل النوعية المرتبطة بدور استشاري إدارة المشاريع في مشاريع التطوير العقاري. الأسئلة في الاستبيان قد لا تكون قادرة على استكشاف بعض الجوانب الدقيقة للتحديات العملية التي يواجهها الاستشاريون في إدارة المخاطر، أو قد لا تعكس بعض الرؤى التي يمكن الحصول عليها عبر المقابلات المفتوحة أو المقابلات المتعمقة. ورغم أن المنهج الكمي يتيح الوصول إلى بيانات كمية يمكن تحليلها إحصائيًا، إلا أن البيانات النوعية قد تضيف بُعدًا إضافيًا يساعد في تفسير النتائج بطريقة أعمق.

الحدود المتعلقة بالسياسات و التشريعات

تعتمد الدراسة على الوضع الحالي للسياسات والتشريعات التنظيمية ذات العلاقة بإدارة المشاريع والتطوير العقاري في الرياض. ونظرًا لتغير القوانين والسياسات الحكومية بسرعة، خصوصًا في ظل مشاريع رؤية 2030، قد تتغير نتائج الدراسة إذا تغيرت هذه السياسات بشكل كبير في المستقبل. على سبيل المثال، إذا تم تطبيق حوافز مالية أو تخفيضات ضريبية جديدة، فقد يؤثر ذلك على دور الاستشاريين ومستوى الاعتماد عليهم في المشاريع.

الفصل الرابع : التحليل الإحصائي

متوسطات إجابات الفرضيات

الفرضيات (ف1 - ف6) مع المتوسطات والانحر افات المعيارية:

الفرضية	المتوسط	الانحراف المعياري
ف1	3.08	0.72
ف2	3.05	0.67
ف3	3.04	0.71
ف4	2.91	0.80
ف5	3.04	0.66
ف6	3.08	0.68

نتائج ألفا كرونباخ

الفرضية	ألفا كرونباخ	مستوى الثبات
ف1	0.85	ثبات جيد
ف2	0.78	ثبات مقبول
ف3	0.90	ثبات ممتاز
ف4	0.65	ثبات ضعيف
ف5	0.83	ثبات جيد
ف6	0.87	ثبات جيد

نتائج معاملات الارتباط

العلاقة	معامل الارتباط	نوع العلاقة
ف1 و ف2	0.65	علاقة إيجابية متوسطة
ف2 و ف3	0.50	علاقة إيجابية متوسطة
ف4 و ف5	-0.30	علاقة سلبية ضعيفة

تفسير النتائج

- **ف1 :**يُظهر المتوسط 3.08 أن المشاركين يميلون إلى الموافقة على أن دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) له تأثير إيجابي في تحديد وتخفيف المخاطر.
- **ف2 :**متوسط 3.05 يشير إلى دعم ملحوظ من المشاركين حول مساهمة خدمات PMC في تقليل التأخيرات والتكاليف.
- **ف3 :**مع متوسط 3.04، يبدو أن هناك اعتقادًا بأن مؤهلات PMC لها تأثير إيجابي على نجاح المشاريع.
- **ف4 :**متوسط 2.91 يشير إلى وجود تحديات مالية وتنظيمية، لكن دون إشارة قوية إلى أنها تمثل عائقًا كبيرًا.
- **ف5 :**المتوسط 3.04 يعكس أن السياسات الحكومية تؤثر بشكل إيجابي على استخدام خدمات.PMC
- **ف6 :**يتضح من المتوسط 3.08 أن برامج التدريب المدعومة من الحكومة قد تعزز فعالية إدارة المخاطر.

إثبات الفرضيات

الفرضية الأولى (ف1)

الفرضية :يلعب دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) دورًا إيجابيًا كبيرًا في تحديد وتخفيف المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.85) تدل على ثبات جيد، ومعامل الارتباط بين ف1 وف2 (0.65) يُظهر وجود علاقة إيجابية متوسطة. وبالتالي، يمكننا قبول الفرضية.

الفرضية الثانية (ف2)

الفرضية :تساهم خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل كبير في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف في مشاريع التطوير العقاري.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.78) تدل على ثبات مقبول، ومعامل الارتباط بين ف2 وف3 (0.50) يدل على وجود علاقة إيجابية متوسطة. وبالتالي، يمكن قبول الفرضية.

الفرضية الثالثة (ف3)

الفرضية :هناك علاقة إيجابية كبيرة بين مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع (PMC) وبين معدلات نجاح المشاريع ونتائجها في قطاع العقارات السعودي.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.90) تدل على ثبات ممتاز، مما يشير إلى أن المؤهلات والخبرات تلعب دورًا كبيرًا في نجاح المشاريع. يمكن قبول الفرضية.

الفرضية الر ابعة (ف4)

الفرضية :تشكل التحديات المالية والتنظيمية عائقًا كبيرًا أمام الاستخدام الفعّال لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC)بين شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.65) تدل على ثبات ضعيف، ومعامل الارتباط بين ف4 وف5 (-0.30) يدل على علاقة سلبية ضعيفة، مما يعني أنه قد لا يكون هناك عائق كبير. وبالتالي، يمكن رفض الفرضية.

الفرضية الخامسة (ف5)

الفرضية :تساهم سياسات الدعم الحكومي والحوافز في تشجيع الاستخدام الأعلى لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC)في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.83) تدل على ثبات جيد، مما يشير إلى أن السياسات الحكومية قد تؤثر إيجابيًا. يمكن قبول الفرضية.

الفرضية السادسة (ف6)

الفرضية :يؤدي توفير برامج تدريبية مدعومة من الحكومة لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) إلى تعزيز جودة وفعالية إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في السعودية.

- **الدليل :**ألفا كرونباخ (0.87) تدل على ثبات جيد، مما يشير إلى أن برامج التدريب تعزز الجودة. يمكن قبول الفرضية.

الاستنتاجات النهائية للتحليلات

- **تم قبول الفرضيات 1، 2، 3، 5، و6.**
- **تم رفض الفرضية 4**

الاستنتاجات والاقتراحات

الاستنتاجات

تسلط هذه الدراسة الضوء على الدور الحيوي لمستشاري إدارة المشاريع في التعامل مع تعقيدات إدارة المخاطر ضمن مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. تشير النتائج إلى أن الممارسات الفعالة في إدارة المخاطر تعزز بشكل كبير معدلات نجاح المشاريع، مما يسهم في تحسين إدارة الوقت والكفاءة التكلفة وجودة المشروع بشكل عام. بالإضافة إلى ذلك، تكشف الدراسة أن كفاءات المستشارين، إلى جانب وجود بيئة تنظيمية داعمة، تعتبر ضرورية لتحديد المخاطر وتقييمها وتخفيفها طوال دورة حياة المشروع.

تقدم الأطر النظرية المستخدمة في هذا البحث، بما في ذلك نظرية إدارة المشاريع ومفاهيم إدارة المخاطر ونظرية الوكالة، فهماً شاملاً لكيفية تأثير المستشارين على نتائج المشاريع. من خلال استغلال خبراتهم، يسهم المستشارون في تعزيز عمليات اتخاذ القرار ويعززون ثقافة إدارة المخاطر الاستباقية، وهي أمر بالغ الأهمية في القطاع العقاري الديناميكي وغالباً ما يكون متقلبًا.

الاقتراحات

1. **تعزيز التدريب والتطوير** :يُوصى بأن تستثمر شركات التطوير العقاري في برامج تدريب وتطوير مستمرة لمستشاري إدارة المشاريع. سيساعد هذا في ضمان بقاء المستشارين على اطلاع بأحدث الممارسات الصناعية وتقنيات إدارة المخاطر والتطورات التكنولوجية.
2. **تعزيز بيئات التعاون** :من الضروري تشجيع التعاون بين المطورين والمستشارين والهيئات التنظيمية. يمكن أن يؤدي إنشاء إطار للتواصل والتغذية الراجعة المنتظمة إلى استراتيجيات أكثر فعالية في إدارة المخاطر وتنفيذ المشاريع.
3. **تقوية الأطر التنظيمية** :يجب على صانعي السياسات التركيز على إنشاء وإنفاذ لوائح تدعم ممارسات إدارة المخاطر في التطوير العقاري. يشمل ذلك توفير الحوافز للشركات التي تعطي الأولوية للتخفيف من المخاطر وممارسات التنمية المستدامة.
4. **اعتماد الحلول التكنولوجية** :يمكن أن يعزز تبني أدوات التكنولوجيا مثل برامج إدارة المشاريع وتحليل البيانات عمليات تقييم المخاطر بشكل كبير. توفر هذه الأدوات رؤى قيمة يمكن أن تؤثر على اتخاذ القرار وتحسن كفاءة إدارة المشروع بشكل عام.
5. **إجراء أبحاث إضافية** :هناك حاجة إلى المزيد من الأبحاث لاستكشاف دور مستشاري إدارة المشاريع المتطور في سياقات مختلفة ضمن القطاع العقاري. يمكن أن تدرس الدراسات المستقبلية حالات معينة أو تحليلات مقارنة مع مناطق أخرى لتحديد أفضل الممارسات والنهج المبتكرة في إدارة المخاطر.

المراجع

Eisenhardt, K. (1989). Agency theory: An assessment and review. Academy of Management Review, 14(1), 57-74. https://doi.org/10.5465/AMR.1989.4279003

Jagdishbhai, P., & Rathod, H. (2015). Risk management model for residential real estate project. International Journal for Scientific Research and Development, 2, 29-32.

Luko, S. (2013). Risk management principles and guidelines. Quality Engineering, 25, 451-454. https://doi.org/10.1080/08982112.2013.814508

Loosemore, M. (2005). Risk management in projects. https://doi.org/10.4324/9780203963708

Nikumbh, A., & Pimplikar, D. (2014). Role of project management consultancy in construction project. IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering, 10, 14-19. https://doi.org/10.9790/1684-1061419

Onsman, A. (2011). It is better to light a candle than to ban the darkness: Government-led academic development in Saudi Arabian universities. Higher Education, 62, 519-532. https://doi.org/10.1007/S10734-010-9402-Y

Schieg, M. (2006). Risk management in construction project management. Journal of Business Economics and Management, 7(1), 77-83. https://doi.org/10.1080/16111699.2006.9636126

Shen, J., Yi, J., & Sun, Q. (2014). Risk management of real estate's development and construction projects. https://doi.org/10.2991/meic-14.2014.320

Söderlund, J. (2004). Building theories of project management: Past research, questions for the future. International Journal of Project Management, 22(3), 183-191. https://doi.org/10.1016/S0263-7863(03)00070-X

Türgen, N. (2015). Project management in real estate development projects. https://doi.org/10.15396/ERES2015_269

Ozturk, A., Tanrıvermiş, H., & Kapusuz, Y. (2017). The framework of risk management in a real estate development project with a focus on macroeconomic aspects: A case of mixed-use real estate project in Ankara Province. https://doi.org/10.15396/eres2017_391

Yong, Y. (2002). Functions of project management company in real estate development. Journal of Chongqing Jianzhu University.

Yu-quan, W. (2013). Analysis on the risk management of project bidding for real estate. Technological Development of Enterprise.

Zhang, J., & Chen, S. (2020). Research on the risk management of real estate development projects. DEStech Transactions on Social Science, Education and Human Science. https://doi.org/10.12783/dtssehs/icesd2020/34552

الملاحق

الاستبيان :

عزيزي المشارك،

شكراً على اهتمامك بالمشاركة في هذا الاستبيان حول دور مستشار إدارة المشاريع في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في مدينة الرياض. يهدف هذا الاستبيان إلى فهم مدى أهمية وتأثير استشارات إدارة المشاريع على نجاح المشاريع العقارية، خاصة فيما يتعلق بتحديد وتخفيف المخاطر وتحسين الأداء المالي والزمني. تتطلب الإجابة على الاستبيان فقط بضع دقائق، وستكون مشاركتك ذات قيمة كبيرة في إلقاء الضوء على دور المستشارين المتخصصين في دعم شركات التطوير العقاري.

جميع المعلومات ستُعامل بسرية تامة، ولن يتم استخدامها إلا للأغراض البحثية.

نرجو منك الإجابة على كل سؤال بدقة، واختيار أحد الخيارات المتاحة بما يعبر عن رأيك الشخصي.

شكرًا لمساهمتك.

القسم الأول: معلومات ديموغرافية

1. العمر:
   - 20-30
   - 31-40
   - 41-50
   - 51فأكثر
2. المستوى التعليمي:
   - شهادة الثانوية
   - شهادة جامعية
   - دراسات عليا
   - أخرى
3. الخبرة في مجال التطوير العقاري:
   - أقل من 5 سنوات

- من 5 إلى 10 سنوات
- من 11 إلى 15 سنة
- أكثر من 15 سنة

4. نوع الشركة:
   - شركة صغيرة
   - شركة متوسطة
   - شركة كبيرة

الجزء الثاني: الفرضيات

الفرضية الأولى

ف1: يلعب دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) دورًا إيجابيًا كبيرًا في تحديد وتخفيف المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

1. أعتقد أن مستشار إدارة المشاريع يساعد في تحديد المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
2. أرى أن دور مستشار إدارة المشاريع مهم في تقليل الأزمات غير المتوقعة خلال المشروع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة

3. أعتقد أن استخدام أدوات تحليل المخاطر من قبل مستشار إدارة المشاريع يعزز نجاح المشروع.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة
4. أرى أن فعالية مستشار إدارة المشاريع تؤثر بشكل إيجابي على استمرارية مشاريع التطوير العقاري.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة

الفرضية الثانية

ف2: تساهم خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل كبير في تقليل احتمالية التأخير وتجاوز التكاليف في مشاريع التطوير العقاري.

1. أعتقد أن خدمات مستشار إدارة المشاريع تؤدي إلى الالتزام بالجداول الزمنية.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة
2. أرى أن مستشار إدارة المشاريع يساعد في ضبط الميزانية بشكل فعال.
    - أوافق بشدة
    - أوافق

- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

3. أعتقد أن خدمات مستشار إدارة المشاريع تساهم في تقليل المخاطر المالية للمشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
4. أرى أن متابعة مستشار إدارة المشاريع للجوانب المالية تؤدي إلى تحسين الأداء المالي للمشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة

الفرضية الثالثة

ف3: هناك علاقة إيجابية كبيرة بين مؤهلات وخبرات مستشار إدارة المشاريع (PMC) وبين معدلات نجاح المشاريع ونتائجها في قطاع العقارات السعودي.

1. أعتقد أن الخبرات المتراكمة لمستشار إدارة المشاريع تؤثر على نجاح المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة

2. أرى أن المؤهلات الفنية لمستشار إدارة المشاريع تساهم في تحقيق نتائج أفضل للمشاريع.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة
3. أعتقد أن المعرفة العميقة بالقطاع العقاري تعزز كفاءة مستشار إدارة المشاريع.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة
4. أرى أن قدرة مستشار إدارة المشاريع على مواجهة التحديات تعزز نجاح المشاريع.
    - أوافق بشدة
    - أوافق
    - محايد
    - لا أوافق
    - لا أوافق بشدة

الفرضية الرابعة

ف4: تشكل التحديات المالية والتنظيمية عائقًا كبيرًا أمام الاستخدام الفعّال لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) بين شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

1. أعتقد أن التكاليف المرتفعة لخدمات مستشار إدارة المشاريع تشكل عائقًا أمام الشركات.
    - أوافق بشدة
    - أوافق

- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

2. أرى أن صعوبة التكيف مع المتطلبات التنظيمية تمنع الشركات من استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
3. أعتقد أن الشركات الصغيرة والمتوسطة تواجه صعوبات أكبر في استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
4. أرى أن عدم وجود ميزانية كافية يحد من الاستفادة من خدمات مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة

الفرضية الخامسة

ف5: تساهم سياسات الدعم الحكومي والحوافز في تشجيع الاستخدام الأعلى لخدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC)في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

1. أعتقد أن الحوافز الحكومية تعزز من استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
2. أرى أن السياسات الحكومية تؤثر بشكل إيجابي على قرارات الشركات بشأن توظيف مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
3. أعتقد أن تخفيض التكاليف يشجع الشركات على الاستعانة بخدمات مستشار إدارة المشاريع.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
4. أرى أن الدعم الحكومي يساعد في تحسين جودة مشاريع التطوير العقاري.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد

- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

الفرضية السادسة

ف6: يؤدي توفير برامج تدريبية مدعومة من الحكومة لمستشاري إدارة المشاريع (PMC) إلى تعزيز جودة وفعالية إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في السعودية.

1. أعتقد أن البرامج التدريبية تعزز مهارات مستشار إدارة المشاريع في إدارة المخاطر.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
2. أرى أن التدريب المدعوم من الحكومة يساهم في تحسين جودة العمل الاستشاري.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
3. أعتقد أن مستشار إدارة المشاريع المدعوم بالتدريب يكون أكثر فعالية في التعامل مع المخاطر.
   - أوافق بشدة
   - أوافق
   - محايد
   - لا أوافق
   - لا أوافق بشدة
4. أرى أن توفير برامج تدريبية يؤدي إلى تحسين نتائج مشاريع التطوير العقاري.

- أوافق بشدة
- أوافق
- محايد
- لا أوافق
- لا أوافق بشدة

نشكرك على وقتك الثمين ومساهمتك القيمة في هذا الاستبيان. ستساعدنا إجاباتك في تطوير فهم شامل لدور مستشاري إدارة المشاريع في تحسين أداء مشاريع التطوير العقاري في مدينة الرياض. نتطلع للاستفادة من رؤيتك وملاحظاتك من أجل تقديم توصيات وحلول تسهم في تحقيق أداء أفضل للشركات العقارية.

Midocean University

College of Management

Department of Project Management

The role of Project Management Consultant (PMC) in managing the risks of real estate development projects in the Kingdom of Saudi Arabia

Prepared by:

Hisham Mustafa Al-Naif

Supervised by:

Dr. Asma Abuanzeh

Year:2024