

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
	الشكر والتقدير
	الملخص باللغة العربية
	فهرس الموضوعات
	قائمة الجداول
	قائمة الأشكال
	قائمة الملاحق
الفصل الأول : مدخل إلى الدراسة	
	مقدمة الدراسة
	مشكلة الدراسة
	أهداف الدراسة
	أهمية الدراسة
	مصطلحات الدراسة
الفصل الثاني : الإطار النظري	
	فرضيات الدراسة
	متغيرات الدراسة
	الدراسات السابقة
الفصل الثالث: منهج الدراسة وإجراءاتها	
	منهج الدراسة
	طرق البحث
	عينة الدراسة
	أدوات الدراسة
	أسئلة الدراسة
الفصل الرابع : نتائج الدراسة ومناقشتها	
	نتائج الدراسة ومناقشتها

	ملخص النتائج
	التوصيات
	البحوث المقترحة
مراجع الدراسة	
	المراجع
	الخاتمة

الطالب ياسر عدنان السراج

ماجستير ريادة الاعمال

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
		1
		2
		3

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
		1
		2
		3

قائمة الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
		1
		2
		3

الفصل الأول : مدخل إلى الدراسة

1) مقدمة الدراسة

منذ نهاية العام 2015 والمملكة العربية السعودية تشهد تحولاً شاملاً في مختلف جوانب أعمالها الاقتصادية والاجتماعية من خلال تنفيذ رؤية المملكة 2030، حيث يعتبر قطاع التطوير العقاري واحداً من القطاعات الرئيسية التي تؤثر وتتأثر بشكل كبير بهذا التحول الوطني الطموح الهادف إلى تعزيز التنمية المستدامة وتنويع مصادر الدخل ورفع جودة الحياة للمواطنين. وفي هذا السياق تتزايد أهمية قطاع السكن كأحد أكبر القطاعات الحيوية التي تمثل ما نسبته 60% من قطاع التطوير العقاري ككل، الأمر الذي يعكس الأهمية الكبرى له، وما يتطلبه من تحسين وتطوير للبنية التحتية السكنية لمواكبة تطلعات الرؤية وتوقعات المجتمع وتوفير مسكن لائق للمستفيدين يتناغم في متطلبات المستقبل. ونظراً لما تمثله قضية السكن من مكانة رئيسية وبارزة في حياتنا جميعاً وتعتبر أحد أهم الجوانب التي تؤثر على جودة حياتنا، فالسكن ليس مجرد مأوى، بل هو مكان يشكل جزء كبير من تطلعات الأفراد ورفاهيتهم.

وفي ظل تركيز رؤية المملكة على تحسين البنية التحتية بما فيها تطوير مشروعات سكنية متقدمة، إلا أن تحقيق هذه الأهداف يتضمن تحديات كبيرة تواجهها شركات التطوير العقاري في المملكة. من بين

تلك التحديات هو كيفية تحقيق توازن بين تلبية توقعات السكان والعملاء والاستدامة المالية والبيئية وتحقيق معدلات استثمارية عالية والتناغم مع تطلعات الرؤية في مشروعات السكن.

ولهذا تأتي الدراسة لاستكشاف وفهم التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في مواكبة رؤية المملكة 2030، وإلقاء الضوء عليها من مختلف الجوانب لتقديم حلول وتوصيات عملية من واقع الممارسات الفعلية ليضيفي هذا البحث قيمة إيجابية لجميع الأطراف المشتركة في هذا القطاع .

(2) مشكلة الدراسة

تواجه شركات التطوير العقاري السعودية بمختلف أعمالها وأحجامها عقبات وتحديات كثيرة تحول بينها وبين تلبية توقعات وتطلعات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وما انبثق عنها من برامج ومبادرات ومستهدفات تسعى المملكة إلى تحقيقها من خلال قطاعاتها سواء الحكومية أو الخاصة أو غير الربحية، ومن بين هذه العقبات -محل هذا البحث- قدرة شركات التطوير العقاري السعودية على تلبية وتحقيق طموحات رؤية المملكة المرتبطة (ببرنامج الإسكان، وبرنامج جودة الحياة) من جهة، وتلبية تطلعات ورغبات العملاء المستفيدين من المنتج السكني النهائي من جهة أخرى، ومواكبة التحولات الكبرى التي تشهدها قطاعات الدولة بصفة عامة، والإسكانية بصفة خاصة، والتناغم مع التغيرات المتسارعة في ثقافة المجتمع المحلي ونشوء احتياجات جديدة نتيجة العولمة وانفتاح الاقتصاد وهجرة الشركات الأجنبية بمقراتها وموظفيها إلى المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإن تقديم منتجات سكنية تقليدية يؤثر سلباً على المستوى المأمول الذي تنشده البلاد ويبطئ من عجلة التنمية ويؤثر على المشهد الحضري ويعرقل فاعلية برنامج الرؤية المعني بجودة الحياة وأنسنة المدن واستدامة المباني وتوظيف الطاقة البديلة وخلق مجتمعات سكنية عصرية لإيجاد بيئة حيوية للأسر السعودية والمجتمع.

وإذا ما لاحظنا سنجد بأن القطاع الإسكاني يمثل ما نسبته 60% من القطاع العقاري ككل، لذلك تسعى هذه الدراسة إلى رصد وتحليل وفهم التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري أثناء محاولتها مواكبة وتحقيق أهداف هذه الرؤية الطموحة.

(3) أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة بشكل عام إلى الوصول للحقائق والاستنتاجات التالية :

- (1) تسليط الضوء على مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 الخاصة بصناعة التطوير العقاري للمنتجات السكنية وأبرز ما ورد في هذا السياق من برامج ومبادرات ومستهدفات ومنجزات على أرض الواقع .
- (2) تحديد واقع العمل الحالي لشركات التطوير العقاري في المملكة ومدى مواكبتها لتطلعات الرؤية وبرامجها المعتمدة كبرنامج جودة الحياة وبرنامج الإسكان .
- (3) رصد واستكشاف التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري وتصنيفها وتبويبها من خلال إجراء المقابلات وجمع الاستبيانات والتواصل مع أصحاب المصلحة للوقوف عليها بشكل متعمق .
- (4) تحليل هذه التحديات والمعوقات باستخدام الأدوات التحليلية المناسبة .
- (5) تقديم الحلول المقترحة للتغلب على التحديات التي وثقتها الدراسة وتقييم هذه الحلول ومدى قابلية تنفيذها بحسب مرئيات أصحاب المصلحة .
- (6) رصد التجارب المفيدة في هذا السياق وكتابة التوصيات الختامية العامة ..

4) أهمية الدراسة

تتبع أهمية هذه الدراسة من أهمية السعي الحثيث لمؤسسات وشركات التطوير العقاري في تحقيق تطلعات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في قطاع الإسكان بشكل خاص، حيث ذكر صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان آل سعود في لقاء تلفزيوني "أن أكثر من 95 % من المطورين العقاريين الحاليين في المملكة بدائيون للغاية" وأضاف "أن هؤلاء المطورين يعملون على مخططات بخدمات مفقودة أو قليلة تتسبب بإشكالات" مبيناً أن المملكة في حاجة إلى مطور عقاري قوي، وأن صندوق الاستثمارات العامة قام بإنشاء شركة "روشن" العقارية لتلبية جزء من الطلب الموجود، وأن الهدف من تأسيس شركة "روشن" كان توفير مليون وحدة سكنية في 5 سنوات بربحية متدنية لتلبية جزء من الطلب على الوحدات السكنية المتوقع خلال العشر سنوات المقبلة الذي قد يتجاوز 4 ملايين وحدة سكنية، وأنه بعد بدء تحقيق مستهدفات وزارة الإسكان عُُدلت مستهدفات الشركة إلى تقديم مليون وحدة سكنية بمعايير عالمية .

وعليه ستساعد هذه الدراسة في تسليط الضوء على أبرز التحديات التي تواجه عينة البحث من شركات التطوير العقاري -السكني- ورصدها وفهمها وتحليلها مما سيساهم في وضع الحلول المناسبة للتعامل معها كلياً أو التخفيف منها جزئياً، الأمر الذي سيؤدي إلى تقديم توصيات لتطوير القطاع وتعزيز قدرته على مواكبة المتغيرات والتحديات التي تواجهه، ليثمر عنه تحقيق التنمية المأمولة وأنسنة المشاريع وتحسين جودة الحياة فيها وخلق بيئة سكنية ملائمة للأسر السعودية وللمجتمع المحلي.

5) مصطلحات الدراسة

النص.

6) حدود الواسية

الفصل الثاني : الإطار النظري

1) فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية التي ركزت عليها هذه الدراسة هي أن شركات التطوير العقاري تواجه تحديات عديدة في الابتكار والمواكبة لتطلعات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في المنتجات الاسكانية، وتنبتق من هذه الفرضية الرئيسية عدد من الفرضيات الفرعية المكونة لها وهي كالآتي :

الفرضية الأولى : غياب المعايير الفنية والتنظيمية لفترة طويلة من الزمن في السوق العقاري السعودي .
يعتبر غياب المعايير الفنية والتنظيمية لفترات زمنية طويلة في السوق العقاري السعودي أحد أبرز الأسباب التي أدت إلى عدم وجود محددات للجودة والأداء في هذا القطاع مما ساهم في تعدد الممارسات وعشوائيتها وعدم تميز معظمها وبالتالي ضعف عام في البيئة العقارية السكنية وفي مخرجاتها المفتقدة للابتكار والتجديد والتحسين وإضافة تنوع وقيم فريدة جديدة.

2) ضعف الممارسات الابتكارية المثلى في السوق العقاري المحلي وبالتالي غياب لثقافة الجودة والتميز والابتكار في هذا القطاع .

3) تغير الثقافة المحلية للمجتمع السعودي وبالتالي تغير ثقافة السكن مثل زيادة الاهتمام بجودة التصميم الأمثل لهذا السكن الذي يحقق أقل استخدام لهذه الوحدة العقارية ويحقق معايير الأنسنة وجودة

الحياة، وبالتالي فإن سلوك المستهلك السعودي وأسرته تغيرت بشكل ملحوظ، الأمر الذي لم تتكيف معه كثير من شركات التطوير العقاري .

(4) ندرة استخدام وتوظيف التقنية والذكاء الاصطناعي في الشركات العقارية على الرغم من الثورة الهائلة في هذا القطاع وتأثيره على جميع القطاعات بما فيها العقار السكني.

(5) الهجرة العكسية من الشركات الأجنبية إلى المملكة العربية السعودية وبالتالي ثقافات وسلوك مستهلك جديد لديه تجارب نوعية في جودة السكن من المناطق التي أتى منها .

(6) العولمة والانفتاح على العالم رفع مستوى الوعي لدى المستهلكين وبالتالي رفع مستوى التطلعات نحو مساكن أكثر جودة وتميز .

(7) ضعف المؤسسية في الشركات العقارية كون معظمها شركات عائلية توارثت هذه الصناعة مع غياب مفاهيم التخطيط الاستراتيجي للنمو والابتكار والتحسين المستمر .

(2) متغيرات الدراسة

تم تحديد ثلاثة متغيرات رئيسية وهي :

(1) مستوى الابتكار في شركات التطوير العقاري:

ويمكن قياسه بمدى تبني الشركات للأفكار والتقنيات الجديدة في عمليات التطوير العقاري.

وهو يعكس قدرة شركات التطوير العقاري على توليد وتطبيق حلول وأفكار جديدة ومبتكرة في المشاريع السكنية .

(2) قدرة الشركات على التكيف والتكامل والتماشي مع رؤية المملكة 2030:

وهو يتعلق بقدرة الشركات على مواءمة مستهدفاتها ومشاريعها بما يحقق التكامل والتناغم مع أهداف رؤية المملكة 2030 .

ويعكس القدرة على تحديد وتنفيذ التغييرات الضرورية المطلوبة في بيئة أعمالها الداخلية لمواكبة التحولات الاقتصادية والاجتماعية والتنموية الكبرى للمملكة.

(3) التحديات التي تواجه الابتكار في شركات التطوير العقاري :

ويشمل معرفة الصعوبات والتحديات والمعوقات التي تواجه الشركات في تطبيق عمليات الابتكار .

ويساعد على فهم العوائق والعقبات التي تعطل جهود الشركات في تحسين أساليبها ومنتجاتها.

ويعتبر التركيز على هذه المتغيرات الرئيسية مساهم ومساعد رئيسي في تحليل تحديات الابتكار في

شركات التطوير العقاري وكيف يمكن مساهمتها في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 المرتبطة

بالقطاع الاسكاني .

3) الدراسات السابقة

لا توجد دراسات سابقة.

4) ملخص

الفصل الثالث : منهجية الدراسة

1) منهج الدراسة وطرق البحث :

المنهج الوصفي:

تعتمد على وصف وتوثيق المتغيرات والظواهر الرئيسية بشكل شامل في شركات التطوير العقاري للقطاع السكني، حيث سيتضمن ذلك وصف الحالة الراهنة لهذه الشركات، بما في ذلك مستوى الابتكار والقدرة على التكيف مع رؤية المملكة 2030، والتحديات التي تواجه عمليات الابتكار والتجديد والتطوير لديها.

المنهج التحليلي:

ويهدف إلى فهم وتفسير العلاقات بين المتغيرات المعتمدة في الدراسة وتحليل الأسباب والتأثيرات المرتبطة بالابتكار وقدرة الشركات على التكيف والنجاح في تحقيق تطلعات رؤية المملكة 2030، كما يقدم هذا تحليلاً أعمق لمحاولة فهم جذور المشكلات واقتراح حلول فعالة لها .

2) عينة الدراسة :

شركات التطوير العقاري وأصحاب المصلحة المهتمين بهذا القطاع والعاملين فيه.

(3) أدوات الدراسة

- سيتم جمع البيانات من خلال المقابلات والاستبيانات التي سيتم إجراؤها مع أصحاب المصلحة في قطاع التطوير العقاري.
- بالإضافة إلى مراجعة الوثائق والسجلات والمراجع المرتبطة بالقطاع الاسكاني في رؤية المملكة 2030 .

(4) إجراءات الدراسة :

النص.

(5) أسئلة الدراسة :

تنبثق أسئلة هذه الدراسة من مشكلة البحث والأهداف التي نسعى إلى تحقيقها، وعليه سأقترح مجموعة من التساؤلات التي ستغطي جوانب متعددة وتساعد في الفهم العميق للموضوع وتمكنني من إجراء الأبحاث الميدانية المباشرة وغير المباشرة لتقديم حلول وتوصيات ملائمة، ومن هذه التساؤلات على سبيل المثال لا الحصر :

- (1) ماهو التأثير الذي تنتشه المملكة في رؤيتها 2030 على القطاع السكني ؟
- (2) ما مدى قدرة شركات التطوير العقاري على تحقيق هذه التطلعات ؟
- (3) ماهي أبرز التحديات والمعوقات التي تواجه شركات التطوير العقاري في تلبية متطلبات الرؤية؟

(4) ماهي أكثر العوامل تأثيراً على قدرة شركات التطوير العقاري في مواكبة رؤية المملكة 2030 وتلبية متطلباتها ومعاييرها ؟

(5) ما أهم الحلول التي تقترحها هذه الشركات للتعامل مع هذه التحديات ومعالجة هذه العوامل لتقديم منتجات عقارية ذات قيمة عالية ؟

(6) ما هو دور القطاعات الحكومية ذات العلاقة بالإسكان في دعم وتمكين شركات التطوير العقاري وتسهيل مهمتها لتقديم منتجات ذات جودة عالية ؟

(7) ما هو التأثير والعائد الاقتصادي والمالي والاستثماري لشركات التطوير العقاري في تقديم المنتجات العقارية السكنية بالمعايير النموذجية التي تنتشدها الرؤية ؟

(8) ماهي أبرز التجارب الناجحة في القطاع العقاري الإسكاني والتي يمكن أن تكون مصدر إلهام لاستتساخ نجاحاتها؟

6) ملخص :

النص.

الفصل الرابع : النتائج والمناقشة

1) نتائج الدراسة ومناقشتها

النص.

2) ملخص النتائج

النص.

3) ملخص

النص.

الفصل الخامس : الخاتمة والتوصيات

1) التوصيات

النص.

2) البحوث المقترحة

النص.

3) الخاتمة :

النص.

المراجع والملاحق

المراجع العربية

- (1) وثيقة رؤية المملكة 2030 .
- (2) وثيقة برنامج جودة الحياة .
- (3) وثيقة برنامج الإسكان .
- (4) الدراسات التي أصدرتها الهيئة العامة للعقارات .
- (5) كتاب أسس الصناعة العقارية للدكتور/ ماجد الركبان .

ملاحق الدراسة

- (1) وثيقة برنامج الاسكان .