

عنوان البحث

تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالبة/

أمال مجاهد محمد مرشد

241001251

إشراف/

د. أسماء أبو عنزة

العام الدراسي:

2024

قائمة المحتويات:

3	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة:
6	أهمية الدراسة:
8	أهداف الدراسة:
11	تساؤلات الدراسة:
12	فرضيات الدراسة:
13	الدراسات السابقة:
16	المنطلقات النظرية للدراسة:
25	المنهجية وطرق البحث:
26	أدوات الدراسة:
27	حدود الدراسة:
28	المراجع:

مقدمة:

تعد مشاريع التطوير العقاري من القطاعات الحيوية التي تلعب دورًا استراتيجيًا في الاقتصاد

السعودي، حيث تسهم بشكل مباشر في تحقيق رؤية المملكة 2030 التي تسعى إلى تنويع مصادر الدخل الاقتصادي وتقليل الاعتماد على النفط. يعتبر هذا القطاع من أكثر القطاعات تعقيداً وتطلباً من حيث الإدارة المالية، نظراً لحجم الاستثمارات الضخم وطول فترة العوائد المتوقعة. وبالتالي، يصبح تحليل ممارسات الإدارة المالية أمراً ضرورياً لضمان نجاح هذه المشاريع.

تتطلب مشاريع التطوير العقاري تخطيطاً مالياً دقيقاً يبدأ من مرحلة الجدوى الاقتصادية وينتهي بمرحلة التشغيل الكامل. يشمل التخطيط المالي تقدير التكاليف المرتبطة بالمشروع، بما في ذلك تكلفة الأرض، البناء، التراخيص، والتمويل. يجب على المطورين العقاريين إعداد دراسات تفصيلية للجدوى الاقتصادية التي تساهم في تحديد مدى الربحية المتوقعة وتقييم السيناريوهات المختلفة للتأكد من جاهزية المشروع لمواجهة التحديات المالية المختلفة. هذه الدراسات تتطلب استخدام نماذج مالية متقدمة تساعد في تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وتحليل الحساسيات المالية التي يمكن أن تؤثر على المشروع (Marsh، 2022).

تلعب الإدارة المالية دوراً محورياً في تأمين التمويل اللازم لمشاريع التطوير العقاري. في المملكة العربية السعودية، تتنوع مصادر التمويل بين البنوك والمؤسسات المالية المحلية و الدولية، إضافة إلى صناديق الاستثمار والشراكات بين القطاعين العام والخاص. يحتاج المطورون إلى استراتيجية تمويل متكاملة تأخذ بعين الاعتبار توازن الديون وحقوق الملكية لضمان عدم تحمل المشروع لأعباء ديون ضخمة قد تؤثر على استدامته المالية. لذلك، يعد تقييم تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بمصادر التمويل المختلفة من المهام الأساسية لإدارة المالية.

تأتي أهمية التخطيط المالي طويل الأجل لضمان توفير السيولة النقدية اللازمة لتغطية تكاليف المشروع خلال مراحل التنفيذ المختلفة. يتطلب هذا التخطيط تحليل التدفقات النقدية بدقة، بما في ذلك التدفقات الداخلة والخارجة لضمان توافر الأموال في الأوقات الحرجة مثل فترات البناء والتشغيل الأولى. يمكن أن تؤدي أي أخطاء في التقدير إلى عواقب مالية وخيمة، قد تصل إلى توقف المشروع أو زيادة كبيرة في التكاليف.

تعتبر مراقبة الأداء المالي جزءاً أساسياً من ممارسات الإدارة المالية الفعالة. يجب إعداد تقارير مالية دورية تشمل تحليل الأداء المالي الفعلي مقارنة بالتوقعات المالية الموضوعة. تساعد هذه التقارير في الكشف عن أي انحرافات سلبية قد تؤثر على المشروع واتخاذ الإ

إجراءات التصحيحية اللازمة. تشمل هذه الإجراءات إعادة توزيع الميزانية، تعديل خطط التمويل، أو حتى إعادة النظر في بعض القرارات الاستراتيجية المتعلقة بالمشروع. تعتمد الإدارة المالية الناجحة على نظام رقابة داخلي قوي يضمن الدقة والشفافية في إعداد التقارير المالية واتخاذ القرارات (Minnis، 2016).

كما تتضمن ممارسات الإدارة المالية المتقدمة في مشاريع التطوير العقاري استخدام التكنولوجيا المالية الحديثة لتحسين عمليات التحليل المالي واتخاذ القرارات. تشمل هذه التكنولوجيا استخدام البرمجيات المالية المتقدمة، التحليل البياني، والذكاء الاصطناعي. تساعد هذه الأدوات في تحسين دقة التنبؤات المالية، تحليل السيناريوهات المختلفة، وتحديد المخاطر المالية المحتملة بشكل أكثر فعالية. كما تساهم في توفير الوقت والجهد المبذول في إعداد وتحليل البيانات المالية، مما يسمح للمطورين بالتركيز على اتخاذ القرارات الاستراتيجية الضرورية لنجاح المشروع (Ionescu، 2023).

ومن الجدير بالذكر أن الإدارة المالية السليمة تتطلب أيضاً تطبيق مبادئ الحوكمة المالية والاستدامة. يتطلب ذلك تبني سياسات مالية تضمن تحقيق التوازن بين التكاليف والإيرادات مع مراعاة الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع. تعتبر هذه السياسات جزءاً لا يتجزأ من الاستراتيجية الشاملة للمشروع، حيث تساهم في تعزيز ثقة المستثمرين وأصحاب المصلحة، وضمان استدامة المشروع على المدى الطويل. يشمل ذلك أيضاً الالتزام بالمعايير المحاسبية الدولية واللوائح المحلية التي تضمن الشفافية والمساءلة في جميع التعاملات المالية.

يمثل تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية عنصراً حيوياً لفهم الديناميكيات المالية التي تؤثر على هذا القطاع. تعتبر الإدارة المالية الناجحة الجسر الذي يربط بين التخطيط الاستراتيجي والتنفيذ الفعلي للمشاريع، مما يضمن تحقيق الأهداف المالية والاقتصادية المنشودة. من خلال تبني ممارسات مالية متقدمة ومبتكرة، يمكن للمطورين العقاريين تحقيق النجاح المستدام لمشاريعهم والمساهمة بفعالية في تحقيق رؤية المملكة 2030 (Shash، 2018).

مشكلة الدراسة:

تعد ممارسات الإدارة المالية جوهرية لنجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. يتطلب هذا القطاع استثمارات كبيرة وتخطيطاً دقيقاً، حيث تشكل القرارات

المالية الرشيدة الأساس الذي تبنى عليه هذه المشاريع. ومع ذلك، يواجه القطاع العقاري تحديات كبيرة تتعلق بفعالية وكفاءة ممارسات الإدارة المالية، مما يستدعي تحليلًا دقيقًا لفهم تأثير هذه الممارسات على نجاح المشاريع.

- فجوة النظرية والتطبيق في ممارسات الإدارة المالية

تتمثل المشكلة الأساسية في وجود فجوة كبيرة بين النظريات المالية المتقدمة وتطبيقها العملي في مشاريع التطوير العقاري. ففي الوقت الذي توفر فيه الأدوات والنظريات المالية إطارًا متقدمًا للإدارة، فإن تطبيقها بشكل فعال يظل تحديًا كبيرًا. تتطلب هذه المشاريع مستوى عاليًا من التنبؤ والتخطيط المالي، حيث يكون لكل قرار مالي تأثير مباشر على جدوى المشروع ونجاحه النهائي. في المملكة العربية السعودية، تتعدد الأمور بسبب التقلبات الاقتصادية والتغيرات في السياسات الحكومية واحتياجات السوق المتغيرة، مما يضيف طبقة إضافية من التعقيد إلى ممارسات الإدارة المالية.

- إدارة التكاليف وضبط الميزانيات

تعد إدارة التكاليف وضبط الميزانيات من أكبر التحديات التي تواجه ممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري. تشمل هذه العملية تقديرات دقيقة للتكاليف، وإدارة التدفقات النقدية، وضمان توفر التمويل في الأوقات المناسبة. ومع ذلك، تواجه العديد من المشاريع العقارية مشكلات في تجاوز التكاليف المخططة وتأخر التدفقات النقدية، مما يؤدي إلى تأخيرات في استكمال المشاريع أو حتى فشلها. هذا يجعل من الضروري تحليل ممارسات الإدارة المالية وتحديد العوامل التي تؤدي إلى مثل هذه التجاوزات وكيفية تحسينها.

- التمويل والاستثمار

يمثل التمويل والاستثمار أحد الجوانب الحيوية في ممارسات الإدارة المالية لمشاريع التطوير العقاري. يعتمد نجاح هذه المشاريع بشكل كبير على القدرة على جذب التمويل من مصادر متعددة، بما في ذلك القروض المصرفية، والاستثمار الخاص، والمشاركة الحكومية. ومع ذلك، يواجه المستثمرون في القطاع العقاري تحديات تتعلق بالحصول على التمويل بشروط ملائمة، وخاصة في ظل الظروف الاقتصادية المتقلبة والسياسات المالية المتغيرة. يتطلب ذلك استراتيجيات تمويل مبتكرة وإدارة فعالة للمخاطر المالية لضمان تحقيق أهداف المشروع.

- التخطيط المالي الاستراتيجي

تتجلى أهمية التخطيط المالي الاستراتيجي في مشاريع التطوير العقاري في وضع الأهداف

المالية طويلة الأمد، وتحديد استراتيجيات النمو، وإدارة المخاطر المالية. يتطلب هذا التخطيط فهماً عميقاً للسوق العقاري والبيئة الاقتصادية العامة، بالإضافة إلى القدرة على التكيف مع التغيرات الاقتصادية والسياسية. ومع ذلك، تفتقر العديد من المشاريع العقارية إلى هذا النوع من التخطيط الاستراتيجي، مما يؤدي إلى مشكلات في تحقيق الأهداف المالية والتكيف مع التحديات المستقبلية. ينبغي تعزيز قدرات التخطيط المالي الاستراتيجي لضمان استدامة ونجاح المشاريع.

- الرقابة المالية والمراجعة

تعد الرقابة المالية والمراجعة من الأدوات الأساسية لضمان الشفافية والكفاءة في إدارة الموارد المالية لمشاريع التطوير العقاري. تتطلب هذه العملية وضع أنظمة رقابية فعالة لضمان تحقيق الأهداف المالية وتجنب الفساد المالي وسوء الإدارة. في السياق السعودي، تزداد أهمية الرقابة المالية في ظل التوسع الكبير في القطاع العقاري والضغط لتحقيق نتائج ملموسة وسريعة. تعتبر الرقابة المالية والمراجعة أداة حاسمة لضمان الاستفادة القصوى من الموارد المالية وتجنب الانحرافات المالية التي قد تؤدي إلى فشل المشاريع. تظهر هذه الدراسة الحاجة الملحة لتحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال فهم العوامل التي تؤثر على هذه الممارسات، يمكن تقديم توصيات لتحسينها بما يساهم في تعزيز الاستدامة والنجاح في القطاع العقاري. تعتبر هذه الدراسة أساسية ليس فقط للمطورين العقاريين والمستثمرين، بل أيضاً لصناع القرار والسياسات الحكومية، حيث تساهم في توفير رؤية شاملة تساعد في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة.

أهمية الدراسة:

أهمية الدراسة العلمية

تكتسب دراسة ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية أهمية علمية كبيرة، نظراً لأثرها المباشر على فهم وتحسين أداء هذا القطاع الحيوي. تتجلى أهمية هذه الدراسة في عدة جوانب علمية تؤدي إلى تعميق المعرفة النظرية والتطبيقية في هذا المجال، وتوفير إطار عمل يمكن استخدامه لتحسين الممارسات المالية وزيادة فعالية المشاريع العقارية.

- تطوير الإطار النظري لممارسات الإدارة المالية

تساهم هذه الدراسة في إثراء الأدبيات العلمية من خلال تطوير إطار نظري شامل لممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري. رغم وجود العديد من الدراسات حول الإدارة المالية، إلا أن التطبيقات العملية في قطاع التطوير العقاري، خاصة في سياق المملكة العربية السعودية، تحتاج إلى مزيد من البحث والتحليل. من خلال تحليل العوامل المؤثرة على نجاح المشاريع، يمكن لهذه الدراسة تقديم نظريات ونماذج جديدة تساهم في تحسين التخطيط المالي وإدارة التكاليف وتوفير التمويل بفعالية أكبر.

- تقديم رؤى تطبيقية ومقترحات عملية

تتميز هذه الدراسة بأهميتها التطبيقية من خلال تقديم رؤى ومقترحات عملية لمواجهة التحديات التي تواجه ممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري. ستساعد النتائج والتوصيات المستخلصة من هذه الدراسة المطورين العقاريين والمديرين الماليين على اتخاذ قرارات مالية مدروسة ومبنية على أسس علمية، مما يعزز من احتمالات نجاح المشاريع. يمكن استخدام النتائج لتطوير استراتيجيات مالية فعالة تساهم في تحسين إدارة التكاليف وضبط الميزانيات وجذب التمويل اللازم.

- تعزيز القدرات التنافسية للقطاع العقاري

تلعب هذه الدراسة دورًا محوريًا في تعزيز القدرات التنافسية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال تحليل العوامل المالية المؤثرة على نجاح المشاريع، يمكن تحديد نقاط القوة والضعف في الممارسات الحالية وتقديم حلول مبتكرة للتحديات القائمة. سيؤدي ذلك إلى تحسين الأداء المالي للمشاريع وزيادة جاذبيتها للمستثمرين، مما يساهم في تحقيق نمو مستدام في القطاع العقاري وتعزيز مكانته التنافسية على المستوى المحلي و الدولي.

- دعم تحقيق رؤية 2030

تتوافق أهداف هذه الدراسة مع رؤية المملكة 2030 التي تسعى إلى تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة وزيادة استثمارات القطاع الخاص في مختلف المجالات. من خلال تحسين ممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري، تساهم هذه الدراسة في تحقيق أهداف الرؤية من خلال تعزيز كفاءة وفعالية المشاريع العقارية وزيادة جاذبيتها للمستثمرين. يعد ذلك جزءًا من الجهود الوطنية لدعم التنمية الاقتصادية وتحقيق التنوع الاقتصادي بعيدًا عن

الاعتماد على النفط.

- توفير بيانات ومعلومات للباحثين والأكاديميين

توفر هذه الدراسة قاعدة بيانات ومعلومات قيمة يمكن استخدامها من قبل الباحثين والأكاديميين في دراساتهم المستقبلية. ستسهم النتائج والتوصيات المستخلصة من هذه الدراسة في توجيه الأبحاث المستقبلية نحو القضايا المالية الحرجة في مشاريع التطوير العقاري، مما يعزز من جودة الدراسات والبحوث في هذا المجال. كما ستساعد في سد الفجوة بين النظرية والتطبيق، مما يزيد من فهمنا لكيفية تأثير الممارسات المالية على نجاح المشاريع.

- تعزيز التعليم والتدريب في الإدارة المالية

يمكن استخدام النتائج المستخلصة من هذه الدراسة في تصميم برامج تعليمية وتدريبية تستهدف تطوير مهارات ومعارف العاملين في القطاع العقاري، خاصة في مجالات الإدارة المالية. ستساعد هذه البرامج على رفع كفاءة العاملين وتمكينهم من تطبيق أفضل الممارسات المالية في مشاريعهم، مما يسهم في تحسين الأداء العام للقطاع وتعزيز فرص النجاح والنمو.

- إسهام في السياسات الحكومية والتنظيمية

تلعب هذه الدراسة دورًا مهمًا في توجيه السياسات الحكومية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع العقاري. من خلال تقديم توصيات قائمة على الأدلة العلمية، يمكن أن تساعد هذه الدراسة صناع القرار في تطوير سياسات تنظيمية وتشريعات تدعم الإدارة المالية الفعالة وتعزز من استدامة المشاريع العقارية. ستسهم هذه التوصيات في تحسين بيئة الأعمال وزيادة الشفافية والكفاءة في إدارة المشاريع، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويحفز على المزيد من الاستثمارات في القطاع.

- تحسين الشفافية والمساءلة المالية

تساهم الدراسة في تعزيز الشفافية والمساءلة المالية في مشاريع التطوير العقاري من خلال تقديم أدوات ونماذج تساعد على مراقبة وإدارة الموارد المالية بشكل فعال. سيسهم ذلك في تقليل مخاطر الفساد المالي وسوء الإدارة، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويزيد من فرص نجاح المشاريع. ستساعد الأدوات والممارسات المستخلصة من هذه الدراسة على تحقيق

مستوى أعلى من الحوكمة المالية، مما يؤدي إلى تحسين الأداء العام للقطاع العقاري.

تعد هذه الدراسة ذات أهمية علمية كبيرة، حيث تسهم في تطوير المعرفة النظرية و التطبيقية في مجال الإدارة المالية لمشاريع التطوير العقاري، وتعزز من القدرات التنافسية للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وتدعم تحقيق رؤية 2030، وتوفر قاعدة بيانات قيمة للباحثين، وتعزز التعليم والتدريب في هذا المجال، وتساهم في تحسين السياسات الحكومية والتنظيمية، وتعزز من الشفافية والمساءلة المالية.

أهمية الدراسة العملية

تكتسب دراسة تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية أهمية عملية كبيرة، نظرًا للدور الحيوي الذي تلعبه في تحسين الأداء العام للقطاع العقاري وزيادة فرص النجاح والاستدامة. تساهم هذه الدراسة في تقديم رؤى عملية وتوصيات قابلة للتنفيذ تمكن المطورين العقاريين والمديرين الماليين من تحسين استراتيجياتهم المالية وزيادة كفاءة استخدام الموارد.

- تحسين التخطيط المالي وإدارة التكاليف

تعد إدارة التكاليف وضبط الميزانيات من الجوانب الحرجة في نجاح مشاريع التطوير العقاري. تساعد هذه الدراسة على تقديم استراتيجيات وأدوات فعالة لتحسين عمليات التقدير المالي والتخطيط المسبق، مما يقلل من احتمالية تجاوز التكاليف المخططة ويضمن توفير التمويل في الأوقات المناسبة. ستساهم هذه الإجراءات في تقليل الفجوة بين التكاليف المتوقعة والواقعية، مما يعزز من القدرة على التحكم في النفقات وزيادة دقة التقديرات المالية.

- تعزيز فعالية جذب التمويل

يمثل التمويل أحد التحديات الرئيسية في مشاريع التطوير العقاري، حيث تعتمد المشاريع بشكل كبير على جذب التمويل من مصادر متعددة مثل القروض المصرفية، والاستثمار الخاص، والمشاركة الحكومية. تساهم هذه الدراسة في تحديد أفضل الممارسات لاستراتيجيات التمويل الفعالة، مما يسهل عملية الحصول على التمويل بشروط ملائمة ويقلل من المخاطر المالية المرتبطة بالمشاريع. من خلال توفير إطار عمل لتحليل المخاطر وإدارة التدفقات النقدية، يمكن لهذه الدراسة أن تساهم في تحسين العلاقات مع المستثمرين و

الممولين وزيادة الثقة في المشاريع العقارية.

- تعزيز القدرات التنافسية للمشاريع العقارية

من خلال تحليل العوامل المالية المؤثرة على نجاح مشاريع التطوير العقاري، تساهم هذه الدراسة في تعزيز القدرات التنافسية للمشاريع العقارية في السوق. ستتمكن الشركات العقارية من استخدام النتائج والتوصيات لتطوير استراتيجيات مالية مبتكرة تعزز من جاذبية المشاريع وتحسن من أدائها المالي. يعزز ذلك من قدرة المشاريع على التكيف مع التغيرات السوقية وتحقيق النمو المستدام، مما يساهم في تعزيز مكانة الشركات العقارية في السوق المحلي والدولي.

- تحسين استراتيجيات التخطيط المالي الاستراتيجي

يتطلب نجاح مشاريع التطوير العقاري تخطيطاً مالياً استراتيجياً يشمل وضع الأهداف المالية طويلة الأمد وتحديد استراتيجيات النمو وإدارة المخاطر المالية. تساهم هذه الدراسة في تقديم أدوات ونماذج لتحسين عملية التخطيط المالي الاستراتيجي، مما يساعد الشركات العقارية على تحقيق أهدافها المالية والتكيف مع التحديات المستقبلية. ستساهم هذه الأدوات في تعزيز القدرة على التنبؤ بالتحديات المالية وإدارة الموارد بفعالية، مما يساهم في تحقيق استدامة المشاريع ونموها.

- تعزيز الشفافية والرقابة المالية

تلعب الرقابة المالية دوراً حاسماً في ضمان الشفافية والكفاءة في إدارة الموارد المالية لمشاريع التطوير العقاري. من خلال تقديم توصيات لتحسين أنظمة الرقابة المالية والمراجعة الداخلية، تساعد هذه الدراسة على تعزيز الشفافية والمساءلة في إدارة المشاريع. ستساهم هذه التوصيات في تقليل الفساد المالي وسوء الإدارة، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويزيد من فرص نجاح المشاريع. تعزز الرقابة المالية الفعالة من القدرة على تحقيق الأهداف المالية وضمان الاستخدام الأمثل للموارد.

- دعم اتخاذ القرارات المالية

تساعد هذه الدراسة المديرين الماليين والمطورين العقاريين على اتخاذ قرارات مالية مدروسة مبنية على أسس علمية وتجارب واقعية. ستتمكن الشركات العقارية من استخدام البيانات والمعلومات المستخلصة من هذه الدراسة لتحليل الخيارات المالية وتقييمها بشكل

دقيق، مما يساهم في تحسين جودة القرارات المالية وزيادة فعالية الإدارة المالية. يساعد ذلك في تجنب القرارات المالية السيئة التي قد تؤدي إلى خسائر مالية كبيرة وتعرق تحقيق الأهداف المالية.

- تحسين إدارة المخاطر المالية

يمثل تحليل وإدارة المخاطر المالية أحد الجوانب الهامة في نجاح مشاريع التطوير العقاري. تساهم هذه الدراسة في تقديم استراتيجيات وأدوات لتحليل المخاطر المالية وإدارتها بفعالية، مما يساعد الشركات العقارية على تقليل التأثيرات السلبية للمخاطر وزيادة القدرة على التكيف مع التحديات المالية. ستساعد هذه الاستراتيجيات في تحديد المخاطر المحتملة والتخطيط لمواجهتها بشكل مسبق، مما يعزز من استقرار المشاريع وزيادة فرص نجاحها.

- تقديم حلول مبتكرة للتحديات المالية

من خلال تحليل المشاكل المالية التي تواجه مشاريع التطوير العقاري، تساهم هذه الدراسة في تقديم حلول مبتكرة للتحديات المالية. يمكن استخدام هذه الحلول لتطوير ممارسات مالية أكثر كفاءة وفعالية، مما يساعد الشركات العقارية على تحسين أدائها المالي وزيادة فرص نجاح المشاريع. ستساعد هذه الحلول في تقديم طرق جديدة لتحسين إدارة الموارد المالية وتعزيز القدرات التنافسية للمشاريع.

- تعزيز الاستدامة المالية للمشاريع

تعد الاستدامة المالية أحد الأهداف الرئيسية لمشاريع التطوير العقاري. تساهم هذه الدراسة في تقديم استراتيجيات لتعزيز الاستدامة المالية من خلال تحسين إدارة الموارد وتطوير ممارسات مالية فعالة. ستساعد هذه الاستراتيجيات في ضمان تحقيق الأهداف المالية طويلة الأمد وتعزيز قدرة المشاريع على التكيف مع التغيرات الاقتصادية والسوقية. يساهم ذلك في تحقيق استدامة المشاريع وزيادة قدرتها على النمو والتطور.

- تعزيز العلاقات مع المستثمرين والممولين

تساعد النتائج والتوصيات المستخلصة من هذه الدراسة الشركات العقارية على تعزيز علاقاتها مع المستثمرين والممولين من خلال تقديم ممارسات مالية شفافة وفعالة. ستساهم هذه العلاقات في تحسين فرص الحصول على التمويل ودعم المشاريع العقارية، مما يزيد

من فرص نجاحها. تساعد هذه الدراسة في بناء الثقة بين الشركات والمستثمرين من خلال تقديم بيانات مالية دقيقة وتقييمات واقعية للأداء المالي للمشاريع.

تعد هذه الدراسة ذات أهمية عملية كبيرة، حيث تسهم في تحسين التخطيط المالي وإدارة التكاليف، وتعزيز فعالية جذب التمويل، وزيادة القدرات التنافسية للمشاريع العقارية، وتحسين استراتيجيات التخطيط المالي الاستراتيجي، وتعزيز الشفافية والرقابة المالية، ودعم اتخاذ القرارات المالية، وتحسين إدارة المخاطر المالية، وتقديم حلول مبتكرة للتحديات المالية، وتعزيز الاستفادة المالية للمشاريع، وتعزيز العلاقات مع المستثمرين و الممولين. تعزز هذه الدراسة من فرص نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية وتساهم في تحقيق نمو مستدام في القطاع العقاري.

أهداف الدراسة:

الهدف الرئيسي:

الهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو تحليل ممارسات الإدارة المالية وتحديد أثرها على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. يهدف هذا التحليل إلى استكشاف العلاقة بين التخطيط المالي، إدارة التكاليف، استراتيجيات التمويل، الرقابة المالية، وإدارة المخاطر وتأثيرها على تحقيق الأهداف المالية والنجاح العام للمشاريع العقارية. من خلال هذا الهدف الرئيسي، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات عملية قابلة للتنفيذ لتحسين الممارسات المالية وزيادة فرص نجاح المشاريع العقارية في المملكة.

الأهداف الفرعية للدراسة:

1. تحليل أساليب التخطيط المالي المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري

في هذا الهدف، تسعى الدراسة إلى تحليل الأساليب المتبعة في التخطيط المالي للمشاريع العقارية، بدءاً من مرحلة التقدير الأولي للتكاليف وحتى التخطيط التفصيلي للميزانيات. سيتم التركيز على كيفية استخدام الأدوات والنماذج المالية لتحليل الجدوى المالية للمشاريع، وتقييم العوامل التي تؤثر على دقة التقديرات المالية. من خلال هذا التحليل، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات لتحسين دقة وفعالية التخطيط المالي، مما يقلل من احتمالية تجاوز الميزانيات المحددة ويعزز من استدامة المشاريع.

2. تقييم استراتيجيات التمويل وتأثيرها على نجاح المشاريع

هذا الهدف يركز على دراسة مختلف استراتيجيات التمويل المتبعة في مشاريع التطوير العقاري، مثل القروض المصرفية، التمويل الذاتي، الاستثمارات الخارجية، والشراكات بين القطاعين العام والخاص. ستقوم الدراسة بتحليل مدى تأثير كل استراتيجية تمويلية على القدرة على تحقيق الأهداف المالية للمشاريع، بما في ذلك تحليل التكاليف والفوائد المرتبطة بكل استراتيجية. الهدف من هذا التحليل هو تحديد أفضل الممارسات في اختيار استراتيجيات التمويل التي تساهم في تقليل المخاطر المالية وتعزيز فرص نجاح المشاريع.

3. دراسة أثر إدارة التكاليف على تحقيق الكفاءة المالية

يهدف هذا الهدف إلى فهم كيفية إدارة التكاليف في المشاريع العقارية وأثر ذلك على الكفاءة المالية. يتضمن ذلك تحليل الأساليب المستخدمة في مراقبة وضبط التكاليف خلال مراحل المشروع المختلفة، بدءاً من مرحلة التخطيط وحتى التنفيذ والمتابعة. سيتم التركيز على كيفية تقليل الهدر وزيادة الفعالية في استخدام الموارد، مما يساهم في تحسين الأداء المالي للمشاريع. من خلال هذا التحليل، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات لتعزيز الكفاءة المالية وزيادة القدرة على تحقيق الأهداف المالية المحددة.

4. تحليل دور الرقابة المالية والمراجعة الداخلية في تعزيز الشفافية

هذا الهدف يتناول دراسة أهمية الرقابة المالية والمراجعة الداخلية في ضمان الشفافية والمساءلة في إدارة المشاريع العقارية. سيتم تحليل النظم المستخدمة لمراقبة الأداء المالي واكتشاف أي انحرافات عن الخطط المالية المقررة. كما سيتم تقييم فعالية المراجعة الداخلية في تحسين عمليات الإدارة المالية وكشف المشاكل المالية المحتملة. تهدف الدراسة من خلال هذا الهدف إلى تقديم توصيات لتحسين نظم الرقابة المالية والمراجعة الداخلية، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويزيد من فرص نجاح المشاريع.

5. فهم تأثير إدارة المخاطر المالية على استدامة المشاريع

تركز الدراسة في هذا الهدف على تحليل كيفية إدارة المخاطر المالية وتأثيرها على استدامة مشاريع التطوير العقاري. سيتم دراسة الأساليب المتبعة في تحليل وتقييم المخاطر المالية، وكيفية وضع خطط للتخفيف من تأثيرها. الهدف من هذا التحليل هو تحديد أفضل الممارسات في إدارة المخاطر المالية، مما يساعد على تقليل التأثيرات السلبية للمخاطر وزيادة القدرة على التكيف مع التحديات المالية. ستساهم هذه الجهود في ضمان استدامة المشاريع وتحقيق الأهداف المالية المحددة.

6. دراسة تأثير الممارسات المالية على جاذبية المشاريع للمستثمرين

يهدف هذا الهدف إلى فهم كيف تؤثر الممارسات المالية المتبعة في المشاريع العقارية على جاذبية هذه المشاريع للمستثمرين. سيتم تحليل العوامل المالية التي تساهم في زيادة أو تقليل جاذبية المشاريع، مثل الأداء المالي المتوقع، الاستقرار المالي، وفعالية الإدارة المالية. من خلال هذا التحليل، تسعى الدراسة إلى تقديم توصيات لتحسين الممارسات المالية بما يعزز من جاذبية المشاريع للمستثمرين، مما يزيد من فرص الحصول على التمويل والدعم المالي اللازم لتحقيق النجاح.

7. تقديم توصيات لتحسين ممارسات الإدارة المالية في المشاريع العقارية

كهدف ختامي، تسعى الدراسة إلى تقديم مجموعة من التوصيات لتحسين ممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. تستند هذه التوصيات إلى النتائج المستخلصة من الأهداف الفرعية السابقة، وتهدف إلى تعزيز الأداء المالي والنجاح العام للمشاريع. تشمل هذه التوصيات تحسين استراتيجيات التخطيط المالي، اختيار أفضل استراتيجيات التمويل، تعزيز الرقابة المالية، وتحسين إدارة المخاطر المالية. تجمع هذه الأهداف بين التحليل الشامل والتطبيق العملي لممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري. من خلال تحقيق هذه الأهداف، تسعى الدراسة إلى تقديم إسهام كبير في تحسين الأداء المالي والنجاح العام للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، مما يعزز من فرص استدامتها ونموها في المستقبل. تعتبر هذه الدراسة خطوة مهمة نحو فهم أعمق للممارسات المالية وتأثيرها على القطاع العقاري، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز القدرة التنافسية للمشاريع العقارية في المملكة.

تساؤلات الدراسة:

السؤال الرئيسي للدراسة

- كيف تؤثر ممارسات الإدارة المالية على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية للدراسة

- ما هي الأساليب المستخدمة في التخطيط المالي لمشاريع التطوير العقاري في المملكة؟
- ما هي استراتيجيات التمويل الأكثر استخدامًا في مشاريع التطوير العقاري؟

- ما هو أثر إدارة التكاليف على الكفاءة المالية لمشاريع التطوير العقاري؟
- ما دور الرقابة المالية والمراجعة الداخلية في تعزيز الشفافية والمساءلة في المشاريع العقارية؟
- كيف تؤثر إدارة المخاطر المالية على استدامة مشاريع التطوير العقاري؟
- ما تأثير الممارسات المالية على جاذبية المشاريع للمستثمرين؟
- ما هي التوصيات الممكنة لتحسين ممارسات الإدارة المالية في مشاريع التطوير العقاري؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية للدراسة:

- تؤثر ممارسات الإدارة المالية بشكل إيجابي على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية للدراسة:

- تؤثر أساليب التخطيط المالي الفعالة على دقة تقديرات التكاليف في مشاريع التطوير العقاري.
- تساهم استراتيجيات التمويل المناسبة في تحسين الأداء المالي لمشاريع التطوير العقاري.
- تؤدي إدارة التكاليف الجيدة إلى تحقيق كفاءة مالية أعلى في مشاريع التطوير العقاري.
- تساهم الرقابة المالية والمراجعة الداخلية في تعزيز الشفافية وتحسين الأداء المالي في المشاريع العقارية.
- تؤثر إدارة المخاطر المالية الفعالة على استدامة مشاريع التطوير العقاري.
- تساهم الممارسات المالية الجيدة في زيادة جاذبية المشاريع للمستثمرين.

- يمكن تحسين ممارسات الإدارة المالية من خلال تطبيق التوصيات المستندة إلى نتائج الدراسة.

الدراسات السابقة:

تناقش دراسة (Al-Otaibi، 2019) تأثير إدارة الممتلكات في الحفاظ على قيمة المنتج السكني في المملكة العربية السعودية. واستعرضت الورقة مقارنة بين نموذجين للملكية: الأول يدار من خلال نظام إدارة الأملاك، والثاني يدار من قبل المالك فقط. بالإضافة إلى ذلك تم استخدام الاستبيان الميداني وتوزيعه على عينة من مجتمع الدراسة المكون من 125 مؤسسة إدارية عقارية ومكتب عقاري بمدينة الرياض. وتشير نتائج التحليل إلى أن إدارة العقارات تساهم في رفع جودة المنتج السكني والحفاظ على قيمته السوقية. المنتج السكني الذي تتم إدارته بنظام إدارة الأملاك يفقد 10% من قيمته بعد 5 سنوات. ومن ناحية أخرى فإن المنتج الذي يديره المالك يفقد أكثر من 50% من قيمته الحقيقية بعد 5 سنوات. وتقترح الورقة تعزيز التعاون بين المؤسسات الحكومية والخاصة لإنشاء مركز البيانات العقارية (REDC) لتصنيف العقارات السكنية الخاضعة لمعايير الإدارة والجودة والتكلفة الاقتصادية.

إن الحصول على سكن بأسعار معقولة له تأثير كبير على نوعية حياة الأسر والرفاهية العامة للمجتمعات. ويُعترف بالنهج التمكيني على المستوى الدولي باعتباره آلية لتوفير الإسكان، وتحويل دور الحكومة من دور المزود المباشر إلى دور التمكين داخل أسواق الإسكان. تماشياً مع رؤيتها 2030، تهدف المملكة العربية السعودية إلى تحويل دورها من مزود الإسكان المباشر إلى جهة تمكينية. هدفت دراسة (Alhajri، 2024) إلى تقييم مدى تنفيذ الاستراتيجيات التمكينية في سياق المملكة العربية السعودية. تم إجراء هذا البحث بناءً على دراسة مكتبية للأدبيات الرئيسية، وتحليل البيانات الثانوية، وتحليل محتوى الوثائق المجمعة لمعالجة هدف البحث. ووجدت الدراسة أن تكاليف الإسكان، والحياسة التقليدية للأراضي، وعدم كفاية التمويل تمثل تحديات رئيسية في مجال الإسكان، وتتفاقم بسبب ارتفاع أسعار الفائدة على الإقراض، ونقص التنوع بين المستثمرين في أنواع المساكن، ونقص التمويل طويل الأجل من الممولين. كما أن تطوير العشوائيات يقتصر على توفير إمكانية الوصول إلى الشوارع، دون التطرق إلى الأوضاع العامة ومستوى الخدمات. بالإضافة إلى

ذلك، ساهمت تكاليف الحصول على التصاريح وتنفيذ لوائح البناء في نقص المساكن في البلا د. ومن ناحية أخرى، يخضع المطورون العقاريون على اختلاف أحجامهم لنظام تصنيف وتأهيل لزيادة قدرتهم على توفير المساكن. ولمواجهة هذه التحديات، نفذت الحكومة السعودية نهجًا تمكينيًا، حيث عملت كمقدم للفئات ذات الدخل المنخفض والضعيفة من خلا ل برنامج الإسكان التنموي. كما تشجع الحكومة التصنيع المحلي لمواد البناء لتعزيز صناعة البناء والتشييد. توصي الدراسة الحالية بأن تقوم الحكومة بتعزيز الأدوات الحالية لتمكين الوصول إلى السكن بأسعار معقولة.

هدفت دراسة (Aldegheishem، 2022) التعرف على آراء الشركات فيما يتعلق بالتنوير العقاري؛ كيف تدير الشركات مشاريعها وما هي القدرات التي تمتلكها من أجل تحقيق أهدافها كما هو مخطط لها وفي المواعيد النهائية. بالإضافة إلى ذلك، تحاول الدراسة اكتشاف الفجوات بناءً على المعايير والنظريات العلمية من خلال تطبيق دراسات الجدوى ومنهجية إدارة المشاريع من حيث مهارات التخطيط والتنبؤ بالجدول الزمني لتنفيذ المشاريع. المنهج: اتبعت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي. وتتكون المنهجية المتبعة من ثلاث مراحل: مرحلة جمع البيانات، مرحلة تحليل البيانات، مرحلة الاستنتاجات والتوصيات. وباستخدام برنامج SPSS لإدخال البيانات وتحليلها، تكونت عينة الدراسة من 44% من الشركات والجهات العقارية المسجلة في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (27 جهة). النتائج: أظهرت النتائج أن 18.5% من الشركات تمكنت من تحقيق نسبة دقة أعلى بين الزمن المقدر والفعلي للمشروع، في حين لم تتمكن 81.5% من ذلك، سواء مع الوقت المقدر أقصر أو أطول. وأظهرت النتائج وجود فروق ذات دلالة إحصائية تتعلق بعمر الشركة ومحور التأثير على السوق والتنمية. الاستنتاج: أكدت الدراسة على أهمية معرفة الفارق الزمني بين الوقت المقدر والوقت الفعلي لإنجاز المشاريع في المشاريع العقارية حتى يمكن تجنب الأضرار التي لحقت بالسوق العقاري. واقتрحت الدراسة إجراء المزيد من الأبحاث المستقبلية، مثل مدى قدرة إدارة المشاريع في الشركات العقارية على الالتزام بالمدة التقديرية لمشاريعها، وأسباب عدم دقة دراسات الجدوى، واختلاف التكلفة المقدرة عن التكلفة الفعلية في مشاريع التطوير العقاري.

يساهم السكن بأسعار معقولة في ازدهار أي مجتمع. تقوم هذه الدراسة بتقييم تحديات الإ سكان وبرامج تمكين الإسكان الميسور التكلفة في المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030. وقد تم إجراء استبيان لخبراء الإسكان، وتم تحليل الإجابات باستخدام مؤشر الأ

أهمية النسبية (RII) و Chi-Square. تظهر النتائج أن التحديات الأعلى مرتبة هي ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ($RII = 0.89$)، وارتفاع تكلفة البناء ($RII = 0.87$)، وارتفاع معدل التحضر ($RII = 0.76$). وجدت الدراسة أن العوامل الديموغرافية للمشاركين أدت إلى اختلافات كبيرة في درجات ستة من التحديات التي تم التحقيق فيها. وبالإضافة إلى ذلك، كانت البرامج التمكينية الأكثر فعالية هي برنامج الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة ($RII = 0.82$)، يليه برنامج الإسكان التنموي ($RII = 0.73$)، وأشكال الملكية ($RII = 0.73$). تم العثور على اختلافات كبيرة في درجات اثنين من البرامج التمكينية على أساس عمر المشاركين ونوعهم. وتوصي الدراسة الحالية بأن تقوم الحكومة بمراجعة بعض هذه البرامج وإعادة تقييم التحديات التي تواجه الوصول إلى السكن بأسعار معقولة (Alhajri، 2022).

هدف دراسة (Sa'eed، 2020) تقييم آثار ممارسات الإدارة المالية لمقاولي البناء الصغار على الأداء الفني للمقاولين في الجزء الشمالي من نيجيريا مع أفضل الممارسات الدولية. أشارت الدراسات السابقة إلى أن الأداء الفني لمقاولي البناء الصغار في البلدان النامية ضعيف بسبب عدم كفاية الأموال النقدية للحصول على الموارد الاستراتيجية في بداية المشروع. ولا يزال هذا يشكل تحدياً أمام التنمية المستدامة لصناعة البناء والتشييد، وخاصة في البلدان النامية مثل نيجيريا. ولذلك، هناك حاجة إلى تحديد وتقييم ومقارنة آثار الممارسات المالية للمقاولين مع أفضل ممارسات الأداء الفني. تم تقييم الأداء الفني لكل مقاول باستخدام مقياس ليكرت المكون من خمس نقاط. ويستخدم هذا للحصول على متوسط مستويات الأداء الفني للمقاولين. تم إجراء استبيان على المتخصصين في الصناعة الذين تم اختيارهم باستخدام تقنية أخذ العينات العشوائية الطبقية المتناسبة. وتمت مقارنة أداء المقاولين باستخدام ANOVA مع ما بعد المخصص، وتم تحديد آثار ممارسات الإدارة المالية للمقاولين باستخدام تحليل الانحدار المتعدد. أشارت نتائج هذه الدراسة إلى أن المقاولين في نيجيريا كانوا ذوي أداء فني متوسط وأن هناك تأثيرات كبيرة لممارسات الإدارة المالية على الأداء الفني للمقاولين في مشاريع البناء.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تعتبر ممارسات الإدارة المالية حجر الزاوية في نجاح مشاريع التطوير العقاري، حيث تلعب دوراً مركزياً في تنظيم وتوجيه الموارد المالية. تعتمد هذه الدراسة على مجموعة من المنطلقات النظرية التي تسهم في فهم العلاقة المعقدة بين الإدارة المالية ونجاح المشاريع.

وفيما يلي، نعرض عشر منطلقات نظرية بشكل مفصل.

1. نظرية التخطيط المالي

تعتبر نظرية التخطيط المالي من الأسس الرئيسية للإدارة المالية، حيث تعنى بعملية تحديد الأهداف المالية ورسم الخطط اللازمة لتحقيقها. يتطلب التخطيط المالي جمع البيانات وتحليلها بشكل دقيق لتقديم توقعات واقعية حول الإيرادات والمصروفات. في سياق مشاريع التطوير العقاري، يُعد التخطيط المالي خطوة أساسية لضمان توافر الموارد المالية اللازمة وتنفيذ المشاريع بنجاح. يتضمن ذلك وضع ميزانيات واضحة وتقديرات دقيقة للتكاليف، مما يُعزز من قدرة المشروع على تحقيق أهدافه ويقلل من احتمالية تجاوز الميزانيات المحددة. إن وجود خطة مالية شاملة يساعد في توجيه الأنشطة المالية بشكل فعال ويُمكن من رصد الأداء المالي بشكل دوري، مما يساهم في اتخاذ قرارات استراتيجية مستنيرة (Yeo، 2023).

2. نظرية إدارة التكاليف

تركز نظرية إدارة التكاليف على كيفية تحديد ومراقبة التكاليف المرتبطة بالمشاريع بشكل فعال. تعد هذه النظرية ضرورية في قطاع التطوير العقاري، حيث يتطلب الأمر التحكم في النفقات وتحقيق الكفاءة المالية. تتضمن إدارة التكاليف تحليلاً شاملاً لمكونات التكلفة، بما في ذلك تكاليف العمالة، المواد، والخدمات. من خلال تطبيق أساليب فعالة لإدارة التكاليف، يمكن للمشاريع تحقيق نتائج مالية إيجابية وتجنب تجاوز الميزانيات، مما يساهم في تحقيق أهداف المشروع. يُعتبر تقدير التكاليف الدقيق جزءاً لا يتجزأ من هذه العملية، حيث يساعد في توفير رؤى واضحة حول كيفية استخدام الموارد المالية بكفاءة (Aničić، 2019).

3. نظرية تقييم الاستثمار

تعنى هذه النظرية بتقييم جدوى الاستثمار في المشاريع من خلال تحليل العوائد والمخاطر المرتبطة بها. تعتمد هذه النظرية على أدوات تحليلية مثل القيمة الحالية الصافية (NPV) والعائد على الاستثمار (ROI) لتحديد ما إذا كان المشروع يستحق الاستثمار أم لا. في سياق مشاريع التطوير العقاري، يُعتبر تطبيق هذه النظرية أمراً ضرورياً لاتخاذ قرارات استثمارية مدروسة تعزز من فرص النجاح وتحقيق العوائد المرجوة. يشمل ذلك إجراء دراسات جدوى شاملة تأخذ في الاعتبار التكاليف والعوائد المحتملة والمخاطر المرتبطة، مما يسهل على

المستثمرين فهم الفرص المتاحة ويزيد من جاذبية المشاريع (Tuovila، 2021).

4. نظرية إدارة المخاطر المالية

تعتبر إدارة المخاطر المالية عنصرًا حيويًا في ضمان استدامة المشاريع. تهدف هذه النظرية إلى تحديد وتقييم المخاطر المالية المحتملة التي قد تواجه المشاريع، مثل تقلبات السوق، التغيرات الاقتصادية، والمخاطر التشغيلية. يتطلب ذلك وضع استراتيجيات فعالة للتخفيف من المخاطر المالية. في مشاريع التطوير العقاري، يساهم تحليل المخاطر في تعزيز استقرار المشروع وزيادة فرص نجاحه. من خلال فحص المخاطر المحتملة وتطوير خطط طوارئ، يمكن للمشاريع أن تكون أكثر قدرة على مواجهة التحديات المستقبلية وضمان استمراريته في تحقيق الأهداف المرسومة (Akomea-Frimpong، 2021).

5. نظرية الرقابة المالية

تشير نظرية الرقابة المالية إلى مجموعة العمليات التي تهدف إلى ضمان الالتزام بالسياسات والإجراءات المالية المحددة. تلعب الرقابة المالية دورًا حيويًا في تحقيق الشفافية والمساءلة في العمليات المالية، مما يساهم في تحسين الأداء المالي للمشاريع. في مشاريع التطوير العقاري، تعزز الرقابة المالية من ثقة المستثمرين والشركاء، حيث تظهر لهم أن الإدارة المالية للمشروع تدار بكفاءة. تشمل الرقابة المالية متابعة الأداء المالي وتحليل التقارير المالية بانتظام، مما يتيح اتخاذ القرارات الاستراتيجية المناسبة في الوقت المناسب (Bui، 2023).

6. نظرية التمويل

تركز نظرية التمويل على كيفية الحصول على الموارد المالية اللازمة لتنفيذ المشاريع. تتضمن خيارات التمويل القروض المصرفية، الاستثمارات الخاصة، والشراكات. يؤثر اختيار استراتيجيات التمويل بشكل كبير على نجاح المشاريع، حيث تتباين التكاليف والالتزامات المالية بناءً على مصدر التمويل. في سياق مشاريع التطوير العقاري، يُعتبر اختيار أساليب التمويل المناسبة أمرًا بالغ الأهمية لتحقيق الأهداف المالية وضمان استمرارية المشروع. يساعد التمويل الفعال في توسيع نطاق المشاريع وتعزيز قدرتها على التكيف مع التغيرات الاقتصادية (HAYES، 2023).

7. نظرية استدامة المشاريع

تعنى هذه النظرية بكيفية تحقيق الاستدامة في المشاريع على المدى الطويل، من خلال

التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. تعتبر الاستدامة مفهوماً مركزياً في تطوير المشاريع العقارية، حيث تؤثر على كيفية تخطيط وتنفيذ المشاريع. تتطلب الاستدامة استخدام الموارد بشكل مسؤول، وتحقيق تأثير إيجابي على المجتمع والبيئة. من خلال تطبيق مبادئ الاستدامة في الإدارة المالية، يمكن للمشاريع تحقيق أهداف مستدامة وتعزيز قدرتها على النجاح على المدى الطويل (Marcelino-Sádaba, 2015).

8. نظرية الشفافية والمساءلة

تؤكد هذه النظرية على أهمية الشفافية في العمليات المالية والمساءلة عن القرارات المالية. تعتبر الشفافية عاملاً أساسياً في تعزيز الثقة بين جميع أصحاب المصلحة، بما في ذلك المستثمرين والمجتمع المحلي. في سياق مشاريع التطوير العقاري، تساهم الشفافية في تحسين العلاقات بين الأطراف المعنية وتؤدي إلى تحقيق نتائج مالية أفضل. عندما تكون المعلومات المالية متاحة وواضحة، يكون من الأسهل على المستثمرين اتخاذ قرارات مستنيرة، مما يعزز من جاذبية المشاريع (Krah, 2023).

9. نظرية الثقافة التنظيمية

تعتبر الثقافة التنظيمية من العوامل المؤثرة في كيفية تطبيق الممارسات المالية في المشاريع. تؤثر الثقافة السائدة داخل المؤسسة على سلوك الموظفين وقراراتهم المالية. في مشاريع التطوير العقاري، يمكن أن تؤدي الثقافة التنظيمية إلى تعزيز أو عرقلة تطبيق الممارسات المالية الجيدة. لذا، من الضروري فهم السياق الثقافي والاجتماعي لتصميم استراتيجيات مالية فعالة تتناسب مع بيئة العمل. تؤثر الثقافة أيضاً على كيفية استجابة الموظفين للقرارات المالية والتغييرات، مما يجعلها جزءاً أساسياً من الإدارة المالية (Pallathadka, 2021).

10. نظرية الابتكار في الإدارة المالية

تشير هذه النظرية إلى أهمية الابتكار في تحسين الممارسات المالية وتطوير استراتيجيات جديدة لتحقيق النجاح. يعتمد الابتكار على استخدام التكنولوجيا والتقنيات الحديثة لتحسين الأداء المالي وزيادة الكفاءة. في قطاع التطوير العقاري، يمكن أن يؤدي تبني حلول مالية مبتكرة، مثل استخدام البرمجيات المالية المتقدمة وتحليل البيانات، إلى تحسين عملية اتخاذ القرارات وتعزيز فرص النجاح للمشاريع. الابتكار يُساعد على مواجهة التحديات

الجديدة ويعزز من قدرة المشاريع على التكيف مع الظروف المتغيرة (Zaleska، 2019).

تشكل هذه المنطلقات النظرية الأساس الذي تستند إليه هذه الدراسة لفهم العلاقة بين ممارسات الإدارة المالية ونجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال استكشاف هذه المنطلقات، يمكن للدراسة تقديم رؤى قيمة تساعد في تحسين الأداء المالي وزيادة فرص النجاح في المشاريع العقارية، مما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز القدرة التنافسية في هذا القطاع الحيوي.

المنهجية وطرق البحث:

تعتبر المنهجية الكمية من الأدوات الأساسية في الدراسات البحثية، حيث تتيح للباحثين تحليل البيانات بطريقة دقيقة ومنهجية. في هذه الدراسة، نركز على تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. تتطلب هذه العملية اتباع خطوات منظمة ومتكاملة لضمان الحصول على نتائج موثوقة تعكس الواقع. سنستعرض في هذا القسم مكونات المنهجية الكمية المستخدمة، بما في ذلك تصميم البحث، تحديد العينة، وتحليل البيانات.

1. تصميم البحث

يُعتبر تصميم البحث الخطوة الأولى والأساسية التي تحدد كيفية سير الدراسة. في هذه الدراسة، يعتمد التصميم على المنهج الكمي الذي يهدف إلى قياس وتحليل المتغيرات بشكل موضوعي. يتطلب هذا النوع من التصميم تحديد الأهداف بدقة، وتطوير فرضيات قابلة للاختبار، وتحديد منهجية لجمع البيانات وتحليلها. ومن خلال هذا التصميم، يمكننا فهم العلاقة بين ممارسات الإدارة المالية ونجاح المشاريع العقارية بشكل شامل وموضوعي.

2. تحديد العينة

يتطلب البحث الكمي اختيار عينة تمثل المجتمع المستهدف. في سياق هذه الدراسة، يتم اختيار عينة من مشاريع التطوير العقاري التي تعكس تنوع السوق السعودي. يتضمن ذلك اختيار مشاريع بمختلف الأحجام والأنواع، مما يساعد على ضمان تمثيل دقيق للواقع. يتطلب اختيار العينة دراسة العوامل المؤثرة مثل الموقع الجغرافي، نوع المشروع، ومدى نجاحه في تحقيق الأهداف المالية، والتي تنحصر ما بين 150 - 250 عينة.

3. البيانات الأولية والثانوية

في إطار هذه الدراسة، سيتم الاعتماد على نوعين من البيانات. البيانات الأولية تتضمن المعلومات التي يتم جمعها مباشرة من المشاريع من خلال استبيانات أو مقابلات مع المعنيين. بينما البيانات الثانوية تشمل المعلومات الموجودة في الدراسات السابقة والتقارير المالية. يعتمد جمع البيانات على المنهجية الكمية، مما يضمن أن تكون المعلومات دقيقة وموثوقة.

4. أساليب تحليل البيانات

بعد جمع البيانات، تبرز أهمية تحليلها بشكل منهجي. يتضمن هذا التحليل استخدام أساليب إحصائية متنوعة تهدف إلى قياس العلاقة بين ممارسات الإدارة المالية ونجاح المشاريع. يُستخدم التحليل الوصفي لتقديم نظرة عامة حول العينة، بينما تُستخدم تقنيات تحليل الارتباط والانحدار لاستكشاف العلاقات بين المتغيرات. هذه الأساليب تساعد في توفير رؤى عميقة حول تأثير الممارسات المالية على النتائج.

5. اختبارات الفرضيات

تشكل اختبارات الفرضيات جزءاً أساسياً من المنهجية الكمية. بعد تحديد الفرضيات الرئيسية والفرعية، يتم استخدام أساليب إحصائية للتحقق من صحة هذه الفرضيات. يتضمن ذلك تطبيق اختبارات مثل اختبار T واختبار ANOVA لتحليل الفروق بين المجموعات المختلفة، مما يساعد في الوصول إلى استنتاجات موضوعية تدعم النتائج التي تم الحصول عليها.

6. التحليل الإحصائي والتفسير

عندما تكتمل عملية جمع البيانات وتحليلها، تأتي مرحلة تفسير النتائج. يُعتبر تفسير النتائج الخطوة التي يترجم فيها الباحث البيانات الإحصائية إلى رؤى عملية. يتطلب ذلك فهم العلاقات المعقدة بين المتغيرات وتقديم تفسيرات واضحة تدعم أو تنقض الفرضيات المحددة. هذه المرحلة ضرورية لتحديد مدى تأثير ممارسات الإدارة المالية على نجاح المشاريع.

7. القيود والتحديات

لا تخلو أي دراسة من القيود والتحديات. في هذه الدراسة، قد تواجه بعض الصعوبات مثل

عدم توافر بيانات دقيقة من بعض المشاريع، أو انحياز في الاستجابات من المشاركين في الاستبيانات. من الضروري أن يكون الباحث واعياً لهذه القيود وأن يسعى لتقليل تأثيرها على النتائج النهائية للدراسة.

8. الجوانب الأخلاقية

تعد الأخلاقيات جزءاً لا يتجزأ من أي دراسة بحثية. في هذه الدراسة، سيتم التأكيد على سرية المعلومات وحماية خصوصية المشاركين. من المهم توضيح أن مشاركة الأفراد طوعية ، وأن البيانات ستستخدم فقط لأغراض البحث الأكاديمي. هذه الجوانب تساهم في تعزيز مصداقية البحث وتوفير بيئة آمنة للمشاركين.

9. خطوات البحث الرئيسية

تتضمن خطوات البحث الرئيسية تحديد المشكلة البحثية، تطوير التصميم المناسب، جمع البيانات، تحليل النتائج، وتقديم التوصيات. يساهم اتباع هذه الخطوات بشكل منظم في تعزيز دقة النتائج وجودتها، مما يضمن أن تكون الدراسة فعالة في تحقيق أهدافها.

10. النتائج والتوصيات

بمجرد الانتهاء من تحليل البيانات وتفسير النتائج، سيكون من الضروري وضع توصيات تستند إلى النتائج المستخلصة. تهدف هذه التوصيات إلى تحسين الممارسات المالية في مشاريع التطوير العقاري وتعزيز فرص النجاح في المستقبل. يعتمد نجاح هذه التوصيات على مدى دقتها وشموليتها، مما يعزز من أهمية المنهجية الكمية المتبعة في الدراسة.

تعد المنهجية الكمية أداة فعالة لدراسة ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال اتباع خطوات منهجية دقيقة، يمكن تحقيق نتائج موضوعية تدعم فهمًا أعمق للعوامل المؤثرة في نجاح المشاريع. تساهم هذه الدراسة في توفير رؤى قيمة يمكن أن تعزز من الأداء المالي في القطاع العقاري وتساعد في تحقيق التنمية المستدامة.

أدوات الدراسة:

تعتبر أدوات الدراسة جزءاً أساسياً في أي بحث أكاديمي، حيث تساهم بشكل كبير في جمع

البيانات وتحليلها لتحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة. في سياق تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، سيتم استخدام مجموعة متنوعة من الأدوات والطرق التي تتلاءم مع طبيعة البحث وتساعد في الحصول على معلومات دقيقة وموثوقة.

1. الاستبيانات

تعتبر الاستبيانات أداة فعالة لجمع البيانات الكمية من المشاركين المستهدفين. سيتم تصميم استبيان يتضمن مجموعة من الأسئلة التي تهدف إلى قياس ممارسات الإدارة المالية في المشاريع العقارية، وتأثير هذه الممارسات على النجاح العام لتلك المشاريع. سيتم تضمين أسئلة تتعلق بإدارة الميزانية، والتخطيط المالي، ومراقبة النفقات، وقياس الأداء المالي. سيستخدم مقياس ليكرت (من 1 إلى 5) لتسهيل تحليل البيانات، مما يمكن من تصنيف الردود حسب مستوى الاتفاق أو الاختلاف.

2. المقابلات المعمقة

بالإضافة إلى الاستبيانات، ستجرى مقابلات معمقة مع عدد من الخبراء في مجال الإدارة المالية والتطوير العقاري. ستساهم هذه المقابلات في الحصول على رؤى عميقة حول الممارسات المالية المتبعة، والتحديات التي تواجهها الشركات، وأفضل الممارسات التي يمكن اتباعها لتحقيق النجاح. سيتم استخدام دليل للمقابلات لضمان تغطية جميع الموضوعات الأساسية وتسهيل عملية التحليل.

3. التحليل الوثائقي

سيتم إجراء تحليل وثائقي للبيانات المتاحة مثل التقارير المالية، والموازنات، والدراسات السابقة، وأبحاث السوق المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري. ستساعد هذه الوثائق في توفير سياق أوسع حول الموضوع، بالإضافة إلى دعم النتائج التي تم الحصول عليها من خلال الاستبيانات والمقابلات. سيتم تحليل البيانات المستخرجة من هذه الوثائق لتحديد الاتجاهات والممارسات المالية السائدة في السوق.

4. الملاحظة المباشرة

ستعتبر الملاحظة المباشرة أداة إضافية لتقييم الممارسات المالية في الميدان. من خلال زيارة مواقع المشاريع العقارية، يمكن للباحثين تقييم كيفية إدارة العمليات المالية، وقياس التزام الفرق بالخطط الموضوعية. ستساعد هذه الملاحظات على فهم الديناميكيات الداخلية للمشاريع وكيف تؤثر على النتائج المالية.

5. التحليل الإحصائي

سيتم استخدام أدوات التحليل الإحصائي لمعالجة البيانات الكمية التي تم جمعها من الاستبيانات. سيتضمن ذلك استخدام برامج مثل SPSS أو R لإجراء التحليل الوصفي والتحليل التبادلي (الارتباط والانحدار) لفهم العلاقة بين ممارسات الإدارة المالية ونجاح المشاريع. سيتمكن هذا التحليل من تقديم نتائج موضوعية تدعم الفرضيات البحثية.

6. دراسات الحالة

سيتم تحليل دراسات حالة لمشاريع تطوير عقاري ناجحة وأخرى لم تحقق النجاح المنشود، بهدف فهم كيفية تأثير الممارسات المالية على نتائج تلك المشاريع. سيوفر تحليل دراسات الحالة فهماً عميقاً للعوامل المختلفة التي تؤثر على النجاح، مما يساهم في تطوير توصيات عملية.

7. الاستطلاعات التكميلية

يمكن أن تشمل الدراسة أيضاً استطلاعات تكميلية تستهدف فئات مختلفة من المستجيبين مثل المطورين، والمستثمرين، والجهات الحكومية. ستساهم هذه الاستطلاعات في تقديم وجهات نظر متنوعة حول الممارسات المالية وأثرها على النجاح، مما يعزز من شمولية النتائج.

تعتبر أدوات الدراسة المستخدمة في تحليل ممارسات الإدارة المالية وأثرها في نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية متعددة ومتنوعة، مما يضمن جمع بيانات دقيقة وشاملة. سيتمكن هذا التنوع في الأدوات الباحثين من بناء فهم عميق وعلمي للممارسات المالية وأثرها، ويتيح لهم تقديم توصيات مستندة إلى الأدلة تدعم تحسين الأداء المالي للمشاريع العقارية في المستقبل.

حدود الدراسة:

✓ الحدود البشرية

تتعلق الحدود البشرية بالدراسة بموضوع الفئات المستهدفة التي سيتم تحليلها، وتشمل بشكل رئيسي العاملين في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مثل المطورين العقاريين، ومديري المشاريع، والمستثمرين، والمهندسين، وكذلك الجهات الحكومية المعنية بتنظيم القطاع العقاري. إن فهم ممارسات الإدارة المالية من منظور هؤلاء الأفراد يساهم في الحصول على رؤى عميقة حول كيفية تأثير هذه الممارسات على نجاح

المشاريع. ومن المهم أيضاً تضمين وجهات نظر الأكاديميين والباحثين في مجال الإدارة المالية والتطوير العقاري، الذين يمكن أن يقدموا تحليلات نظرية ودراسات سابقة تدعم نتائج البحث. بالتالي، فإن جمع البيانات من هؤلاء المعنيين سوف يُعزز من دقة النتائج ويدعم الفرضيات المطروحة في الدراسة.

✓ الحدود الزمانية

أما بالنسبة للحدود الزمانية، فإن الدراسة تركز على فترة زمنية محددة تتعلق بممارسات الإدارة المالية وأثرها على نجاح المشاريع العقارية. من الضروري تحديد الإطار الزمني الذي سيتم خلاله جمع البيانات وتحليلها، حيث تكمن هذه الفترة من عام 2018 حتى عام 2023. تغطي هذه الفترة الزمنية مرحلة هامة في تطور القطاع العقاري السعودي، خصوصاً مع رؤية المملكة 2030 التي أدت إلى تغييرات كبيرة في السياسات والاستراتيجيات الاستثمارية. سيتمكن هذا الإطار الزمني الباحثين من رصد التغيرات في الممارسات المالية والتأثيرات الناتجة عنها بمرور الوقت، مما يعكس التطورات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي طرأت على المملكة خلال هذه الفترة.

✓ الحدود المكانية

بالنسبة للحدود المكانية، فستركز الدراسة على المملكة العربية السعودية بأكملها، مع التركيز بشكل خاص على المناطق الحضرية الرئيسية مثل الرياض، جدة، والدمام، حيث تتواجد معظم مشاريع التطوير العقاري الكبرى. يمثل كل من هذه المدن بيئات اقتصادية واجتماعية متنوعة، مما يتيح فهماً شاملاً لكيفية تأثير ممارسات الإدارة المالية على نجاح المشاريع في سياقات مختلفة. سيتناول البحث كذلك تأثير السياسات الحكومية والإجراءات التنظيمية على هذه المشاريع، مما يعكس العلاقة بين الإدارة المالية والبيئة المحلية. كما يمكن أن تشمل الحدود المكانية أيضاً مناطق تنموية خاصة مثل المناطق الاقتصادية الخاصة التي تم إنشاؤها لدعم الاستثمار والتطوير العقاري.

المراجع:

- Akomea-Frimpong, I. (2021). Managing financial risks to improve financial success of public-private partnership projects: A theoretical framework. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/353795416_Managing_financial_risks_to_improve_financial_success_of_public-private_partnership_projects_A_theoretical_framework
- Aldegheishem. (2022). Reasons of the Difference between both of the Expected and Actual Project Completion Periods: A Study of the Performance of Real Estate Development Companies in Riyadh City. Retrieved from <https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Aagd%3A6%3A4981238/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Aagd%3A161700728&crl=c>
- Alhajri. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2090447922001095>
- Alhajri, M. F. (2024). Transformation of the Saudi Housing Sector through an Enabling Approach to Affordable Housing. 13(5). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/5/718>
- Al-Otaibi, O. M. (2019). The Impact of Property Management on the Value of Residential Product in Saudi Arabia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/333448515_The_Impact_of_Property_Management_on_the_Value_of_Residential_Product_in_Saudi_Arabia
- Anićić, D. J. (2019). Cost management concept and project evaluation methods. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/337310121_Cost_management_concept_and_project_evaluation_methods
- Bui, H. (2023). The impacts of corporate governance on firms' performance: from theories and approaches to empirical findings. Retrieved from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JFRC-01-2023-0012/full/html>

- HAYES, A. (2023). Project Finance: Definition, How It Works, and Types of Loans. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/p/projectfinance.asp>
- Ionescu, S.-A. (2023). Transforming Financial Decision-Making: The Interplay of AI, Cloud Computing and Advanced Data Management Technologies. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/375363622_Transforming_Financial_Decision-Making_The_Interplay_of_AI_Cloud_Computing_and_Advanced_Data_Management_Technologies
- Krah, R. (2023). Financial transparency, trust and willingness to pay in local governments of sub-Saharan Africa. Retrieved from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPBAFM-06-2022-0110/full/html>
- Marcelino-Sádaba, S. (2015). Using project management as a way to sustainability. From a comprehensive review to a framework definition. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/276212101_Using_project_management_as_a_way_to_sustainability_From_a_comprehensive_review_to_a_framework_definition
- Marsh, M. (2022). The Guide to a Real Estate Development Feasibility Study. Retrieved from <https://marsh-partners.com/blog/the-guide-to-a-real-estate-development-feasibility-study>
- Minnis, M. (2016). Financial Statements as Monitoring Mechanisms: Evidence from Small Commercial Loans *. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/305343485_Financial_Statements_as_Monitoring_Mechanisms_Evidence_from_Small_Commercial_Loans
- Pallathadka, H. (2021). Influence Of Organizational Culture On Employee Behavior. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/352836675_Influence_Of_Organizational_Culture_On_Employee_Behavior
- Sa'eed, A. (2020). Effects of financial management practices on technical performance of building contractors in northeast Nigeria. Retrieved from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JFMPC-07-2019-0064/full/html>
- Shash, A. (2018). Cash Flow Management of Construction Projects in Saudi Arabia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/326911429_Cash_Flow_Management_of_Construction_Projects_in_Saudi_Arabia
- Tuovila, A. (2021). <https://www.investopedia.com/terms/n/npv-rule.asp>. Retrieved from <https://www.investopedia.com/terms/n/npv-rule.asp>
- Yeo, K. H. (2023). Financial planning behaviour: a systematic literature review and new theory development. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1057/s41264-023-00249-1>
- Zaleska, M. (2019). Theory and practice of innovation development in the banking sector.

Retrieved from



https://www.researchgate.net/publication/336893761_Theory_and_practice_of_innovation_development_in_the_banking_sector

Midocean University
Management College
Specialization in Project Management

Research Title

Analysis of financial management practices and their impact on the
success of real estate development projects in the Kingdom of Saudi
Arabia

**Student preparation/
Amal Mujahid Mohammed Morshed
241001251**

**Supervisor/
Dr. Asmaa Abu Anza**

**Year:
2024**