

دور إدارة المشاريع في تحسين كفاءة عمليات التمويل العقاري في شركات الوساطة العقارية في المملكة
العربية السعودية

اسم الطالب
فهد عايد عويد

الرقم الجامعي
222000066

مشروع تخرج - 2

كلية الإدارة - جامعة ميدأوشن

إشراف

د.

عضو هيئة التدريس - كلية الإدارة - جامعة ميدأوشن

2026م

جدول المحتويات

1.	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.....	3
1.1.	المقدمة.....	4
1.2.	مشكلة الدراسة.....	5
1.2.1.	فجوات على المستوى النظري:.....	5
1.2.2.	فجوات على المستوى التطبيقي:.....	6
1.3.	أهمية الدراسة.....	6
1.3.1.	على المستوى النظري:.....	6
1.3.2.	على المستوى التطبيقي:.....	7
	المراجع:.....	8

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة

تكتسب دراسة دور إدارة المشاريع في تحسين كفاءة عمليات التمويل العقاري في شركات الوساطة العقارية بالمملكة العربية السعودية أهمية كبيرة في ضوء التوسع الملحوظ الذي يشهده القطاع العقاري السعودي خلال السنوات الأخيرة، خاصة مع رؤية المملكة 2030 التي ركزت على تطوير قطاع الإسكان وتعزيز الاستثمار في السوق العقاري. إن إدارة المشاريع تعد إحدى الركائز الأساسية التي يمكن من خلالها تحسين الأداء المؤسسي وزيادة الكفاءة التشغيلية، إذ توفر أدوات ومنهجيات واضحة لتخطيط وتنفيذ ومراقبة جميع الأنشطة المرتبطة بعمليات التمويل العقاري، من استقبال الطلبات، وتقييم جدوى القروض، وصولاً إلى إتمام الصفقات المالية بطريقة دقيقة وسريعة (العرجاني، 2026).

كما أن التحولات الاقتصادية والتشريعات الجديدة في القطاع العقاري بالمملكة تفرض على شركات الوساطة العقارية ضرورة تبني أساليب حديثة في إدارة المشاريع لضمان الالتزام بالجودة، وتسريع الإجراءات، وتقليل الهدر المالي والإداري، بما ينعكس إيجاباً على رضا العملاء وتعزيز تنافسية الشركات في السوق. وتكتسب هذه الدراسة أهميتها أيضاً من كونها تسعى إلى فهم العلاقة بين ممارسات إدارة المشاريع وكفاءة العمليات التشغيلية في التمويل العقاري، وهو مجال لم تحظ به الدراسات العربية السابقة سوى بشكل محدود، ما يعكس فجوة معرفية واضحة على الصعيدين النظري والتطبيقي (الدغيشم، 2022).

على المستوى النظري، توفر الدراسة إطاراً علمياً شاملاً لفهم كيفية تطبيق أدوات إدارة المشاريع مثل التخطيط الاستراتيجي، الرقابة على الأداء، إدارة المخاطر، وإدارة الموارد البشرية والمالية، في سياق عمليات التمويل العقاري. بينما على المستوى التطبيقي، تهدف الدراسة إلى تقديم توصيات عملية تساعد شركات الوساطة العقارية على تحسين إجراءات التمويل العقاري، تقليل الأخطاء التشغيلية، وتحقيق مستوى أعلى من الكفاءة المؤسسية. من هذا المنطلق، تمثل هذه الدراسة مساهمة علمية وعملية في ربط مفاهيم إدارة المشاريع بتحسين الأداء في القطاع العقاري السعودي، وتقديم قاعدة معرفية يمكن الاستفادة منها في تطوير سياسات واستراتيجيات فعالة لتعزيز كفاءة عمليات التمويل العقاري. تأتي هذه الدراسة لتسد فجوة معرفية مهمة، وتساهم في تعزيز الفهم الأكاديمي والتطبيقي لآليات إدارة المشاريع وأثرها على كفاءة العمليات المالية، ما يجعل نتائجها ذات قيمة كبيرة للباحثين والممارسين في القطاع العقاري السعودي (Mutambara، 2024).

1.2. مشكلة الدراسة

تشهد شركات الوساطة العقارية في المملكة العربية السعودية توسعاً ملحوظاً في حجم المعاملات العقارية والتمويل المرتبط بها، مما يفرض تحديات كبيرة على جودة وكفاءة عمليات التمويل العقاري. على الرغم من أهمية هذه العمليات في تحقيق رضا العملاء وضمان الاستدامة المالية للشركات، إلا أن كثيراً من شركات الوساطة تواجه صعوبات مرتبطة بالتخطيط غير الفعال، ضعف الرقابة على الإجراءات، وتأخير إنجاز المعاملات، مما ينعكس سلباً على مستوى الكفاءة التشغيلية. ومن هنا تنبع أهمية البحث في دور إدارة المشاريع كأداة استراتيجية لتحسين أداء عمليات التمويل العقاري، إذ توفر أطراً منهجية للتخطيط والمتابعة والمراقبة، وتساعد في تحقيق الأهداف التنظيمية بكفاءة أعلى.

تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في ضعف التكامل بين ممارسات إدارة المشاريع وكفاءة عمليات التمويل العقاري في بعض شركات الوساطة العقارية، حيث يلاحظ وجود فجوات في تطبيق أدوات إدارة المشاريع الحديثة وربطها بالعمليات التشغيلية اليومية، ما يؤدي إلى بطء الإجراءات، زيادة الأخطاء، وتراجع القدرة التنافسية. ومن هنا، تنطلق الحاجة إلى دراسة العلاقة بين إدارة المشاريع وكفاءة العمليات التمويلية بهدف تحديد مدى تأثيرها وتحقيق تحسين ملموس في الأداء المؤسسي (Javaid, 2024).

1.2.1. فجوات على المستوى النظري:

على الصعيد النظري، هناك نقص واضح في الدراسات العربية التي تناولت تأثير إدارة المشاريع على كفاءة التمويل العقاري بشكل مباشر، خاصة في سياق شركات الوساطة العقارية السعودية. معظم الدراسات السابقة ركزت على إدارة المشاريع في القطاعات الهندسية أو الإنتاجية دون ربطها بالعمليات المالية أو العقارية، أو اقتصر البحث على مفاهيم عامة دون قياس أثرها على مؤشرات الأداء مثل سرعة إنجاز المعاملات، دقة الإجراءات، أو مستوى رضا العملاء. هذا النقص في الإطار النظري يجعل الحاجة ماسة إلى دراسة توفر إطاراً معرفياً متكاملاً يربط بين ممارسات إدارة المشاريع وكفاءة العمليات التشغيلية في التمويل العقاري (Mandeli, 2019).

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي:

على المستوى التطبيقي، تظهر فجوة واضحة في تطبيق مبادئ إدارة المشاريع في شركات الوساطة العقارية السعودية. فبالرغم من توفر أدوات وتقنيات حديثة للتخطيط والرقابة وإدارة المخاطر، إلا أن كثيرًا من الشركات لم تعتمد بها بشكل منهجي ضمن عمليات التمويل العقاري، مما يؤدي إلى تفاوت كبير في الكفاءة التشغيلية بين الشركات المختلفة. كما أن هناك نقصًا في البيانات التطبيقية والإحصائية التي تقيس أثر إدارة المشاريع على مؤشرات الأداء في التمويل العقاري، سواء على صعيد سرعة الإنجاز، جودة المعاملات، أو رضا العملاء. لذا، فإن هذه الدراسة تسعى لسد هذه الفجوة من خلال جمع بيانات ميدانية وتحليل العلاقة بين إدارة المشاريع وكفاءة العمليات التمويلية بشكل عملي وموضوعي، بما يتيح تقديم توصيات عملية قابلة للتطبيق لتحسين الأداء في شركات الوساطة العقارية بالمملكة (Obeidat، 2016).

1.3. أهمية الدراسة

1.3.1. على المستوى النظري:

تكتسب هذه الدراسة أهميتها النظرية من كونها تسعى إلى توسيع المعرفة الأكاديمية حول العلاقة بين إدارة المشاريع وكفاءة عمليات التمويل العقاري في شركات الوساطة العقارية، وهو مجال لم تحظ به الدراسات العربية إلا بشكل محدود. فالتركيز على التمويل العقاري داخل سياق إدارة المشاريع يتيح للباحثين فهم كيفية تطبيق الأدوات والمنهجيات الحديثة، مثل التخطيط الاستراتيجي، إدارة المخاطر، الرقابة على الأداء، وإدارة الموارد المالية والبشرية، بما يساهم في تحسين كفاءة العمليات التشغيلية. كما أن الدراسة تضيف قيمة معرفية من خلال بناء إطار مفاهيمي متكامل يربط بين الممارسات الإدارية الحديثة ونتائج الأداء الفعلي للعمليات التمويلية، وهو ما يسد فجوة البحث النظري في الأدبيات العربية المتعلقة بالقطاع العقاري. علاوة على ذلك، فإن هذه الدراسة تساهم في تقديم قاعدة معرفية يمكن للباحثين الآخرين الاستناد إليها في إجراء دراسات مستقبلية حول تحسين الأداء المؤسسي في التمويل العقاري وربطها بممارسات إدارة المشاريع الحديثة (Alhamami، 2023).

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

تتمثل أهمية الدراسة على المستوى التطبيقي في كونها توفر توصيات عملية واستراتيجيات قابلة للتطبيق لشركات الوساطة العقارية في المملكة العربية السعودية، بهدف رفع كفاءة عمليات التمويل العقاري وتحسين الأداء المؤسسي. فهي تساعد الشركات على تحديد نقاط الضعف في إجراءات التمويل، وتحليل الفجوات بين الممارسات الحالية لإدارة المشاريع والممارسات المثلى، بما يتيح وضع خطط تطويرية واضحة. كما تسهم الدراسة في تعزيز فعالية استخدام الموارد المالية والبشرية، وتقليل الأخطاء التشغيلية، وتسريع إنجاز المعاملات العقارية، وبالتالي رفع مستوى رضا العملاء وتعزيز القدرة التنافسية للشركات في السوق العقاري. من جهة أخرى، توفر نتائج الدراسة رؤية دقيقة للإدارات التنفيذية حول كيفية دمج أدوات إدارة المشاريع ضمن العمليات اليومية، مما يؤدي إلى تحسين مستوى التخطيط والتنظيم والمتابعة، وتحقيق أقصى قدر من الكفاءة التشغيلية في التمويل العقاري (Alqahtany، 2023).

المراجع:

- المراجع العربية

الدغيشم, ع. ج. (2022). أسباب الاختلاف بين الفترة المتوقعة والفترة الفعلية لإنجاز المشاريع: دراسة لأداء شركات التطوير العقاري في مدينة الرياض . Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/381570150_asbab_alakhtlaf_byn_alfttrt_almtwqt_walfttrt_alflyt_lanjaz_almsuary_drast_lada_shrkat_alttwyr_alqary_fy_mdyn_t_alryad

العرجاني, م. ب. (2026). دور التدريب والتمويل في إدارة المشاريع العقارية (دراسة ميدانية على قطاع العقارات في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية)- Retrieved from <https://www.ijrsp.com/volume/issue-48/5/>

- المراجع الأجنبية

Ali Alqahtany .(2023) .Consensus-Based Measures for Improvement of Off-Plan Sales Program of Housing Units in Real Estate Market of Riyadh City . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/2075-5309/13/4/895#Results>

Alice Mutambara .(2024) .Strategic financial management framework to ensure performance and growth for small to medium entrprises . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/386553790_Strategic_financial_management_framework_to_ensure_performance_and_growth_for_small_to_medium_entrprises

Bashar Rasheed M. Alhamami .(2023) .Feasibility studies and their effects on the success or failure of investment projects. “Najaf governorate as a model من . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/374259596_Feasibility_studies_and_their_effects_on_the_success_or_failure_of_investment_projects_Najaf_governorate_as_a_model

Khalid Mandeli .(2019) .Public space and the challenge of urban transformation in cities of emerging economies: Jeddah case study . تم الاسترداد من <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275119304020>

Mohammad AbdulQadir Obeidat .(2016) .The Role of Project Management Information Systems Towards the Project Performance The Case of Construction Projects in United Arab Emirates . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/306194238_The_Role_of_Project_Manag

ement_Information_Systems_Towards_the_Project_Performance_The_Case_of_Construction_Projects_in_United_Arab_Emirates

panelMohd Javaid .(2024) .Digital economy to improve the culture of industry 4.0: A study on features, implementation and challenges .تم الاسترداد من
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2949736124000101>