



جامعة الجميع الذكية
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

Everyone's Smart University

Project (Spring 2021)

Student Name	فارس عبده أحمد الأمير	اسم الطالب
Students I.D	2021200968	الرقم الجامعي

Section

Master

Date

Thursday

18 / 03 / 2021.

Course Code

(PMG510)

Project Risk Management

Instructions:

- آخر موعد للتسليم هو يوم السبت 08-05-2021 في تمام الساعة 9 مساءً.
- الإجابة متاحة باللغة الإنجليزية أو اللغة العربية مع مراعاة أن تكون المصطلحات العلمية باللغة الإنجليزية.
- يتم تسليم المشروع في صيغة ملف pdf مع الالتزام نموذج الجامعة ولن تقبل أي مستندات أخرى.
- يجب مراعاة أقسام البحث الرئيسية (مقدمة Introduction، دراسات علمية سابقة Literature Review، طريقة البحث Methodology، النتائج والمناقشة Results and Discussion، وأخيراً المراجع References . وإن كان هناك ملحقات Appendices يتم إضافتها)
- يجب الالتزام بـ Theme موحد كما يلي:
- حجم الخط 12.
- نوع الخط Arial.
- لون الخط أسود.
- المسافة بين الأسطر 1.5 line spacing
- عدد صفحات البحث (لا يقل عن ثلاث صفحات ولا يزيد عن ست صفحات).

Instructor's Name: Eng. Mosaab M. Hamed

Project:

Risk Identification and Analysis (Based on the project you chose in APM)

The objective of this report is to identify project risks, prepare a risk probability matrix, and carry out an analysis of selected risks. Referring to the project you select in **Advanced projects management APM course**, your task is to prepare a risk management plan that identifies potential risks in **the selected stage of the project** and identify risk management strategies.

From the course content and readings, you know that the overall purpose of risk planning is to anticipate possible risk events and be ready to take appropriate action when risk events occur—to eliminate or reduce negative impacts on the project.

You may wish to begin this exercise with a brainstorming about potential risks to get candidate risks “on the table” for consideration. And then identify and refine that wording for risks that have some realistic chance of occurring in this stage. For example, potential weather problems present a real obstacle to completing field data collection by the planned completion date. It is also an issue that the project manager will ultimately have to plan for, as opposed to other issues such as a major disaster (e.g., your office burning down), is not a high-enough probability event that requires much time in planning. As described below, you will select several of the identified risks and carry out a risk analysis.

You will use the distilled list of risks to make a risk probability/impact matrix. The matrix will have at least three categories (high/medium/low) for probability and impact.

Remember that it is important to name risks effectively—use words that describe the risk event and point to the impact on the project (e.g., “injury of field technician disrupts data installation work”).

After completion of the risk matrix, document a risk analysis for the selected risks. This detailed documentation for that selected risk will include:

- a description of the risk and potential impacts (schedule, quality of work, cost, etc.) on the project.
- indicators or triggers that would be monitored to help identify the risk as early as possible.
- specific risk response strategies to take.

Using probability and impact matrix calculate the **Expected Monetary Value (EMV)** for all risks that have the impact in terms of cost \$\$.

المشروع:

التعرف على المخاطر وتحليلها (بحث مبني على مشروعك الذي اخترته في مادة ادارة المشاريع المتقدمة)

الغرض من هذا التقرير هو التعرف على المخاطر المحيطة بالمرحلة التي تختارها المرحلة من مراحل مشروعك (نفس المرحلة التي اخترت التطرق لها في مشروعك لمادة إدارة المشاريع المتقدمة Advanced project management) حيث أن مهمتك هي تحضير خطة متكاملة لإدارة المخاطر تشمل التعريف بالمخاطر المحتملة التي تحيط بتلك المرحلة وتحضير مصفوفة احتمالية المخاطر ومن ثم القيام بالتحليل لهذه المخاطر المختارة وتحديد استراتيجيات إدارة المخاطر المناسبة لكل خطر على حدة.

من محتويات المقرر والمصادر الأخرى المتاحة أصبحت تعلم الآن أن الغرض العام لمرحلة التخطيط للمخاطر هي توقع أحداث المخاطر المحتملة والتجهز لاتخاذ ردة الفعل المناسبة عند وقوع الخطر - لمنع أو تقليل الآثار السلبية على المشروع.

قد تحبذ بداية هذا البحث بعصف ذهني عن ماهية المخاطر التي قد تحيط بتلك المرحلة من مراحل مشروعك، وذلك للحصول على قائمة بتلك المخاطر. ومن ثم تحديد وتصفية هذه القائمة للوصول إلى قائمة مختصرة بالمخاطر التي لها فرصة واقعية أكبر في الحدوث. على سبيل المثال: المشاكل الجوية المتوقعة والتي تمثل عقبة حقيقية أمام اكتمال جمع البيانات من المواقع في أو قبل الوقت المحدد، هذه تعتبر مشكلة على مدير المشاريع أن يضعها في الحسبان. من ناحية أخرى، فإن المخاطر غير الواقعية مثل الكوارث الطبيعية والأعاصير (تلك التي تسبب حريقاً بمكتبك وفقدان الأوراق المهمة) ليست لها احتمالية وقوع عالية وبالتالي لاتستدعي تضيق الكثير من الوقت في التخطيط لها. كما سيتبين لك، ستقوم باختيار عدة مخاطر من تلك التي قمت بالتعرف عليها لتحليلها.

ستقوم باستخدام هذه القائمة المختصرة لعمل مصفوفة المخاطر (الاحتمالية/الأثر). المصفوفة ستحتوي على الأقل على ثلاث تصنيفات (عالي/متوسط/منخفض) للإحتمالية والأثر.

لاتنس استخدام أسماء تصف طبيعة المخاطر بصورة فعالة - قم باستخدام كلمات تصف الحادثة الخطرة وتشير الى أثرها على المشروع (مثل: إصابة أحد الفنيين في الموقع مما يؤثر على أعمال التركيب).

بعد انتهاءك من مصفوفة المخاطر، قم بتوثيق تحليلك للمخاطر المختارة. هذا التسجيل المفصل للمخاطر يجب أن يتضمن:

- وصف للخطر واثاره المحتملة (الجدولة، جودة العمل، التكلفة، الخ)
- المؤشرات والمحفزات التي يجب مراقبتها للمساعدة في التعرف على هذا الخطر قبل وقوعه
- تفصيل للاستجابة المقترحة للتصدي لهذا الخطر

باستخدام مصفوفة الاحتمالات والتأثير ، احسب القيمة النقدية المتوقعة (EMV) لجميع المخاطر التي لها تأثير من حيث التكلفة \$\$\$.

مع تمنياتي بالتوفيق..

مشروع بناء شقق سكنية للتمليك – التحديات المخاطر

١- مقدمة Introduction

انطلاقات من رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ والتي من ضمن أهدافها رفع نسبة تملك المواطنين إلى السكن، حيث أن نسبة تملك المواطنين للسكن مع اطلاق الرؤية في ٢٠١٦م كانت ٤٧% و تستهدف الرؤية الوصول إلى ٧٠% بحلول ٢٠٣٠م ، وفي هذا البحث نركز على مشاريع تملك الشقق وفكرة التوسع الرأسي، وأهم المشاكل التي نواجه هذا المشروع ، حيث أننا في مرحلة بداية المشروع فإننا ندرس جميع العوائق التي قد تحصل ولها تأثير كبير على سير ونجاح المشروع، سواء قبل بداية المشروع أو أثناء وبعد الانتهاء من المشروع، كما يجب أن نعرف الأنظمة والتشريعات جيداً لتفادي أي أخطاء تعيق تنفيذ المشروع بالوجه المأمول، خاصة وأن فكرة شراء الشقق السكنية من القطاع الخاص تعتبر تجربة جديدة وتحتاج إلى المزيد من البحث والتقصي ومعرفة مدى تقبل الناس لها.

٢- دراسات علمية سابقة Literature Review

٢,١- مشاكل مشاريع شقق التملك من مرحلة التطوير وإلى مرحلة التشغيل

يهدف البحث إلى التعرف إلى العوائق التي تواجه شقق التملك من وجهة نظر المطورين العقاريين والجهات الحكومية ذات العلاقة ، وأظهرت نتائج الدراسة أن شقق التملك تواجه مجموعة من العوائق، من أهمها: تدني بعض مشاريع شقق التملك وكثرة المشاكل التي تحدث فيها وهي في الغالب تخص المطورين الذين هدفهم الربح على حساب الجودة (١).

٢,٢- الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام

هدفت الدراسة إلى التعرف على الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام. لذا تركزت الدراسة على محورين مهمين: الأول هو دراسة أهم الخصائص الجغرافية لملاك شقق التملك بأحياء غرب مدينة الدمام، والثاني هو ثقافتهم العمرانية كمواطنين سعوديين حول منتج عقاري حديث النشأة هو (شقق التملك)، من حيث مدى تقبل أو عدم تقبل فكرة المساكن المشتركة كتوسع رأسي، والتخلي عما يعرف بالتوسع الأفقي الذي يتميز من خلال سكنى الفلل المنفصلة. ومن ناحية أخرى، معرفة أهم أسباب تملكهم لهذه الشقق السكنية، ودور الشركات العقارية المطورة والمنفذة لهذه الشقق وهل من الممكن اعتبار هذه الشقق التملك أحد

الحلول لأزمة السكن. ومن أهم نتائج تلك الدراسة: أن الشريحة السكانية المستهدفة لهذا المنتج العقاري الحديث النشأة كانت تتمثل في الفئة العمرية ما بين (من ٣٠ سنة إلى ٤٩ سنة) أي فئة الشباب حديثي الزواج حيث وصلت نسبتهم (٩٠ %) من إجمالي ملاك الشقق، كما اعتبروا أيضا من ذوي الدخل المتوسط. أوضح أكثر من نصف الملاك أن امتلاكهم لشقق التملك هو حل مؤقت لحين امتلاك بيت العمر النهائي، كما أيد (٦٨% منهم) ثقافة السكن المشترك، وبالتالي فمن الممكن إذن تطوير مفهوم فكرة الأبراج السكنية في مدينة الدمام كأحد حلول مشكلة السكن، بمعنى قد لا نقارن بينها وبين ما هو قائم في دول العالم من حيث تعدد الأدوار إلى ما يرتفع عن ثلاثين دور سكني، بل يقل إلى ستة أو ثمانية أدوار، هو ما ليس يحق له الأخذ به حاليا داخل الأحياء السكنية حيث يبلغ ارتفاع مساكنها ما بين دورين أو ثلاثة فقط (٢).

٣- طريقة البحث Methodology

٣,١- بعد الإجتماع مع أعضاء الفريق وعمل عصف ذهني إضافة إلى المشاكل التي تم ذكرها في الدراسات السابقة وسؤال بعض المطورين العقاريين ومواطنين ممن تملكوا شقق، هذه List of Risks :-

١	عدم بيع كامل الشقق
٢	وجود منافسين بسعر أقل
٣	صدور أنظمة جديدة في طريقة البيع واستخراج الصكوك
٤	انخفاض دخل المواطن بسبب جائحة كورونا وتأثيرها على القوة الشرائية
٥	عدم تقبل المواطنين لشراء الشقق و تفضيلهم للفلل أو البناء الشخصي
٦	عدم اختيار مقاول البناء ذات الجودة العالية

٣,٢- Risk impact:

High – Catastrophic (Rating A – 100)

Medium – Critical (Rating B – 50)

Low – Marginal (Rating C – 10)

٣,٣- Probability

High = (80% ≤ x ≤ 100%)

Medium high = (60% ≤ x ≤ 80%)

Medium low = (30% ≤ x ≤ 60%)

Low = (0% ≤ x ≤ 30%)

Impact-Probability Matrix: -٣,٤

Impact	Probability			
	High	Medium high	Medium low	Low
High = A	Very high – 100	Very high – 80	High - 60	Moderate – 30
Medium = B	High – 50	Moderate - 40	Moderate - 30	Low – 15
Low = C	Low – 10	Low - 8	Low - 6	Low – 3

Risk Classification -٣,٥

Risk	Probability	Impact	Severity
عدم بيع كامل الشقق	40%	A	High
وجود منافسين بسعر أقل	70%	B	Moderate
صدور أنظمة جديدة في طريقة البيع واستخراج الصكوك	50%	C	Low
انخفاض دخل المواطن بسبب جائحة كورونا و تأثيرها على القوة الشرائية	50%	A	High
عدم تقبل المواطنين لشراء الشقق و تفضيلهم للفلل أو البناء الشخصي	60%	B	Moderate
عدم اختيار مقاول البناء ذات الجودة العالية	25%	A	Moderate

EVM calculation: ٦, ٣-

Risk	Risk Probability	Cost Impact (SAR)	Risk contingency
عدم بيع كامل الشقق	0.4	250,000	100,000
وجود منافسين بسعر أقل	0.7	140,000	98,000
صدور أنظمة جديده في طريقة البيع واستخراج الصكوك	0.5	30,000	15,000
انخفاض دخل المواطن بسبب جائحة كورونا و وتأثيرها على القوة الشرائية	0.5	80,000	40,000
عدم تقبل المواطنين لشراء الشقق و تفضيلهم للفلل أو البناء الشخصي	0.6	60,000	36,000
عدم اختيار مقاول البناء ذات الجودة العالية	0.3	150,000	45,000
Total		710,000	334,000

٤- النتائج والمناقشة Results and Discussion

من المهم أن نكون على معرفة بجميع المخاطر المحتملة قدر الإمكان، و لا يجب أن نشغل أن أنفسنا بالمخاطر ذات اللون الأخضر، ويجب أن نركز على المخاطر ذات اللون البرتقالي والأحمر، كما أن لاحظنا في الجدول الأخير تكلفة المخاطر على الميزانية، وفي أعلى المخاطر عدم بيع كامل الشقق، بإمكاننا تلافي هذا الخطر بالتسويق الجيد للمشروع ، كما أنه من الممكن فتح الحجز المسبق.

٥- المراجع References

- (١)- حامد بن سليم القرشي. (٢٠١٩). مشاكل مشاريع شقق التملك من مرحلة التطوير إلى مرحلة التشغيل مكة المكرمة-حالة دراسية. *Journal Architecture & Planning*, 31(2).
- (٢)- العتيبي، م. ب. ع. ا. ب. م. & منى بنت عبد الله بن منقاش. (٢٠٢٠). الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام. *مجلة قطاع الدراسات الإنسانية*-1701, 24(2), 1748.