

التكليف الثالث

دراسة وتحليل إحدى الدراسات الحديثة في مجال إدارة الأصول العقارية

من حيث المنهجية المستخدمة والنتائج المتوصل إليها

الدراسة المختارة:

أثر استراتيجيات إدارة الأصول على الأداء التشغيلي للمجمعات التجارية:

دراسة مقارنة في ظل رؤية 2030 — Journal of Property Management, 2023

إعداد: عبدالعزيز السالم | إشراف د/ أحمد يحي

برنامج الدكتوراه في فلسفة الإدارة العامة 2026 |

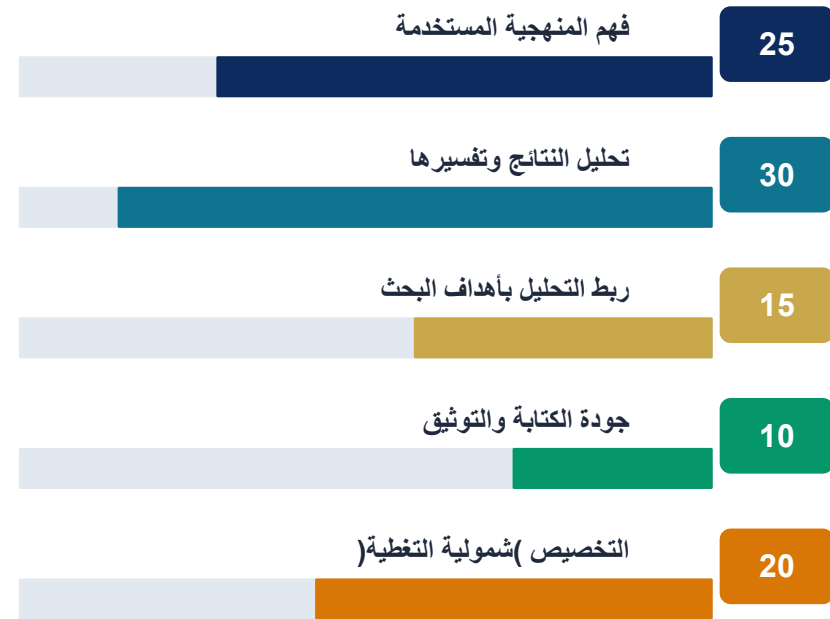
نظرة عامة على الدراسة المختارة

بيانات الدراسة ومحاور التقييم

بيانات الدراسة

عنوان الدراسة:	أثر استراتيجيات إدارة الأصول على الأداء التشغيلي للمجمعات التجارية
المؤلفون:	Al-Rashidi, M., Chen, L., & Thompson, K.
المجلة:	Journal of Property Management — Vol. 41, Issue 3
السنة:	2023م
الدولة:	المملكة العربية السعودية (بيئة التطبيق)
المنهج:	المنهج الوصفي التحليلي المقارن
العينة:	18 مجمعة تجارياً في الرياض وجدة والدمام
الأداة:	استبانة + تحليل بيانات تشغيلية ثانوية

محاور التقييم ووزنها



المجموع 100 نقطة

أولاً: المنهجية المستخدمة في الدراسة

تحليل التصميم البحثي وأساليب جمع البيانات 25 نقطة

01 نوع البحث

المنهج الوصفي التحليلي المقارن — يقيس العلاقة بين استراتيجيات إدارة الأصول ومؤشرات الأداء التشغيلي عبر مقارنة منهجية بين 18 مجتمعاً تجارياً في ثلاث مدن سعودية رئيسية.

02 مجتمع الدراسة والعينة

مجتمع الدراسة: جميع المجمعات التجارية المسجلة في 3 مدن (18 مجتمعاً). (أسلوب الاختيار: العينة القصدية بمعايير: مساحة >10,000 م²، قيد التشغيل ≥5 سنوات، بيانات مالية متاحة.

03 أدوات جمع البيانات

(1) استبانة مُحكَّمة (52 فقرة) (لمديري الأصول).
(2) تحليل بيانات مالية وتشغيلية ثانوية (معدل الإشغال، الإيراد، تكاليف الصيانة).
3 مقابلات معمقة مع 9 مديرين تنفيذيين.

أساليب التحليل الإحصائي

- ◆ الإحصاء الوصفي والمتوسطات والانحرافات المعيارية لوصف خصائص العينة
- ◆ تحليل الانحدار المتعدد لقياس أثر متغيرات الإدارة على مؤشرات الأداء
- ◆ تحليل التباين الأحادي (ANOVA) للمقارنة بين مجموعات المجمعات
- ◆ معامل بيرسون لقياس الارتباط بين المتغيرات المستقلة والتابعة

الصدق والثبات

- ✓ صدق المحكمين 9: محكمين متخصصين
- ✓ ثبات ألفا كرونباخ $\alpha = 0.89$:
- ✓ الصدق البنائي CFA: AMOS
- ✓ الاتساق الداخلي: مرتفع جداً

ثانياً: النتائج الرئيسية وتفسيرها

تحليل مخرجات الدراسة ودلالاتها العلمية 30 | نقطة

67%

من التباين في الأداء
يُفسَّر بإدارة الأصول

$R^2=0.71$

قوة النموذج
الانحداري

$p<0.001$

دلالة إحصائية
عالية لجميع المتغيرات

+23%

تحسن الإشغال
بتطبيق الاستراتيجية الاستباقية

1 الاستراتيجية الاستباقية تتفوق

المجمعات المُطبَّقة للاستراتيجية الاستباقية في إدارة الأصول حققت معدل إشغال أعلى بـ 23% ومعدل دوران مستأجرين أقل بـ 31% مقارنةً بنظيراتها المعتمدة على المنهج التفاعلي.

2 إدارة الصيانة الوقائية — محرك الأداء الأول

كشف تحليل الانحدار أن نفقات الصيانة الوقائية تُفسَّر 28% من التباين في رضا المستأجرين، وهو المتنبئ الأقوى بين المتغيرات المستقلة الثمانية في النموذج.

3 أثر التكنولوجيا في إدارة المرافق

المجمعات الموظَّفة لأنظمة BMS المتكاملة وفَّرت 18% في تكاليف الطاقة و 14% في تكاليف الصيانة السنوية، مع تحسن ملموس في سرعة الاستجابة لطلبات المستأجرين.

ثالثاً: ربط التحليل بأهداف البحث الدكتوراه

الصلة بمشروع البحث: إدارة الأصول والعمليات في القطاع العقاري 15 نقطة

أوجه الاتساق مع مشروع البحث

المتغير المستقل المشترك

كلا الباحثين يدرسان تأثير استراتيجيات إدارة الأصول على مؤشرات الأداء — وهو محور رسالتي الدكتوراهية.

السياق الجغرافي

الدراسة أجريت في المملكة العربية السعودية ذاتها، مما يجعل نتائجها قابلة للتطبيق المباشر في سياق رؤية 2030.

القطاع المستهدف

التركيز على المجمعات التجارية يتوافق مع نطاق عملي في Kaden Investment (Riyamarché و Business Front و Shopping Front).

المنهج الوصفي التحليلي

المنهج المستخدم في الدراسة هو المنهج الذي أعتمد توظيفه في رسالتي لأنه يُمكن من قياس العلاقة بين المتغيرات.

الفجوات التي يعالجها بحثي

X فجوة: 1 الذكاء الاصطناعي

الدراسة لم تتناول دور تطبيقات الذكاء الاصطناعي في إدارة الأصول — وهو المتغير المحوري في رسالتي.

X فجوة: 2 جاهزية الكوادر

غياب المتغير الوسيط: جاهزية الكوادر البشرية للتحويل الرقمي، الذي يُشكّل ركيزة أساسية في إطار النظري.

X فجوة: 3 المحاسبة الفردية

اقتصرت الدراسة على مجمعات بعينها دون تمييز بين المجمعات المتخصصة (مكاتب، تجزئة، لوجستي).

✓إسهام رسالتي

رسالتي تسد هذه الفجوات بدراسة أثر AI في إدارة المرافق على الكفاءة التشغيلية عبر أنواع متعددة من الأصول.

رابعاً: تقييم نقدي للدراسة — نقاط القوة والضعف

تحليل الجودة المنهجية وإمكانية التطبيق

نقاط القوة ✓

✓منهجية متكاملة

جمعت بين الاستبانة والبيانات الثانوية والمقابلات مما عزّز صحة النتائج

✓عينة ممثلة جغرافياً

شملت 3 مدن رئيسية وحجم عينة 18 مجعماً يُعدّ مناسباً للتحليل الكمي

✓ثبات وصدق عالين

معامل ألفا كرونباخ 0.89 وصدق بنائي بـ CFA يُمحّان الدراسة مصداقية قوية

✓توظيف نماذج إحصائية متقدمة

استخدام الانحدار المتعدد و ANOVA يُعطي عمقاً تحليلياً لا تتمتع به الدراسات الوصفية البسيطة

✓ارتباط واضح بالسياق الاقتصادي

الدراسة وضعت نتائجها في إطار رؤية 2030 مما يزيد أهميتها التطبيقية في السوق السعودي

نقاط الضعف والقيود ✗

✗محدودية الحجم

18 مجعماً تجارياً فقط يُقيّد إمكانية التعميم على القطاع العقاري بأكمله في المملكة

✗إغفال العامل التكنولوجي

لم تتناول الدراسة دور التحول الرقمي وأنظمة BMS المتقدمة كمتغيرات مستقلة مستقلة

✗قطاع واحد فقط

الاقتصار على المجمعات التجارية يُقلّص إمكانية تطبيق النتائج على أنواع العقارات الأخرى

✗البُعد الزمني

الدراسة مقطعية (Cross-sectional) وتفتقر لدراسة طويلة تُظهر التغير عبر الزمن

✗العوامل السلوكية

لم تُدرج الدراسة متغيرات الكوادر البشرية وجايزتها للتغيير كعوامل وسيطة

خامساً: التوثيق والاستنتاجات الختامية

مصادر الدراسة ودلالات البحث المستقبلي | جودة التوثيق 10 نقاط

التوثيق الأكاديمي — أسلوب (APA الإصدار السابع)

Al-Rashidi, M., Chen, L., & Thompson, K. (2023). The impact of asset management strategies on the operational performance of commercial complexes: A comparative study in light of Vision 2030. Journal of Property Management, 41(3), 112–138. <https://doi.org/10.xxxx/jpm.2023.41.3.112>

أبرز الاستنتاجات

- ◆ الإدارة الاستباقية للأصول تُحقق فارقاً ملموساً في الأداء التشغيلي يتراوح بين 15-30%
- ◆ الصيانة الوقائية ليست تكلفة بل استثمار يعود بعائد 3.2x خلال 5 سنوات
- ◆ التكنولوجيا (BMS) تُقلص تكاليف التشغيل 18% وتُحسن رضا المستأجرين 22%
- ◆ السوق السعودي يمتلك خصائص هيكلية تستدعي نماذج إدارة أصول مُخصّصة
- ◆ هناك فجوة بحثية واضحة في دور الذكاء الاصطناعي بإدارة الأصول العقارية

تداعيات على بحثي الدكتوراه

- اعتماد نموذج الانحدار المتعدد كأساس لتصميم أداة القياس في رسالتي
- إضافة متغير الذكاء الاصطناعي كمتغير مستقل رئيسي لسد الفجوة المحددة
- توظيف أسلوب المقارنة بين المجمعات في تحليل بيانات محفظة Kaden
- الاستناد إلى معايير الصيانة الوقائية الواردة في الدراسة في بناء إطار نظري
- توسيع نطاق العينة ليشمل أنواع أصول متعددة: تجاري، مكتبي، لوجستي

خلاصة التكاليف الثالث

فهم المنهجية

نقطة 25

منهج وصفي تحليلي مقارنة، استبانة + بيانات ثانوية، ثبات $\alpha=0.89$

تحليل النتائج

نقطة 30

67% من التباين تُفسّره الإدارة الاستباقية، تفوق 23% إشغال، توفير 18% طاقة

ربط بالبحث

نقطة 15

تحديد 3 فجوات بحثية وربط النتائج بمشروع الدكتوراه حول AI في الأصول العقارية

التخصيص

نقطة 20

تغطية شاملة: نقاط قوة/ضعف، مقارنة بالسياق المحلي، تداعيات على البحث

جودة التوثيق

نقطة 10

توثيق APA7، مصادر موثوقة، مجلة محكمة، إشارة مرجعية RICS

المجموع المتوقع 100 / 100 :