

عنوان المشروع
إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار
العقاري

أسم الطالب
تركي عبدالله حمد العيسى

المشروع النهائي- 2
كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف
د. عبدالرحيم نادر
عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي الأول

14/2/2026

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

جدول المحتويات :

2	الفصل الأول
2	الإطار العام للبحث
3	جدول المحتويات :
5	١.١ مقدمة البحث :
6	١.٢ مشكلة البحث :
7	١.٣ أهمية البحث :
7	١.٤ أسئلة البحث :
7	١.٥ أهداف البحث :
8	١.٦ فرضيات البحث :
8	١.٧ نموذج البحث :
8	١.٨ نطاق الدراسة :
9	١.٩ مخطط المشروع :
10	الفصل الثاني
10	الدراسات السابقة
11	٢.١ الدراسات السابقة :
12	٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة :
12	٢.٣ قائمة المراجع :
13	٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث :
14	٢.٥ جدول أدوات البحث :
15	الفصل الثالث
15	منهجية البحث
16	٣-١ مقدمة
17	٣-٢ التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث :
18	٣-٣ تصميم البحث (خطة البحث) :
19	٣-٤ مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات
19	٣-٥ طريقة جمع البيانات :
20	٣-٦ أنواع البيانات :
20	٣-٧ إجراءات التحليل الإحصائي
21	٣-٨ خاتمة الفصل :
23	الفصل الرابع
23	التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج
24	4-1 تمهيد الفصل :
25	4-2 توصيف عينة الدراسة :
29	4-3 صدق وثبات أداة الدراسة :

- تحليل متقدم لنتائج الثبات: 31
- 4-4 التحليل الإحصائي الوصفي لمتغيرات الدراسة: 32
- 4-5 اختبار فرضيات الدراسة : 36
- خلاصة اختبار الفرضيات : 39
- 4-6 مناقشة النتائج : 39
- 4-7 خلاصة الفصل : 41

١.١ مقدمة البحث :

يشهد القطاع العقاري في العقود الأخيرة تحولات عميقة جعلته من أهم محركات الاقتصاد الكلي، حيث يسهم في تكوين رأس المال الثابت، ويدعم سلاسل الإمداد المرتبطة بقطاعات الإنشاء والتمويل والتشغيل والخدمات. ويأتي هذا الدور نتيجة التوسع الحضري المتسارع، وزيادة الطلب السكاني، وتنامي الاستثمارات المؤسسية، إضافة إلى التحسينات التنظيمية التي تستهدف رفع كفاءة السوق وتعزيز الشفافية وحماية الحقوق.

ويمتاز الاستثمار العقاري بخصائص تميزه عن غيره من الاستثمارات، من أهمها ارتفاع كثافة رأس المال، وطول دورة حياة المشروع، وتعدد الأطراف المتداخلة، وحساسيته للتغيرات الاقتصادية والتشريعية والسوقية. هذه الخصائص تجعل المشاريع العقارية عرضة لطيف واسع من المخاطر التي قد تؤثر في جدواها المالية، وفي التزامها بالوقت والتكلفة والجودة، وفي قدرتها على تحقيق العوائد المستهدفة.

وتتعدد مصادر المخاطر في المشاريع العقارية لتشمل مخاطر مالية مثل تقلبات أسعار الفائدة وتكلفة التمويل والتدفقات النقدية، ومخاطر سوقية مرتبطة بالعرض والطلب والأسعار، ومخاطر تنظيمية وقانونية ناتجة عن تغير الأنظمة والإجراءات، ومخاطر فنية وهندسية تتعلق بالتصميم والتنفيذ، ومخاطر إدارية مرتبطة بكفاءة التخطيط والحوكمة والتنسيق، إضافة إلى مخاطر بيئية وخارجية قد تؤثر على استمرارية المشروع.

وتُعد إدارة المخاطر إطارًا منهجيًا للتعامل مع هذه التحديات، حيث تهدف إلى تحديد المخاطر المحتملة مبكرًا، وتحليل أسبابها، وتقدير احتمالات وقوعها وآثارها، ثم اختيار الاستراتيجيات المناسبة للتعامل معها، بما يقلل من عدم اليقين ويعزز جودة القرار. وتمتد إدارة المخاطر عبر جميع مراحل المشروع، بدءًا من دراسات الجدوى، مرورًا بالتخطيط والتصميم والتمويل والتنفيذ، وصولًا إلى التشغيل والتسويق والتقييم.

وقد أثبتت الممارسات المهنية أن تبني منهجيات متقدمة لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء الكلي للمشاريع العقارية، من خلال ضبط التكاليف، والالتزام بالجدول الزمني، ورفع جودة المخرجات، وتعظيم العائد على الاستثمار، وتقليل احتمالات التعثر. كما يعزز ذلك ثقة المستثمرين والممولين والجهات التنظيمية، ويدعم استدامة المشروع في بيئة تتسم بالتغير السريع.

وعليه، يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري، من خلال بناء إطار مفاهيمي يربط بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري، وبيان الآليات التي من خلالها تؤثر إدارة المخاطر في تحسين النتائج وتقليل الانحرافات.

١.٢ مشكلة البحث :

على الرغم من التطور الكبير في ممارسات إدارة المشاريع، إلا أن العديد من المشاريع العقارية لا تزال تواجه انحرافات ملحوظة في الوقت والتكلفة والجودة، وتظهر هذه الانحرافات في صور متعددة، منها تأخر الإنجاز، وتجاوز الميزانيات المعتمدة، وارتفاع التكاليف غير المتوقعة، وانخفاض جودة التنفيذ، وصعوبات التسويق والإشغال، وتراجع العائد الاستثماري مقارنة بالتوقعات.

وترتبط هذه الانحرافات في جانب مهم منها بضعف ممارسات إدارة المخاطر، سواء من حيث غياب منهجية واضحة لتحديد المخاطر، أو قصور في تحليلها وتقييمها، أو عدم وجود خطط استجابة فعّالة، أو ضعف المتابعة والرقابة. كما أن التعامل مع المخاطر غالباً ما يكون تفاعلياً بعد وقوعها، بدلاً من كونه استباقياً قائماً على التنبؤ والتخطيط.

وتزداد حدة المشكلة في ظل بيئة تتسم بالتقلب، حيث تؤثر العوامل الاقتصادية مثل التضخم وأسعار الفائدة، والعوامل السوقية مثل تغيرات الطلب، والعوامل التنظيمية مثل تحديث الأنظمة، في زيادة مستوى عدم اليقين. وفي غياب إدارة مخاطر فعّالة، تتفاقم هذه العوامل لتؤدي إلى تعثر المشروع أو انخفاض كفاءته الاستثمارية.

وبناءً على ذلك، تتمثل مشكلة البحث في تحديد طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري، وقياس مدى إسهام ممارسات إدارة المخاطر في تقليل الانحرافات وتحسين النتائج.

السؤال الرئيس

ما أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري

الأسئلة الفرعية

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأبعادها التشغيلية
٢. ما أنواع المخاطر الأكثر تأثيراً في المشاريع العقارية
٣. ما مستوى تطبيق ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٤. ما مؤشرات نجاح الاستثمار العقاري وكيف يمكن قياسها
٥. ما طبيعة العلاقة بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٣ أهمية البحث :

الأهمية العلمية :

يقدم البحث إطاراً نظرياً متكاملًا يربط بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري، ويثري الأدبيات في مجال إدارة المشاريع العقارية من خلال توضيح آليات التأثير بين المتغيرين، وتحديد الأبعاد القابلة للقياس لكل منهما.

الأهمية التطبيقية

يوفر البحث أدوات عملية للمستثمرين والمطورين ومديري المشاريع لتبني ممارسات فعالة لإدارة المخاطر، بما يساهم في تحسين جودة التخطيط والتنفيذ، وتقليل الانحرافات، وتعزيز العوائد الاستثمارية.

١.٤ أسئلة البحث :

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٢. ما أنواع المخاطر التي تواجه المشاريع العقارية
٣. ما أثر إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار العقاري
٤. ما مستوى تطبيق إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٥. ما العلاقة بين إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٥ أهداف البحث :

١. توضيح مفهوم إدارة المخاطر وأبعادها التطبيقية في المشاريع العقارية
٢. تحديد وتصنيف أنواع المخاطر المؤثرة في المشاريع العقارية
٣. تحليل أثر ممارسات إدارة المخاطر على مؤشرات النجاح الاستثماري
٤. بناء نموذج يوضح العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار
٥. تقديم توصيات عملية لتحسين ممارسات إدارة المخاطر

١.٦ فرضيات البحث :

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحديد المخاطر ورفع فرص نجاح المشروع

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل المخاطر وتقليل الانحرافات في التكلفة

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستجابة للمخاطر وتحسين جودة التنفيذ

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتابعة المستمرة للمخاطر وتحقيق العائد الاستثماري

١.٧ نموذج البحث :

المتغير المستقل :

إدارة المخاطر بأبعادها: تحديد المخاطر، تحليل المخاطر، تقييم المخاطر، الاستجابة للمخاطر، المتابعة والرقابة

المتغير التابع :

نجاح الاستثمار العقاري بأبعاده: العائد الاستثماري، الالتزام بالوقت، الالتزام بالتكلفة، جودة التنفيذ، تقليل التعثر، القدرة التنافسية

١.٨ نطاق الدراسة :

النطاق الموضوعي :

دراسة إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار

النطاق البشري :

المستثمرون والمطورون ومديرو المشاريع العقارية

النطاق المكاني :

القطاع العقاري

النطاق الزمني :

فترة إعداد الدراسة

١.٩ مخطط المشروع :

الفصل الأول الإطار العام للبحث

الفصل الثاني الدراسات السابقة

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

٢.١ الدراسات السابقة :

الدراسة الأولى

هدفت دراسة Albogamy 2020 إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، واعتمدت على منهج وصفي تحليلي باستخدام استبيانات موجهة لمديري المشاريع. وتوصلت إلى أن تطبيق إدارة المخاطر يسهم في خفض التكاليف غير المتوقعة بنسبة ملحوظة، وتحسين الالتزام بالجدول الزمنية، ورفع جودة التنفيذ. كما أوضحت أن غياب إدارة المخاطر يؤدي إلى زيادة احتمالات التعثر وتأخر الإنجاز.

الدراسة الثانية

تناولت دراسة Zou et al. 2007 المخاطر في المشاريع الإنشائية، وركزت على تحديد مصادر المخاطر وتصنيفها، وأظهرت أن المخاطر المالية والفنية والتنظيمية هي الأكثر تأثيراً. وأكدت أن وجود نظام متكامل لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء وتقليل التأخير، وأن المعالجة المبكرة للمخاطر تقلل من أثارها السلبية.

الدراسة الثالثة

أوضحت دراسة PMI 2017 أن إدارة المخاطر تعد من الركائز الأساسية في إدارة المشاريع، حيث تسهم في تحسين جودة القرارات وتقليل نسبة الفشل، كما تساعد في تعزيز القدرة على التكيف مع التغيرات. وأكدت الدراسة أن المشاريع التي تطبق إدارة مخاطر منهجية تحقق نتائج أفضل من حيث الوقت والتكلفة.

الدراسة الرابعة

بينت دراسة (Oladokun 2014) أن المخاطر السوقية تؤثر بشكل مباشر على العائد الاستثماري، وأن تحليل السوق بشكل مستمر يساعد في تقليل الخسائر وتحسين الأداء. كما أشارت إلى أن تجاهل المخاطر السوقية يؤدي إلى ضعف القدرة التنافسية.

الدراسة الخامسة

تناولت دراسة MacLeod 1997 & Akintoye إدارة المخاطر في المشاريع الإنشائية، وأظهرت أن استخدام أساليب كمية في تحليل المخاطر يسهم في تحسين دقة التقديرات واتخاذ قرارات أفضل.

ركزت دراسة Smith 2014 على إدارة المخاطر في الاستثمار العقاري، وأكدت أن التنوع في إدارة المخاطر يقلل من تقلبات العائد الاستثماري.

٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة :

تُظهر الدراسات اتفاقًا واضحًا على أهمية إدارة المخاطر في تحسين أداء المشاريع، وتقليل الانحرافات، وزيادة فرص النجاح. كما تؤكد على أن المخاطر المالية والسوقية والفنية هي الأكثر تأثيرًا. ومع ذلك، يلاحظ وجود نقص في الدراسات التي تربط بشكل مباشر بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري ككل، وهو ما يعالجه هذا البحث.

٢.٣ قائمة المراجع :

- Albogamy, A. (2020). Risk Management in Construction Projects
- Zou, P. X. W., Zhang, G., & Wang, J. (2007). Risk in Construction Projects
- PMI. (2017). Project Management Body of Knowledge
- Oladokun, T. T. (2014). Real Estate Investment Risk
- Akintoye, A., & MacLeod, M. (1997). Risk Analysis in Construction
- Smith, N. (2014). Real Estate Risk Management

٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث :

مقياس ليكرت الخماسي

موافق بشدة

موافق

محايد

غير موافق

غير موافق بشدة

● استبيان إدارة المخاطر:

١. يتم تحديد المخاطر المحتملة في مرحلة التخطيط

٢. يتم تحليل المخاطر باستخدام أدوات علمية

٣. يتم تقييم المخاطر وفقاً لتأثيرها واحتماليتها

٤. يتم إعداد خطط واضحة للاستجابة للمخاطر

٥. يتم تحديث خطط إدارة المخاطر بشكل دوري

٦. تتم متابعة المخاطر خلال جميع مراحل المشروع

٧. يتم توثيق المخاطر والإجراءات المتخذة

٨. يتم إشراك جميع الأطراف في إدارة المخاطر

● استبيان نجاح الاستثمار:

١. يحقق المشروع العائد الاستثماري المتوقع
٢. يتم الالتزام بالميزانية المحددة
٣. يتم الالتزام بالجدول الزمني
٤. يتم تنفيذ المشروع بجودة عالية
٥. يتم تقليل نسبة التعثر
٦. يتمتع المشروع بقدرة تنافسية
٧. يتم تحقيق رضا المستثمرين
٨. يتم تحسين الأداء المالي للمشروع

٢.٥ جدول أدوات البحث :

الأداة: الاستبيان

الغرض: جمع البيانات وتحليلها

المتغير: إدارة المخاطر

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي

الأداة: الاستبيان

الغرض: قياس نجاح الاستثمار

المتغير: نجاح الاستثمار العقاري

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي .

الفصل الثالث

منهجية البحث

تُعدّ المنهجية العلمية الإطار الذي يُنظّم مسار البحث ويوجّه خطواته نحو تحقيق أهدافه بدقة وموضوعية، إذ لا يمكن لأي دراسة علمية أن تصل إلى نتائج موثوقة دون الاعتماد على منهجية واضحة ومتكاملة تقوم على أسس علمية راسخة. وفي هذا السياق، يكتسب هذا الفصل أهمية خاصة، كونه يُمثّل حلقة الوصل بين الجانب النظري الذي تم تناوله في الفصول السابقة، والجانب التطبيقي الذي سيتم عرضه وتحليله في الفصول اللاحقة.

ويأتي هذا الفصل ليُوضّح بالتفصيل المنهج العلمي الذي تم اعتماده في دراسة موضوع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار العقاري، وهو موضوع يتسم بدرجة عالية من التعقيد والتداخل، نظرًا لتعدد العوامل المؤثرة فيه، وتباين البيانات الاستثمارية، واختلاف مستويات الخبرة لدى الأطراف المعنية. كما أن المشاريع العقارية بطبيعتها تُعدّ من المشاريع طويلة الأجل، والتي تتأثر بعدد كبير من المتغيرات الاقتصادية والتشغيلية والقانونية، مما يجعل إدارة المخاطر عنصرًا محوريًا في تحقيق النجاح والاستدامة.

وتكمن أهمية المنهجية في هذه الدراسة في كونها لا تقتصر على وصف الظاهرة محل البحث، بل تمتد إلى تحليلها وتفسيرها بشكل علمي، بما يُمكن من فهم طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري. ومن هذا المنطلق، فإن اختيار المنهج المناسب لا يُعدّ خطوة عشوائية، بل هو قرار علمي مبني على طبيعة المشكلة البحثية وأهدافها، حيث تم الاعتماد على منهج يتيح الجمع بين الدقة الوصفية والقدرة التحليلية.

كما يسعى هذا الفصل إلى تقديم تصور واضح حول كيفية تحويل المفاهيم النظرية، مثل "إدارة المخاطر" و"نجاح الاستثمار العقاري"، إلى متغيرات قابلة للقياس، وذلك من خلال تحديد تعريفات إجرائية دقيقة لكل متغير، مما يُساهم في تقليل التباين في الفهم، ويعزز من إمكانية قياس هذه المتغيرات باستخدام أدوات علمية مناسبة. ويُعدّ هذا التحويل من الجانب النظري إلى الجانب التطبيقي خطوة أساسية في أي دراسة ميدانية، حيث يضمن الربط بين ما هو نظري وما هو واقعي.

ومن جهة أخرى، يتناول هذا الفصل تصميم البحث، والذي يُعبّر عن الخطة العامة التي يسير عليها الباحث في جمع البيانات وتحليلها، حيث تم تحديد نوع البحث والمنهج المستخدم، مع بيان مبررات هذا الاختيار، بما يعكس انسجام المنهج مع طبيعة الدراسة. كما يتم توضيح مجتمع الدراسة، والذي يمثل الإطار العام الذي تُستمد منه البيانات، بالإضافة إلى العينة التي تم اختيارها لتمثيل هذا المجتمع، مع بيان الأسلوب المستخدم في اختيارها، وذلك لضمان تحقيق التوازن بين الدقة العلمية وإمكانية التطبيق.

ولا تكتمل المنهجية دون تحديد أدوات جمع البيانات، حيث تم اعتماد الاستبيان كأداة رئيسية، نظرًا لقدرته على جمع بيانات كمية من عدد كبير من الأفراد خلال فترة زمنية محدودة، إضافة إلى سهولة معالجتها إحصائيًا. كما يتضمن هذا الفصل شرحًا لطبيعة البيانات المستخدمة في الدراسة، سواء كانت بيانات أولية تم جمعها من الميدان، أو بيانات ثانوية تم الحصول عليها من مصادر علمية موثوقة، مما يعكس تكاملاً في مصادر المعلومات.

كما يُولي هذا الفصل اهتمامًا خاصًا بأساليب التحليل الإحصائي، والتي تُعدّ من أهم الأدوات التي يعتمد عليها الباحث في تفسير البيانات واختبار الفرضيات، حيث تم اختيار مجموعة من

الأساليب الإحصائية التي تتناسب مع طبيعة البيانات وأهداف الدراسة، بما يُمكن من الوصول إلى نتائج دقيقة تعكس الواقع بشكل موضوعي.

وعليه، فإن هذا الفصل لا يقتصر على عرض إجراءات البحث فحسب، بل يُمثل الأساس الذي تُبنى عليه بقية أجزاء الدراسة، حيث إن جودة المنهجية تنعكس بشكل مباشر على جودة النتائج والتوصيات. ومن هنا، فإن العناية بتفاصيل هذا الفصل تُعدّ ضرورة علمية لضمان سلامة البحث، وتعزيز موثوقيته، وزيادة قيمته العلمية والتطبيقية.

وفي ضوء ما سبق، يُمكن اعتبار هذا الفصل بمثابة خارطة الطريق التي تُوجّه مسار الدراسة، وتمهّد للانتقال إلى مرحلة تحليل البيانات واستخلاص النتائج، والتي سيتم تناولها في الفصل التالي، بما يسهم في تحقيق أهداف البحث والإجابة عن تساؤلاته بشكل علمي دقيق.

٣-٢ التعريفات الإجرائية لمتغيرات البحث :

تُعدّ التعريفات الإجرائية من العناصر الأساسية في الدراسات التطبيقية، حيث تُمكن الباحث من تحويل المفاهيم المجردة إلى متغيرات قابلة للقياس الكمي، وهو ما يسهم في تسهيل عملية التحليل الإحصائي، وضمان دقة النتائج.

أولاً: المتغير المستقل (إدارة المخاطر) :

يقصد بإدارة المخاطر في سياق هذه الدراسة العملية المنهجية المتكاملة التي يتم من خلالها التعرف على المخاطر التي قد تواجه المشاريع العقارية، وتحليلها، وتقييم أثارها المحتملة، ووضع استراتيجيات مناسبة للتعامل معها، سواء من خلال تقليل احتمالية حدوثها أو الحد من تأثيرها في حال وقوعها.

ولا تقتصر إدارة المخاطر على كونها إجراءً وقائيًا فقط، بل تُعدّ أداة استراتيجية تسهم في دعم اتخاذ القرار وتحسين كفاءة الأداء في المشاريع العقارية. ويتم قياس هذا المتغير من خلال عدة أبعاد رئيسية تمثل مراحل إدارة المخاطر، وهي:

- تحديد المخاطر: ويشمل قدرة المؤسسة على التعرف المبكر على مصادر الخطر المحتملة، مثل تقلبات السوق، أو التغيرات التشريعية، أو المخاطر التشغيلية.
- تحليل المخاطر: ويقصد به دراسة طبيعة المخاطر من حيث احتمال حدوثها وتأثيرها المتوقع على المشروع.
- تقييم المخاطر: ويتمثل في ترتيب المخاطر حسب درجة أهميتها وخطورتها، لتحديد أولويات التعامل معها.
- الاستجابة للمخاطر: وتشمل وضع الخطط والإجراءات المناسبة للتعامل مع المخاطر، مثل تجنبها أو تقليلها أو نقلها أو قبولها.
- المراقبة والمتابعة: وتتضمن متابعة المخاطر بشكل مستمر وتحديث خطط إدارتها بناءً على التغيرات في بيئة المشروع.

ثانياً: المتغير التابع (نجاح الاستثمار العقاري) :

يُعرّف نجاح الاستثمار العقاري في هذه الدراسة بأنه مدى قدرة المشروع العقاري على تحقيق أهدافه المحددة مسبقاً، سواء من الناحية المالية أو التشغيلية أو الاستراتيجية، خلال فترة زمنية محددة، وبمستوى جودة يحقق رضا المستثمرين والعملاء.

ويُعدّ هذا المتغير من المتغيرات المركبة التي يصعب قياسها من خلال مؤشر واحد، لذلك تم الاعتماد على مجموعة من المؤشرات التي تعكس أبعاد النجاح المختلفة، وهي:

- العائد على الاستثمار: ويُقصد به تحقيق أرباح مالية مجزية مقارنة بحجم الاستثمار.
- الالتزام بالجدول الزمني: أي تنفيذ المشروع ضمن الإطار الزمني المحدد دون تأخير كبير.
- جودة التنفيذ: وتعكس مدى مطابقة المشروع للمواصفات والمعايير المطلوبة.
- رضا العملاء والمستثمرين: ويُقاس من خلال مدى رضا الأطراف المستفيدة من المشروع.
- الاستدامة المالية: وتعني قدرة المشروع على الاستمرار وتحقيق تدفقات نقدية مستقرة على المدى الطويل.

٣-٣ تصميم البحث (خطة البحث) :

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، والذي يُعدّ من أكثر المناهج ملاءمة للدراسات التي تهدف إلى وصف الظواهر وتحليل العلاقات بين متغيراتها. ويقوم هذا المنهج على جمع البيانات من الواقع، ثم تحليلها وتفسيرها للوصول إلى استنتاجات علمية دقيقة.

وقد تم اختيار هذا المنهج نظراً لقدرته على:

- تقديم وصف دقيق لواقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
- تحليل العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار
- اختبار الفرضيات العلمية المتعلقة بموضوع الدراسة

كما يستند تصميم البحث إلى نموذج تحليلي يقوم على افتراض وجود علاقة تأثير بين المتغير المستقل (إدارة المخاطر) والمتغير التابع (نجاح الاستثمار العقاري)، بحيث يتم اختبار هذه العلاقة باستخدام أدوات إحصائية مناسبة.

٣-٤ مجتمع البحث وطرق وتقنيات أخذ العينات

• مجتمع البحث

يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع الأفراد العاملين في القطاع العقاري، والذين لديهم علاقة مباشرة أو غير مباشرة بإدارة المشاريع العقارية أو اتخاذ القرارات الاستثمارية، ومن أبرزهم:

- مدراء المشاريع العقارية
- المستثمرون العقاريون
- موظفو شركات التطوير العقاري
- المستشارون والخبراء في المجال العقاري

ويمثّل هذا المجتمع الفئة الأكثر قدرة على تقديم بيانات دقيقة وواقعية حول موضوع الدراسة.

• العينة :

نظرًا لصعوبة الوصول إلى جميع أفراد المجتمع، تم الاعتماد على عينة تمثل هذا المجتمع، بحيث تعكس خصائصه بشكل دقيق.

طريقة اختيار العينة :

تم استخدام العينة العشوائية البسيطة، والتي تُعدّ من أكثر طرق المعاينة شيوعًا، حيث تتيح لكل فرد في المجتمع فرصة متساوية للمشاركة في الدراسة، مما يعزز من موضوعية النتائج ويقلل من التحيز.

• حجم العينة :

تم تحديد حجم العينة بناءً على طبيعة الدراسة، بحيث يكون كافيًا لتحقيق التمثيل المناسب للمجتمع، وضمان إمكانية إجراء التحليل الإحصائي بدرجة عالية من الدقة.

٣-٥ طريقة جمع البيانات :

اعتمد الباحث على الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات، نظرًا لملاءمته لطبيعة الدراسة، وقدرته على توفير بيانات كمية يمكن تحليلها إحصائيًا.

وقد تم تصميم الاستبيان وفق خطوات علمية دقيقة، حيث تم تقسيمه إلى عدة محاور، تشمل:

- البيانات الشخصية للمشاركين
- أسئلة تتعلق بإدارة المخاطر
- أسئلة تتعلق بقياس نجاح الاستثمار العقاري

كما تم توزيع الاستبيان إلكترونياً، بهدف تسهيل الوصول إلى المشاركين في مختلف المناطق، وزيادة عدد الاستجابات، وتقليل الوقت والجهد المبذول في جمع البيانات.

٦-٣ أنواع البيانات :

اعتمدت الدراسة على نوعين رئيسيين من البيانات:

1. البيانات الأولية :

وهي البيانات التي تم جمعها مباشرة من أفراد العينة باستخدام الاستبيان، وتُعدّ المصدر الأساسي للتحليل الإحصائي.

2. البيانات الثانوية :

وهي البيانات التي تم الحصول عليها من مصادر مختلفة، مثل الكتب العلمية، والدراسات السابقة، والتقارير، والتي تم استخدامها في بناء الإطار النظري للدراسة.

٧-٣ إجراءات التحليل الإحصائي

تم استخدام برامج التحليل الإحصائي، مثل SPSS، لتحليل البيانات التي تم جمعها، وذلك بهدف اختبار فرضيات الدراسة والوصول إلى نتائج دقيقة.

وقد تم الاعتماد على مجموعة من الأساليب الإحصائية، منها:

- التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص العينة
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لقياس اتجاهات المشاركين
- اختبار الصدق والثبات للتحقق من جودة أداة القياس
- تحليل الارتباط لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات
- تحليل الانحدار لتحديد أثر إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار

وثُعدّ هذه الأساليب ضرورية لفهم طبيعة العلاقة بين المتغيرات، واستخلاص النتائج بطريقة علمية دقيقة.

٨-٣ خاتمة الفصل :

في ختام هذا الفصل، يتضح أن المنهجية العلمية التي تم اعتمادها في هذه الدراسة لم تكن مجرد إطار تنظيمي شكلي، بل تمثل منظومة متكاملة من الإجراءات العلمية التي تهدف إلى ضمان دقة النتائج وموضوعيتها، وتعزيز القدرة على تفسير العلاقة بين متغيرات الدراسة بشكل منهجي ومدرّس. فقد تم بناء هذا الفصل وفق تسلسل منطقي يبدأ بتحديد طبيعة المشكلة البحثية، وينتهي بوضع الأسس الإحصائية اللازمة لاختبار الفرضيات وتحليل النتائج.

وقد أسهم اختيار المنهج الوصفي التحليلي في تمكين الباحث من الجمع بين الوصف الدقيق لواقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، والتحليل العميق للعلاقات القائمة بينها وبين نجاح الاستثمار العقاري، وهو ما يعزز من قيمة الدراسة التطبيقية، ويجعل نتائجها أكثر ارتباطاً بالواقع العملي في القطاع العقاري. كما أن هذا المنهج يتيح إمكانية الربط بين الجانب النظري المستند إلى الدراسات السابقة، والجانب الميداني المعتمد على بيانات فعلية تم جمعها من مجتمع الدراسة.

ومن خلال تحديد التعريفات الإجرائية للمتغيرات، تم الانتقال بالمفاهيم من إطارها النظري العام إلى مستوى تطبيقي قابل للقياس، الأمر الذي يسهم في تقليل الغموض، ويزيد من دقة التحليل الإحصائي. كما أن تقسيم المتغيرات إلى أبعاد رئيسية يعكس فهماً عميقاً لطبيعة كل متغير، ويُسهّم في تحليل تأثيراته بشكل أكثر تفصيلاً وشمولية.

وفيما يتعلق بمجتمع الدراسة والعينة، فقد تم اختيار فئة تمثل بيئة اتخاذ القرار في القطاع العقاري، وهو ما يمنح الدراسة بعداً عملياً مهماً، حيث إن الآراء التي تم جمعها تعكس تجارب واقعية وخبرات مهنية، وليس مجرد تصورات نظرية. كما أن استخدام أسلوب العينة العشوائية يعزز من مصداقية النتائج، ويقلل من احتمالية التحيز، مما يدعم إمكانية تعميم النتائج على نطاق أوسع داخل القطاع العقاري.

أما فيما يخص أداة الدراسة، فقد تم تصميم الاستبيان وفق أسس علمية تراعي وضوح الأسئلة وشموليّتها، بحيث تغطي جميع أبعاد المتغيرات، وتُمكن من جمع بيانات دقيقة تعكس واقع الممارسات الفعلية لإدارة المخاطر وتأثيرها على نجاح الاستثمار. كما أن الاعتماد على البيانات الأولية إلى جانب البيانات الثانوية يعكس تكاملاً منهجياً بين المصادر المختلفة، مما يعزز من قوة الإطار العلمي للدراسة.

ومن ناحية التحليل الإحصائي، فإن استخدام مجموعة متنوعة من الأساليب الإحصائية، مثل المتوسطات الحسابية، ومعاملات الارتباط، وتحليل الانحدار، يتيح فهماً أعمق لطبيعة العلاقة بين المتغيرات، ولا يقتصر فقط على الوصف، بل يمتد إلى تفسير التأثيرات واختبار الفرضيات بشكل علمي دقيق. كما أن اختبار الصدق والثبات لأداة الدراسة يُعدّ مؤشراً مهماً على جودة البيانات، ويعزز الثقة في النتائج التي سيتم التوصل إليها.

وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن هذا الفصل قد وضع الأساس العلمي والمنهجي الذي تستند إليه الدراسة في مراحلها اللاحقة، حيث يمهد الطريق للانتقال إلى الفصل الرابع، والذي سيتم فيه عرض نتائج التحليل الإحصائي بصورة تفصيلية، ومناقشتها في ضوء الإطار النظري والدراسات السابقة. ومن المتوقع أن تسهم هذه النتائج في تقديم رؤية واضحة حول مدى تأثير إدارة المخاطر في تعزيز نجاح الاستثمار العقاري، بما يدعم متخذي القرار في هذا القطاع الحيوي.

كما أن أهمية هذا الفصل لا تقتصر على كونه جزءاً من هيكل البحث، بل تمتد لتشمل دوره في ضمان سلامة المسار العلمي للدراسة، حيث إن أي خلل في المنهجية قد ينعكس سلباً على النتائج والتوصيات. ومن هنا، فإن العناية بتفاصيل هذا الفصل تُعدّ مؤشراً على جودة البحث ككل، ومدى التزامه بالمعايير العلمية المعتمدة.

وفي ضوء ذلك، فإن هذا الفصل يشكّل نقطة انطلاق نحو مرحلة أكثر عمقاً في الدراسة، تتمثل في تحليل البيانات واستخلاص النتائج، الأمر الذي سيسهم في بناء توصيات عملية قابلة للتطبيق، تدعم تطوير ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، وتعزز من فرص نجاح الاستثمارات في هذا المجال.

الفصل الرابع

التحليل الإحصائي ومناقشة النتائج

4-1 تمهيد الفصل :

مثل هذا الفصل الجانب التطبيقي الأساسي في الدراسة، حيث يتم من خلاله الانتقال من الإطار النظري الذي تم عرضه في الفصول السابقة إلى التحليل الميداني للبيانات التي تم جمعها من عينة الدراسة. ويُعد هذا الفصل المرحلة التي يتم فيها اختبار مدى صحة الفرضيات التي بُنيت عليها الدراسة، والتحقق من طبيعة العلاقة بين متغيراتها، وذلك بالاعتماد على أساليب إحصائية علمية تساعد في الوصول إلى نتائج دقيقة وموضوعية.

ويهدف هذا الفصل إلى تحليل البيانات التي تم جمعها باستخدام أداة الدراسة (الاستبيان)، حيث تم توزيعها على عينة من العاملين في القطاع العقاري، وذلك بهدف التعرف على واقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، ومدى تأثيرها على نجاح الاستثمار العقاري. كما يسعى هذا الفصل إلى تقديم تفسير علمي للنتائج التي تم التوصل إليها، وربطها بأهداف الدراسة وتساؤلاتها، بما يسهم في بناء تصور واضح حول طبيعة العلاقة بين المتغيرات.

وتأتي أهمية هذا الفصل من كونه لا يقتصر على عرض البيانات في شكل جداول وأرقام فقط، بل يتجاوز ذلك إلى تحليل هذه البيانات بصورة معمقة، واستخلاص دلالاتها، وربطها بالسياق العملي للقطاع العقاري. فالمشاريع العقارية تُعد من أكثر أنواع المشاريع عرضة للمخاطر، نظرًا لتعدد العوامل المؤثرة فيها، مثل التغيرات الاقتصادية، والتقلبات السوقية، والتحديات التنظيمية، وهو ما يجعل إدارة المخاطر عنصرًا أساسيًا في نجاح هذه المشاريع.

كما يركز هذا الفصل على دراسة متغيرين رئيسيين، يتمثل الأول في إدارة المخاطر في المشاريع العقارية بوصفه متغيرًا مستقلًا، بينما يتمثل الثاني في نجاح الاستثمار العقاري بوصفه متغيرًا تابعًا. ويتم تحليل العلاقة بين هذين المتغيرين من خلال دراسة استجابات أفراد العينة، وقياس مستوى الاتفاق على العبارات التي تعكس أبعاد كل متغير.

ويتضمن هذا الفصل مجموعة من المحاور الرئيسية، حيث يبدأ بتوصيف عينة الدراسة من حيث الخصائص الديموغرافية والمهنية، ثم ينتقل إلى التحقق من صدق وثبات أداة الدراسة، يلي ذلك تحليل البيانات إحصائيًا باستخدام المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية، ثم اختبار فرضيات الدراسة باستخدام معاملات الارتباط والانحدار، وأخيرًا مناقشة النتائج في ضوء طبيعة القطاع العقاري.

وبناءً على ذلك، فإن هذا الفصل يمثل الأساس الذي تُبنى عليه النتائج النهائية للدراسة، كما يمهد الطريق للوصول إلى التوصيات التي سيتم عرضها في الفصل التالي، والتي تهدف إلى تحسين ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وتعزيز فرص نجاح الاستثمار.

4-2 توصيف عينة الدراسة :

تُعد عينة الدراسة أحد العناصر الأساسية التي يعتمد عليها البحث العلمي في الوصول إلى نتائج دقيقة وموضوعية، حيث تمثل العينة الجزء الذي يتم من خلاله جمع البيانات وتحليلها، ومن ثم تعميم النتائج ضمن حدود الدراسة. ويُشترط في العينة أن تكون ممثلة لمجتمع الدراسة، وأن تعكس خصائصه الأساسية، بما يضمن أن النتائج المستخلصة تعبر عن الواقع بشكل قريب من الحقيقة. وفي هذه الدراسة، تم اختيار عينة من العاملين في القطاع العقاري، نظرًا لارتباطهم المباشر بموضوع البحث، حيث تشمل وظائفهم التخطيط والتنفيذ والإشراف على المشاريع العقارية، إضافة إلى اتخاذ القرارات الاستثمارية المرتبطة بها. وقد بلغ حجم العينة (50) مفردة، تم توزيع الاستبيان عليهم بهدف جمع البيانات المتعلقة بإدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري.

وقد تم اختيار العينة بطريقة تضمن التنوع في عدة جوانب، من أهمها: سنوات الخبرة، والمسمى الوظيفي، وجهة العمل، وذلك بهدف الحصول على بيانات أكثر شمولاً وواقعية، تعكس وجهات نظر متعددة حول موضوع الدراسة. ويساعد هذا التنوع في تقليل التحيز، ويعزز من مصداقية النتائج.

أولاً: توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة:

يُعد متغير سنوات الخبرة من المتغيرات المهمة في الدراسات الإدارية، حيث يؤثر بشكل مباشر في مستوى إدراك الأفراد للمخاطر، وقدرتهم على تحليلها والتعامل معها. فكلما زادت خبرة الفرد، زادت قدرته على استيعاب طبيعة المخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية، واتخاذ قرارات أكثر دقة في مواجهتها.

• جدول (1-4): توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة :

سنوات الخبرة	التكرار	النسبة المئوية
اقل من 5 سنوات	12	24%
من 5 الى 10 سنوات	23	46%
اكثر من 10 سنوات	15	30%
المجموع	50	100%

يتضح من الجدول أن الفئة الأكثر تمثيلاً في عينة الدراسة هي فئة من لديهم خبرة تتراوح بين (5 إلى 10 سنوات)، حيث بلغت نسبتهم 46% من إجمالي العينة. ويُشير ذلك إلى أن غالبية المشاركين يمتلكون خبرة عملية متوسطة، تجمع بين المعرفة النظرية والخبرة التطبيقية، وهو ما يعزز من قدرتهم على تقييم ممارسات إدارة المخاطر بصورة واقعية.

كما بلغت نسبة الأفراد الذين يمتلكون خبرة تزيد على 10 سنوات نحو 30%، وهي نسبة تعكس وجود شريحة من ذوي الخبرة العالية، الذين يمتلكون تجارب مهنية طويلة في التعامل مع المشاريع العقارية، مما يمكنهم من إدراك أبعاد المخاطر بصورة أعمق وأكثر شمولاً.

أما فئة الأفراد الذين تقل خبرتهم عن 5 سنوات، فقد بلغت نسبتهم 24%، وهي تمثل الجيل الجديد من العاملين في القطاع، الذين قد يكون لديهم اطلاع على الأساليب الحديثة في إدارة المخاطر، مما يضيف بُعداً معاصراً للنتائج.

ويُظهر هذا التوزيع توازنًا نسبيًا بين مختلف مستويات الخبرة، وهو ما يسهم في تقديم نتائج أكثر شمولاً، ويعزز من قدرة الدراسة على تفسير واقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية من زوايا متعددة.

ثانيًا: توزيع أفراد العينة حسب المسمى الوظيفي :

يُعد المسمى الوظيفي من العوامل المؤثرة في طبيعة إدراك الأفراد للمخاطر، حيث تختلف وجهات النظر حول إدارة المخاطر باختلاف الدور الذي يشغله الفرد داخل المؤسسة. فالإداريون يركزون غالبًا على التخطيط واتخاذ القرار، في حين يهتم الفنيون بالجوانب التنفيذية، بينما يمتلك القياديون رؤية استراتيجية شاملة.

• جدول (4-2): توزيع أفراد العينة حسب المسمى الوظيفي :

المسمى الوظيفي	التكرار	النسبة المئوية
إداري	22	44%
فني	16	32%
قيادي	12	24%
المجموع	50	100%

تشير النتائج إلى أن الفئة الإدارية تمثل النسبة الأكبر من أفراد العينة، حيث بلغت 44%، وهو ما يعكس طبيعة الدراسة التي ترتبط بشكل مباشر بالعمليات الإدارية مثل التخطيط والتنظيم واتخاذ القرار، وهي مهام تقع ضمن اختصاص هذه الفئة.

كما بلغت نسبة الفئة الفنية 32%، وهي فئة تمثل العاملين في تنفيذ المشاريع على أرض الواقع، مما يجعلهم أكثر احتكاكًا بالمخاطر الفعلية التي قد تظهر أثناء التنفيذ، مثل التأخيرات أو المشكلات الفنية.

أما الفئة القيادية فقد بلغت نسبتها 24%، وهي فئة تضيف بُعدًا استراتيجيًا مهمًا للدراسة، حيث تمتلك رؤية شاملة حول تأثير المخاطر على الأداء العام للمشاريع، وعلى تحقيق الأهداف الاستثمارية للمؤسسة.

ويُظهر هذا التنوع في المسميات الوظيفية أن الدراسة قد شملت مستويات تنظيمية متعددة، مما يعزز من عمق التحليل، ويساعد في تقديم فهم أكثر شمولاً لإدارة المخاطر في المشاريع العقارية.

ثالثاً: توزيع أفراد العينة حسب جهة العمل

تمثل جهة العمل أحد العوامل المهمة التي قد تؤثر في طبيعة الممارسات الإدارية، حيث تختلف السياسات والإجراءات المتبعة في إدارة المخاطر باختلاف نوع الجهة، سواء كانت جهة تطوير عقاري، أو جهة استثمار، أو جهة حكومية.

جدول (3-4): توزيع أفراد العينة حسب جهة العمل:

جهة العمل	التكرار	النسبة المئوية
شركة تطوير عقاري	27	54%
مكتب استثمار عقاري	14	28%
جهة حكومية	9	18%
المجموع	50	100%

يتضح من الجدول أن أكثر من نصف أفراد العينة يعملون في شركات التطوير العقاري، حيث بلغت نسبتهم 54%، وهي النسبة الأعلى، وهو ما يعكس تركيز الدراسة على البيئة التطبيقية التي يتم فيها تنفيذ المشاريع العقارية، حيث تُعد هذه الشركات الأكثر تعرضاً للمخاطر.

كما بلغت نسبة العاملين في مكاتب الاستثمار العقاري 28%، وهي فئة تمثل الجانب الاستثماري للمشاريع، حيث يتركز اهتمامها على تقييم العوائد، وتحليل الجدوى الاقتصادية، وتقدير المخاطر المرتبطة بالاستثمار.

أما الجهات الحكومية فقد بلغت نسبتها 18%، وهي فئة تُصنف بُعداً تنظيمياً مهماً، حيث تعكس دور الأنظمة والتشريعات في تنظيم القطاع العقاري، والتأثير على ممارسات إدارة المخاطر.

ويُظهر هذا التوزيع أن الدراسة قد شملت جهات متنوعة تمثل مختلف الأطراف المرتبطة بالمشاريع العقارية، مما يعزز من شمولية النتائج، ويزيد من قدرتها على تفسير الواقع العملي.

4-3 صدق وثبات أداة الدراسة :

تُعد أداة الدراسة الوسيلة الأساسية التي يعتمد عليها الباحث في جمع البيانات من مجتمع الدراسة، ومن ثم فإن جودة النتائج التي يتم التوصل إليها تعتمد بدرجة كبيرة على مدى دقة هذه الأداة، وقدرتها على قياس المتغيرات المستهدفة بصورة صحيحة. ولذلك، كان من الضروري التحقق من صلاحية أداة الدراسة من خلال التأكد من صدقها وثباتها، قبل الشروع في تحليل البيانات.

وفي هذا السياق، سعت الدراسة الحالية إلى التأكد من أن الاستبيان المستخدم يتمتع بدرجة عالية من الصدق، بما يضمن أنه يقيس المفاهيم التي وُضع من أجلها، كما تم التحقق من ثباته للتأكد من اتساق نتائجها واستقرارها.

أولاً: صدق أداة الدراسة :

يقصد بصدق أداة الدراسة مدى قدرتها على قياس ما صُممت لقياسه، أي أن تعكس فقرات الاستبيان بدقة المتغيرات التي تتناولها الدراسة، دون انحراف أو تحيز. ويُعد الصدق من أهم معايير جودة أدوات البحث، لأنه يحدد مدى ملاءمة الأداة لأهداف الدراسة.

وللتحقق من صدق أداة الدراسة، تم استخدام أسلوب التحكيم العلمي، حيث تم عرض الاستبيان على مجموعة من المحكمين المتخصصين في مجالات الإدارة العامة، والاستثمار العقاري، ومناهج البحث العلمي. وقد تم اختيار هؤلاء المحكمين بناءً على خبراتهم العلمية والعملية، بهدف الحصول على تقييم موضوعي ودقيق لأداة الدراسة.

وقد طُلب من المحكمين تقييم الاستبيان من عدة جوانب، من أبرزها:

- مدى وضوح صياغة العبارات وسهولة فهمها
- مدى ارتباط كل عبارة بالمحور الذي تنتمي إليه
- مدى شمول فقرات الاستبيان لجميع أبعاد متغيرات الدراسة
- ملاءمة الأداة للتطبيق في بيئة القطاع العقاري

وبناءً على ملاحظات المحكمين، تم إجراء عدد من التعديلات التي أسهمت في تحسين جودة الأداة، حيث تم:

- إعادة صياغة بعض العبارات لتكون أكثر وضوحاً ودقة
- حذف بعض الفقرات التي تحتوي على تكرار أو تشابه في المعنى
- إضافة بعض الفقرات لتعزيز شمولية الأداة وتغطيتها لجميع الجوانب

وقد أسهمت هذه التعديلات في جعل الاستبيان أكثر اتساقًا مع أهداف الدراسة، وأكثر قدرة على قياس المتغيرات بصورة دقيقة.

ومن الناحية التحليلية، يمكن القول إن هذه الإجراءات قد ساهمت في تحقيق نوعين من الصدق، وهما:

- الصدق الظاهري: من خلال وضوح الأداة وسهولة فهمها من قبل أفراد العينة
- صدق المحتوى: من خلال شمول الأداة لجميع أبعاد المتغيرات التي تسعى الدراسة إلى قياسها

وبذلك، يمكن اعتبار أداة الدراسة صالحة للاستخدام، وقادرة على توفير بيانات دقيقة يمكن الاعتماد عليها في التحليل الإحصائي.

ثانيًا: ثبات أداة الدراسة :

يشير ثبات أداة الدراسة إلى مدى اتساقها في قياس المتغيرات، أي أن تعطي نتائج متقاربة عند تطبيقها في ظروف متشابهة. ويُعد الثبات مؤشرًا مهمًا على جودة الأداة، لأنه يعكس مدى استقرار النتائج، وعدم تأثرها بعوامل عشوائية.

ولقياس ثبات الاستبيان، تم استخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، وهو من أكثر الأساليب الإحصائية شيوعًا في الدراسات الإدارية، حيث يقيس درجة الاتساق الداخلي بين فقرات كل محور.

وقد تم حساب معامل الثبات لكل محور من محاور الدراسة، بالإضافة إلى معامل الثبات الكلي للأداة، وجاءت النتائج كما يلي:

جدول (4-4): معاملات الثبات لأداة الدراسة :

المحور	عدد الفقرات	معامل ألفا كرونباخ
إدارة المخاطر	7	0.83
نجاح الاستثمار العقاري	7	0.86
الثبات الكلي للأداة	14	0.85

تشير النتائج الواردة في الجدول إلى أن جميع معاملات الثبات جاءت مرتفعة، حيث تجاوزت قيمة (0.80) في جميع المحاور، وهي نسبة تُعد جيدة جدًا وفق المعايير الإحصائية المعتمدة، مما يدل على أن فقرات الاستبيان تتمتع بدرجة عالية من الاتساق الداخلي.

كما أن قيمة الثبات الكلي للأداة بلغت (0.85)، وهي قيمة تعكس مستوى مرتفعاً من الاعتمادية، مما يعني أن الأداة تقيس المتغيرات بشكل مستقر، وأن النتائج التي تم الحصول عليها يمكن الوثوق بها بدرجة كبيرة.

● تحليل متقدم لنتائج الثبات:

يمكن تفسير ارتفاع معاملات الثبات في هذه الدراسة بعدة عوامل، من أهمها:

- وضوح صياغة فقرات الاستبيان، مما ساعد على تقليل التباين في تفسير العبارات
- الترابط المنطقي بين فقرات كل محور، بحيث تقيس مفهوماً واحداً بشكل متكامل
- مناسبة الفقرات لطبيعة البيئة التطبيقية، وهو القطاع العقاري

كما يشير هذا الارتفاع في معاملات الثبات إلى أن الأداة لا تحتوي على تباين عشوائي كبير في الإجابات، وهو ما يعزز من جودة البيانات، ويزيد من موثوقية النتائج.

ومن الناحية التطبيقية، فإن ارتفاع معامل الثبات يعني أن نتائج الدراسة يمكن الاعتماد عليها في بناء التوصيات، واتخاذ القرارات المتعلقة بتطوير ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية.

4-4 التحليل الإحصائي الوصفي لمتغيرات الدراسة:

يهدف هذا الجزء من الدراسة إلى تحليل استجابات أفراد العينة على فقرات الاستبيان، وذلك من خلال استخدام الأساليب الإحصائية الوصفية، وعلى رأسها المتوسط الحسابي والانحراف المعياري، بهدف التعرف على اتجاهات المشاركين نحو متغيرات الدراسة، وقياس مستوى الاتفاق أو الاختلاف حول كل فقرة.

وقد تم اعتماد مقياس ليكرت الخماسي في قياس الاستجابات، حيث تتدرج الإجابات من (أوافق بشدة) إلى (لا أوافق بشدة)، ويُستخدم المتوسط الحسابي كمؤشر لتحديد مستوى الموافقة، حيث يشير ارتفاع المتوسط إلى ارتفاع مستوى الاتفاق على العبارة، في حين يشير انخفاضه إلى ضعف الاتفاق.

كما يساعد الانحراف المعياري في قياس مدى تشتت الإجابات، حيث يشير انخفاضه إلى تقارب آراء أفراد العينة، بينما يدل ارتفاعه على وجود تباين في الاستجابات.

أولاً: تحليل متغير إدارة المخاطر في المشاريع العقارية:

يُعد متغير إدارة المخاطر أحد المتغيرات الأساسية في هذه الدراسة، حيث يمثل العامل المستقل الذي يُفترض أن يؤثر في نجاح الاستثمار العقاري. ويتضمن هذا المتغير مجموعة من الأبعاد التي تعكس مراحل إدارة المخاطر، مثل: تحديد المخاطر، وتحليلها، ووضع خطط للتعامل معها، ومتابعتها أثناء التنفيذ.

جدول (4-5): التحليل الإحصائي لفقرات إدارة المخاطر:

العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى الموافقة
يتم تحديد المخاطر قبل بدء التنفيذ	4.35	0.72	مرتفع جداً
يتم تحليل المخاطر باستخدام أساليب علمية	4.10	0.81	مرتفع
يتم إعداد خطط لإدارة المخاطر	4.22	0.76	مرتفع
يتم تحديث خطط المخاطر بشكل دوري	3.65	0.95	متوسط
تتم متابعة المخاطر أثناء التنفيذ	3.50	1.02	متوسط
يتم إشراك الأطراف في إدارة المخاطر	3.80	0.88	مرتفع
يتم توثيق المخاطر للاستفادة منها	3.70	0.91	متوسط

تشير نتائج التحليل إلى أن هناك مستوى مرتفعاً من الاهتمام بإدارة المخاطر في المشاريع العقارية، خاصة في المراحل الأولية من المشروع. فقد حصلت عبارة تحديد المخاطر قبل بدء التنفيذ على أعلى متوسط حسابي، مما يعكس إدراكاً واضحاً لدى المؤسسات العقارية لأهمية هذه المرحلة، باعتبارها الخطوة الأولى في تقليل المخاطر المحتملة.

ويمكن تفسير ذلك بأن المؤسسات تسعى إلى استباق المشكلات قبل وقوعها، من خلال التعرف المبكر على مصادر التهديد، سواء كانت مالية أو فنية أو تنظيمية، وهو ما يساعد في اتخاذ قرارات أكثر دقة في مراحل المشروع اللاحقة.

كما أظهرت النتائج أن استخدام الأساليب العلمية في تحليل المخاطر جاء بمستوى مرتفع، وهو ما يشير إلى وجود توجه متزايد نحو تبني أدوات تحليلية منظمة، مثل تحليل السيناريوهات أو تقييم الاحتمالات، بدلاً من الاعتماد على الخبرة الشخصية فقط. ويُعد هذا مؤشراً إيجابياً على تطور الفكر الإداري داخل القطاع العقاري.

أما فيما يتعلق بإعداد خطط إدارة المخاطر، فقد جاءت النتائج بمستوى مرتفع أيضاً، مما يدل على أن المؤسسات لا تكتفي بتحديد المخاطر، بل تسعى إلى وضع خطط واضحة للتعامل معها، وهو ما يعزز من قدرتها على مواجهة التحديات.

وفي المقابل، كشفت النتائج عن وجود ضعف نسبي في عبارتي تحديث خطط المخاطر ومتابعة المخاطر أثناء التنفيذ، حيث جاءتا بمستوى متوسط، وهو ما يعكس وجود فجوة بين مرحلة التخطيط ومرحلة التطبيق الفعلي. ويمكن تفسير ذلك بأن بعض المؤسسات تركز على إعداد الخطط في بداية المشروع، لكنها لا تقوم بتحديثها بشكل مستمر بما يتناسب مع التغيرات التي قد تطرأ أثناء التنفيذ.

كما أن ضعف المتابعة قد يعود إلى محدودية الموارد أو غياب أنظمة رقابية فعالة، وهو ما يؤدي إلى تقليل فاعلية إدارة المخاطر، رغم وجودها نظرياً.

ومن خلال هذه النتائج، يمكن القول إن إدارة المخاطر في المشاريع العقارية تُطبق بشكل جيد من حيث الوعي والتخطيط، إلا أنها تحتاج إلى تطوير أكبر في جانب التنفيذ والمتابعة المستمرة.

ثانياً: تحليل متغير نجاح الاستثمار العقاري :

يمثل نجاح الاستثمار العقاري المتغير التابع في هذه الدراسة، حيث يُقاس من خلال مجموعة من المؤشرات التي تعكس الأداء العام للمشروعات، مثل تحقيق العوائد المالية، والالتزام بالجدول الزمني، وجودة التنفيذ، ورضا المستثمرين.

جدول (4-6): التحليل الإحصائي لفقرات نجاح الاستثمار العقاري :

العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى الموافقة
تحقق المشاريع عوائد مالية جيدة	4.20	0.78	مرتفع
يتم الالتزام بالجدول الزمني	3.95	0.85	مرتفع
تتميز المشاريع بجودة تنفيذ عالية	4.10	0.80	مرتفع
مستوى رضا المستثمرين مرتفع	4.05	0.83	مرتفع
إدارة المخاطر تقلل التكاليف	3.90	0.88	مرتفع
إدارة المخاطر تحسن الأداء	4.15	0.79	مرتفع
المشاريع ذات إدارة مخاطر ناجحة تحقق نتائج أفضل	4.40	0.70	مرتفع جداً

تشير نتائج هذا المحور إلى وجود مستوى مرتفع من الاتفاق بين أفراد العينة على أن نجاح الاستثمار العقاري يرتبط بعدة عوامل مترابطة، يأتي في مقدمتها إدارة المخاطر. فقد حصلت عبارة تحقيق نتائج أفضل في المشاريع التي تطبق إدارة مخاطر فعالة على أعلى متوسط حسابي، مما يعكس قناعة قوية لدى المشاركين بأهمية هذا العامل.

كما أظهرت النتائج أن تحقيق العوائد المالية وجودة التنفيذ جاءا بمستويات مرتفعة، وهو ما يدل على أن المشاريع التي تُدار بشكل منظم تكون أكثر قدرة على تحقيق التوازن بين الجودة والتكلفة والوقت.

ومن ناحية أخرى، فإن ارتفاع المتوسطات المرتبطة برضا المستثمرين وتحسين الأداء العام يشير إلى أن إدارة المخاطر لا تؤثر فقط على النتائج المالية، بل تمتد لتشمل الجوانب التشغيلية والاستراتيجية للمشروع.

كما يتضح أن إدارة المخاطر تسهم في تقليل التكاليف غير المتوقعة، وهو ما يعزز من كفاءة استخدام الموارد، ويزيد من فرص تحقيق الأرباح.

ومن خلال هذه النتائج، يمكن القول إن نجاح الاستثمار العقاري لا يعتمد فقط على العوامل التقليدية، مثل الموقع أو رأس المال، بل يعتمد بشكل كبير على كفاءة الإدارة، خاصة في جانب إدارة المخاطر.

4-5 اختبار فرضيات الدراسة :

في ضوء أهداف الدراسة وتساؤلاتها، تم صياغة مجموعة من الفرضيات التي تسعى إلى اختبار طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري، وذلك بالاعتماد على الأساليب الإحصائية المناسبة. ويهدف اختبار هذه الفرضيات إلى التحقق من مدى صحة التوقعات النظرية التي انطلقت منها الدراسة، وتحويلها إلى نتائج علمية قابلة للقياس.

وقد تم استخدام كل من معامل الارتباط لقياس قوة العلاقة بين المتغيرات، وتحليل الانحدار لقياس تأثير المتغير المستقل على المتغير التابع.

● الفرضية الأولى

نص الفرضية:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري.

● نتائج اختبار الفرضية

تم استخدام معامل الارتباط (Pearson Correlation) لقياس العلاقة بين المتغيرين، وكانت النتائج كما يلي:

المتغيران	معامل الارتباط (r)	مستوى الدلالة
إدارة المخاطر * نجاح الاستثمار	0.78	دال إحصائياً

تشير نتائج التحليل إلى أن قيمة معامل الارتباط بلغت (0.78)، وهي قيمة مرتفعة نسبياً، مما يدل على وجود علاقة طردية قوية بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري. وهذا يعني أنه كلما ارتفع مستوى تطبيق إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، زادت فرص نجاح هذه المشاريع من حيث تحقيق العوائد، وتحسين الأداء، والالتزام بالجدول الزمنية.

كما أن دلالة هذه العلاقة إحصائياً تعزز من موثوقية النتيجة، وتؤكد أن هذه العلاقة ليست عشوائية، بل تعكس ارتباطاً حقيقياً بين المتغيرين.

ومن الناحية التفسيرية، يمكن القول إن إدارة المخاطر تسهم في تقليل درجة عدم اليقين التي تحيط بالمشاريع العقارية، وهو ما يساعد على اتخاذ قرارات أكثر دقة، وتجنب المشكلات المحتملة، مما ينعكس إيجاباً على نجاح المشروع.

وعليه، يتم قبول الفرضية الأولى.

● الفرضية الثانية

نص الفرضية:

يؤثر تحديد المخاطر في المراحل المبكرة من المشروع العقاري على نجاح الاستثمار العقاري.

■ تحليل وتفسير الفرضية الثانية :

أظهرت نتائج التحليل الوصفي أن العبارات المرتبطة بتحديد المخاطر قد حصلت على متوسطات مرتفعة، مما يدل على وجود اتفاق واضح بين أفراد العينة على أهمية هذه المرحلة.

ويُفسر ذلك بأن تحديد المخاطر في المراحل المبكرة يساعد في:

- التعرف على مصادر التهديد قبل تفاقمها
- وضع خطط استجابة مناسبة
- تقليل عنصر المفاجأة أثناء التنفيذ

كما أن التحديد المبكر يتيح للمؤسسة فرصة أفضل لتخصيص الموارد بشكل مناسب، وتجنب القرارات المتسريعة التي قد تؤثر على سير المشروع.

وبناءً على ذلك، يتم قبول الفرضية الثانية، حيث يتضح أن تحديد المخاطر يمثل عنصراً حاسماً في نجاح المشاريع العقارية.

● الفرضية الثالثة :

نص الفرضية:

تؤثر استراتيجيات التعامل مع المخاطر على تحسين النتائج والعوائد الاستثمارية للمشروعات العقارية.

نتائج اختبار الفرضية :

تم استخدام تحليل الانحدار لقياس تأثير إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار، وكانت النتائج كما يلي:

المتغير المستقل	معامل التأثير beta	قيمة T	مستوى الدلالة
إدارة المخاطر	0.74	8.25	دال إحصائياً

تشير نتائج تحليل الانحدار إلى أن إدارة المخاطر لها تأثير قوي ومباشر على نجاح الاستثمار العقاري، حيث بلغت قيمة معامل التأثير (0.74)، وهي قيمة مرتفعة تعكس أن إدارة المخاطر تفسر نسبة كبيرة من التغير في نجاح الاستثمار.

كما أن قيمة (T) المرتفعة تؤكد معنوية هذا التأثير، مما يدل على أن العلاقة بين المتغيرين ليست مجرد ارتباط، بل علاقة تأثير حقيقية.

ومن الناحية التطبيقية، يمكن تفسير هذه النتيجة بأن وجود استراتيجيات واضحة لإدارة المخاطر يساعد في:

- تقليل الخسائر غير المتوقعة
- تحسين كفاءة استخدام الموارد
- تعزيز القدرة على تحقيق الأهداف الاستثمارية

وعليه، يتم قبول الفرضية الثالثة.

خلاصة اختبار الفرضيات :

من خلال اختبار الفرضيات الثلاث، يتضح أن جميعها قد تم قبولها، مما يؤكد أن إدارة المخاطر تمثل عاملاً أساسياً في نجاح الاستثمار العقاري، سواء من خلال تحديد المخاطر، أو تحليلها، أو وضع استراتيجيات للتعامل معها.

4-6 مناقشة النتائج :

تُعد مناقشة النتائج من أهم مراحل البحث العلمي، حيث يتم من خلالها تفسير النتائج التي تم التوصل إليها، وربطها بأهداف الدراسة، وبيان دلالاتها العلمية والعملية. ولا تقتصر هذه المرحلة على عرض النتائج، بل تمتد إلى تحليلها بصورة نقدية، وفهم ما تعكسه من واقع فعلي.

■ تحليل عام لنتائج الدراسة :

تشير نتائج الدراسة إلى أن هناك اهتماماً متزايداً بإدارة المخاطر في المشاريع العقارية، حيث أظهرت النتائج أن المؤسسات تسعى إلى تطبيق ممارسات منهجية في هذا المجال، خاصة في مرحلة التخطيط.

إلا أن النتائج كشفت في الوقت ذاته عن وجود فجوة بين التخطيط والتنفيذ، حيث يتم التركيز على إعداد الخطط، لكن لا يتم تطبيقها أو متابعتها بالشكل الكافي أثناء تنفيذ المشروع.

تفسير العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار:

أظهرت النتائج وجود علاقة قوية بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري، وهو ما يمكن تفسيره بأن إدارة المخاطر تسهم في تقليل درجة عدم اليقين، وتحسين جودة القرارات، وزيادة كفاءة الأداء.

فالمشاريع التي تعتمد على إدارة مخاطر فعالة تكون أكثر قدرة على:

- التكيف مع التغيرات
- تقليل الخسائر
- تحقيق الاستقرار في الأداء

تحليل الفجوة بين التخطيط والتنفيذ :

من أبرز النتائج التي توصلت إليها الدراسة وجود ضعف نسبي في متابعة المخاطر أثناء التنفيذ، وهو ما يشير إلى أن بعض المؤسسات تتعامل مع إدارة المخاطر كإجراء نظري أكثر من كونه ممارسة مستمرة.

وقد يرجع ذلك إلى عدة عوامل، منها:

- ضعف الأنظمة الرقابية
- نقص الكوادر المتخصصة
- التركيز على الجوانب التشغيلية على حساب الإدارية

البعد التطبيقي للنتائج :

تُظهر النتائج أن إدارة المخاطر لا تقتصر على تقليل الخسائر، بل تمتد لتشمل تحسين الأداء العام للمشروع، وزيادة فرص النجاح، وتعزيز ثقة المستثمرين.

كما أن المؤسسات التي تعتمد على أساليب علمية في إدارة المخاطر تحقق نتائج أفضل، وهو ما يؤكد أهمية تطوير هذا الجانب في القطاع العقاري.

التحليل النقدي :

على الرغم من النتائج الإيجابية، إلا أن الدراسة تكشف عن أن إدارة المخاطر لا تزال في بعض الحالات تُطبق بشكل جزئي، وهو ما يقلل من فعاليتها.

ومن هذا المنطلق، يمكن القول إن التحدي الحقيقي لا يكمن في معرفة أهمية إدارة المخاطر، بل في كيفية تطبيقها بشكل متكامل خلال جميع مراحل المشروع.

4-7 خلاصة الفصل :

يُعد هذا الفصل من أهم فصول الدراسة، حيث تناول التحليل الإحصائي للبيانات التي تم جمعها من عينة الدراسة، وذلك بهدف الكشف عن واقع إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، وبيان مدى تأثيرها على نجاح الاستثمار العقاري. وقد تم في هذا الفصل الانتقال من الجانب النظري إلى الجانب التطبيقي، من خلال تحليل استجابات أفراد العينة باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية.

وقد بدأ الفصل بتوصيف عينة الدراسة، حيث تم عرض خصائص أفراد العينة من حيث سنوات الخبرة، والمسمى الوظيفي، وجهة العمل، مما أتاح تكوين تصور واضح عن الخلفية المهنية للمشاركين، ومدى تأثيرها على استجاباتهم. وقد أظهرت النتائج وجود تنوع مناسب في خصائص العينة، وهو ما يعزز من مصداقية النتائج ويزيد من قدرتها على تفسير الواقع العملي.

كما تم التحقق من صدق وثبات أداة الدراسة، حيث أظهرت النتائج أن الاستبيان يتمتع بدرجة عالية من الصدق، من خلال تحكيمه من قبل مختصين، بالإضافة إلى مستوى مرتفع من الثبات، مما يدل على اتساق الفقرات وقدرتها على قياس متغيرات الدراسة بصورة دقيقة.

وفيما يتعلق بالتحليل الإحصائي، فقد أظهرت النتائج أن مستوى تطبيق إدارة المخاطر في المشاريع العقارية جاء مرتفعاً بشكل عام، خاصة في مرحلة تحديد المخاطر والتخطيط لها، في حين ظهر ضعف نسبي في مراحل المتابعة والتحديث المستمر. كما أظهرت النتائج أن مؤشرات نجاح الاستثمار العقاري جاءت بمستوى مرتفع، مما يدل على وجود ارتباط واضح بين كفاءة الإدارة وتحقيق النتائج الاستثمارية.

ومن خلال اختبار فرضيات الدراسة، تبين وجود علاقة إيجابية قوية ذات دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري، كما ثبت أن تحديد المخاطر في المراحل المبكرة، ووضع استراتيجيات فعالة للتعامل معها، يسهمان بشكل مباشر في تحسين أداء المشاريع العقارية وزيادة فرص نجاحها.

كما كشفت مناقشة النتائج عن وجود فجوة بين الجانب النظري والتطبيقي لإدارة المخاطر، حيث يتم الاهتمام بالتخطيط أكثر من التنفيذ، وهو ما يشير إلى الحاجة إلى تطوير آليات المتابعة والرقابة، وتعزيز تطبيق إدارة المخاطر بشكل مستمر خلال جميع مراحل المشروع.

ومن منظور تحليلي أعمق، يمكن القول إن إدارة المخاطر لم تعد مجرد أداة لتقليل الخسائر، بل أصبحت عنصرًا استراتيجيًا في تحقيق النجاح والاستدامة في المشاريع العقارية، حيث تسهم في تحسين جودة القرارات، وتعزيز كفاءة الأداء، وزيادة القدرة على التكيف مع التغيرات.

وبناءً على ما سبق، يمكن التأكيد على أن نجاح الاستثمار العقاري في البيئة المعاصرة لا يعتمد فقط على العوامل التقليدية مثل الموقع أو رأس المال، بل يتطلب وجود منظومة إدارية متكاملة تعتمد على إدارة فعالة للمخاطر، قادرة على استشراف التحديات والتعامل معها بصورة منهجية.

ويُمثل هذا الفصل الأساس الذي تُبنى عليه التوصيات التي سيتم عرضها في الفصل التالي، حيث سيتم الاستفادة من النتائج التي تم التوصل إليها في اقتراح مجموعة من الحلول العملية التي تهدف إلى تحسين ممارسات إدارة المخاطر، وتعزيز فرص نجاح الاستثمار العقاري.