

عنوان البحث

دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

خالد محمد عبده محمد

241001210

إشراف/

د الفیصل عبد الحمید محمد

د. فايز علي جراد

العام الدراسي:

2024

قائمة المحتويات:

2	قائمة المحتويات:
4	قائمة الجداول:
5	قائمة الاشكال:
6	المستخلص:
7	الفصل الأول
8	مقدمة:
10	مشكلة الدراسة:
12	أهداف الدراسة:
14	أهمية الدراسة:
20	تساؤلات الدراسة:
20	فرضيات الدراسة:
21	النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث
24	الفصل الثاني: الدراسات السابقة
25	المقدمة
26	متغيرات الدراسة
28	الدراسات السابقة
35	الإطار النظري
39	الفصل الثالث: منهجية الدراسة
40	مقدمة
41	المنهجية وطرق البحث
41	تصميم البحث
43	مجتمع البحث
44	خصائص العينة
46	محددات حجم العينة
46	خطوات جمع البيانات
48	حدود الدراسة
51	الفصل الرابع : نتائج الدراسة
52	المقدمة
53	نتائج الدراسة

85	التوصيات
87	المراجع
91	الملاحق
92	الاستبانة
93	Abstract

قائمة الجداول:

55	جدول 1: الوصف الاحصائي للبيانات
56	جدول 2: الوصف الاحصائي لعمر المشاركين في التجربة
57	جدول 3: الوصف الاحصائي لجنس المشاركين في التجربة
58	جدول 4: الوصف الاحصائي لدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة
59	جدول 5: الوصف الاحصائي لمساعدة الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية
60	جدول 6: الوصف الاحصائي لمساهمة التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل
61	جدول 7: الوصف الاحصائي لتأثير الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية
62	جدول 8: الوصف الاحصائي لاعتبار الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية
63	جدول 9: الوصف الاحصائي لاستراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع
64	جدول 10: الوصف الاحصائي لممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق
65	جدول 11: الوصف الاحصائي لتقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع
66	جدول 12: الوصف الاحصائي لمساعدة المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة
67	جدول 13: الوصف الاحصائي لإدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية
68	جدول 14: الوصف الاحصائي لاعتبار التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت
69	جدول 15: الوصف الاحصائي لاستخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية
70	جدول 16: الوصف الاحصائي لمساعدة التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية
71	جدول 17: الوصف الاحصائي لاعتبار التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة
72	جدول 18: الوصف الاحصائي لممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية
73	جدول 19: الوصف الاحصائي لابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع
74	جدول 20: الوصف الاحصائي لاعتبار التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية
75	جدول 21: الوصف الاحصائي لمساهمة الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة
78	جدول 23: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية
78	جدول 24: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية
80	جدول 25: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستدامة في زيادة سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية
82	
84	جدول 22: ملخص انجاز القضية

قائمة الاشكال:

35	رسم توضيحي 1: الإطار النظري للدراسة
56	رسم توضيحي 2: التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة

57	رسم توضيحي 3: التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة
58	رسم توضيحي 4: التمثيل البياني لدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة
59	رسم توضيحي 5: التمثيل البياني لمساعدة الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية
60	رسم توضيحي 6: التمثيل البياني لمساهمة التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل
61	رسم توضيحي 7: التمثيل البياني لتأثير الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية
62	رسم توضيحي 8: التمثيل البياني لاعتبار الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية
63	رسم توضيحي 9: التمثيل البياني لاستراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع
64	رسم توضيحي 10: التمثيل البياني لممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق
65	رسم توضيحي 11: التمثيل البياني لتقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع
66	رسم توضيحي 12: التمثيل البياني لمساعدة المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة
67	رسم توضيحي 13: التمثيل البياني لإدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية
68	رسم توضيحي 14: التمثيل البياني لاعتبار التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت
69	رسم توضيحي 15: التمثيل البياني لاستخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية
70	رسم توضيحي 16: التمثيل البياني لمساعدة التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية
71	رسم توضيحي 17: التمثيل البياني لاعتبار التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة
72	رسم توضيحي 18: التمثيل البياني لممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية
73	رسم توضيحي 19: التمثيل البياني لابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع
74	رسم توضيحي 20: التمثيل البياني لاعتبار التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية
75	رسم توضيحي 21: التمثيل البياني لمساهمة الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة
76	رسم توضيحي 23 متغيرات الدراسة التابعة والمستقلة
78	رسم توضيحي 24: المقاييس المتماثلة في تحليل الجداول المتقاطعة لدور الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية
80	رسم توضيحي 25: المقاييس المتماثلة في تحليل الجداول المتقاطعة لدور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية
82	رسم توضيحي 26: المقاييس المتماثلة في تحليل الجداول المتقاطعة لدور الممارسات المستدامة في زيادة سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية
84	رسم توضيحي 22 معامل الفاكرونباخ

المستخلص:

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم تكامل الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وتأثيرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. وقد تم اعتماد أسلوب كمي، مع حجم عينة بلغ 140 شخصاً. وتم جمع الردود من الاستطلاعات ومعالجتها باستخدام أساليب التحليل الإحصائي. وتكشف النتائج أن الأساليب المستدامة لها تأثير كبير في خفض التكاليف المرتبطة بالتطوير

العقاري في المملكة العربية السعودية. بالإضافة إلى ذلك، تؤدي هذه الأساليب إلى زيادة رضا العملاء بين العملاء الذين يتعاملون مع مؤسسات العقارات في الدولة. وعلاوة على ذلك، يؤكد البحث على أهمية الممارسات المستدامة في تعزيز سمعة مؤسسات العقارات في المملكة العربية السعودية. وتشير النتائج إلى أن تطبيق الممارسات المستدامة لا يحسن البيئة فحسب، بل يمنح أيضًا مزايا اقتصادية لمؤسسات العقارات، مما يؤدي إلى زيادة الأداء والميزة التنافسية في السوق. من خلال دمج الاستدامة في إدارة المشاريع، قد ينتج محترفو العقارات نتائج أفضل، ويخلقون ولاء العملاء، ويطورون صورة علامة تجارية مواتية. بشكل عام، تؤكد هذه الدراسة على الأهمية الحاسمة لتطبيق الممارسات المستدامة داخل صناعة العقارات، حيث تؤثر بشكل مباشر على كفاءة التكلفة وسعادة العملاء وسمعة الأعمال.

الفصل الأول

المقدمة:

تعتبر المملكة العربية السعودية من الدول التي تشهد نمواً اقتصادياً سريعاً وتطوراً عمرانياً هائلاً. ويعد القطاع العقاري أحد الركائز الأساسية التي تسهم في تحقيق هذا النمو، حيث يشهد نمواً ملحوظاً في مشاريع الإسكان والبنية التحتية. مع هذا النمو السريع، برزت الحاجة إلى تبني ممارسات مستدامة في إدارة المشاريع العقارية لتحقيق توازن بين التنمية الاقتصادية والاستدامة البيئية والاجتماعية. يأتي هذا التوجه في سياق رؤية المملكة 2030، التي تضع الاستدامة كأحد محاورها الرئيسية لتحقيق مستقبل مستدام ومزدهر (Moser، 2020).

الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية تعني تبني استراتيجيات وتقنيات تهدف إلى تحقيق الكفاءة في استخدام الموارد، وتقليل الأثر البيئي، وتعزيز المسؤولية الاجتماعية. تتضمن هذه الممارسات استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، وتقنيات البناء الأخضر التي تقلل من استهلاك الطاقة والمياه، وتعتمد على الطاقة المتجددة، وتبني نظم إدارة نفايات فعالة. كما تشمل تعزيز الشفافية والمشاركة المجتمعية في مراحل التخطيط والتنفيذ لضمان تحقيق العدالة والشمولية.

تكمن أهمية الممارسات المستدامة في قدرتها على تحقيق فوائد متعددة ومستدامة على المدى الطويل. فهي تسهم في تقليل تكاليف التشغيل والصيانة من خلال زيادة كفاءة استخدام الموارد. كما أنها تعزز من قيمة العقارات وتجعلها أكثر جاذبية للمستثمرين والمشتريين الذين يفضلون الاستثمارات المسؤولة بيئياً واجتماعياً. بالإضافة إلى ذلك، تسهم هذه الممارسات في تحسين جودة الحياة للسكان من خلال خلق بيئة صحية وآمنة ومستدامة (Martínez-Peláez، 2023).

رغم الفوائد الكبيرة التي تقدمها الممارسات المستدامة، إلا أن تبنيها يواجه العديد من التحديات. من أبرز هذه التحديات قلة الوعي والمعرفة بالممارسات المستدامة بين المطورين والمستثمرين. غالباً ما يفتقر هؤلاء إلى المعرفة الكافية حول الفوائد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية لهذه الممارسات، مما يؤدي إلى ترددهم في تبنيها.

إلى جانب ذلك، هناك تحديات مرتبطة بالتشريعات والسياسات. قد تكون هناك نقص في التشريعات الداعمة التي تحفز على تبني الممارسات المستدامة، أو غياب الحوافز المالية التي تشجع المطورين على الاستثمار في تقنيات البناء الأخضر والطاقة المتجددة. كذلك، قد تكون التكاليف الأولية المرتفعة لتبني الممارسات المستدامة عائقاً أمام الكثيرين، حيث تتطلب هذه التقنيات استثمارات كبيرة في البداية، رغم أن التكاليف التشغيلية تنخفض على المدى الطويل.

(Soyombo، 2024).

في مقابل التحديات، هناك فرص كبيرة يمكن استغلالها لتعزيز دمج الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. من أهم هذه الفرص الدعم الحكومي المتزايد. فالمملكة العربية السعودية تبذل جهوداً كبيرة لدعم المشاريع المستدامة من خلال وضع سياسات وتشريعات تشجع على تبني ممارسات البناء الأخضر والطاقة المتجددة. كما تقدم الحكومة حوافز مالية وتشجيعية للمطورين الذين يتبنون هذه الممارسات، مما يساعد في تخفيف التكاليف الأولية.

التكنولوجيا المتقدمة هي أيضاً فرصة هامة. مع التقدم التكنولوجي، أصبحت هناك تقنيات جديدة وفعالة يمكن استخدامها لتحقيق الاستدامة في المشاريع العقارية بتكلفة أقل وبكفاءة أعلى. هذه التقنيات تشمل نظم إدارة الطاقة الذكية، وتقنيات إعادة تدوير المياه، ومواد البناء المتجددة.

كما أن الوعي المتزايد بين المجتمع بأهمية الاستدامة يدفع نحو الطلب على المشاريع العقارية المستدامة. هذا الوعي يعزز من قيمة العقارات المستدامة ويجعلها أكثر جاذبية للمشتريين والمستثمرين. التعاون بين القطاعين العام والخاص يعتبر عاملاً حاسماً في تحقيق التحول نحو الاستدامة. من خلال الشراكات الفعالة، يمكن تبادل المعرفة والخبرات وتوفير التمويل اللازم لتنفيذ المشاريع المستدامة (Katafygiotou، 2023).

تسعى هذه الدراسة إلى تحليل الأثر الذي يتركه دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. سيتم التركيز على مجموعة من المعايير الأساسية مثل التكلفة، والجودة، والوقت، والرضا الاجتماعي. سيتم استعراض حالات دراسية لمشاريع عقارية محلية تم تنفيذها باستخدام ممارسات مستدامة، ومقارنتها بمشاريع تقليدية لتحديد الفروق الجوهرية في الأداء والنتائج.

من المتوقع أن تظهر النتائج أن المشاريع التي تبنت الممارسات المستدامة حققت أداءً أفضل على المدى الطويل. حيث شهدت هذه المشاريع انخفاضاً في تكاليف التشغيل والصيانة، وزيادة في رضا المستخدمين النهائيين. علاوة على ذلك، فإن المشاريع المستدامة أسهمت في تحسين البيئة المحلية من خلال تقليل النفايات والانبعاثات الضارة، مما يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

تعد دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية خطوة هامة نحو فهم أعمق لكيفية تحقيق التنمية المستدامة في هذا

القطاع الحيوي. إن تبني الممارسات المستدامة لا يسهم فقط في تحسين الأداء الاقتصادي للمشاريع، بل يحقق أيضاً فوائد بيئية واجتماعية تعود بالنفع على المجتمع ككل. من خلال هذه الدراسة، نسعى إلى تسليط الضوء على الفرص والتحديات المرتبطة بهذا الموضوع، وتقديم توصيات عملية تدعم جهود المملكة في تحقيق رؤية 2030.

مشكلة الدراسة:

- السياق العام لمشكلة الدراسة

تشهد المملكة العربية السعودية نهضة اقتصادية وعمرانية غير مسبوقة في ظل رؤية 2030 التي تضع التنمية المستدامة كأحد أهدافها الرئيسية. يمثل القطاع العقاري جزءاً كبيراً من هذه النهضة، حيث يتم تطوير مشاريع عقارية ضخمة لتلبية احتياجات النمو السكاني المتزايد وتحقيق التوسع العمراني. ومع ذلك، تواجه المملكة تحديات بيئية واجتماعية ناتجة عن هذا النمو السريع، مما يتطلب تبني ممارسات مستدامة في إدارة المشاريع العقارية. ورغم التقدم المحرز في بعض المشاريع، إلا أن دمج الممارسات المستدامة لا يزال يواجه العديد من العقبات التي تؤثر على نتائج المشاريع بشكل عام.

- إشكالية دمج الممارسات المستدامة

إن دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية يشكل تحدياً معقداً يتطلب تضافر جهود متعددة الأطراف. يتطلب تحقيق الاستدامة في هذا القطاع تبني تقنيات ومواد بناء جديدة، وتعديل العمليات الإدارية والتنفيذية لتشمل استراتيجيات مستدامة. إلا أن هذه التحولات تواجه مقاومة نابعة من عدة عوامل، منها نقص الوعي بالمزايا الاقتصادية والبيئية للممارسات المستدامة ، وارتفاع التكاليف الأولية، والافتقار إلى البنية التحتية التشريعية والتنظيمية الداعمة (Abangbila، 2020).

- تأثير نقص الوعي والمعرفة

يعد نقص الوعي والمعرفة بالممارسات المستدامة بين المطورين العقاريين والمستثمرين من أبرز المشاكل التي تواجه دمج الاستدامة في المشاريع العقارية. غالباً ما يركز المطورون على التكلفة و

الجدوى الاقتصادية قصيرة الأجل دون النظر إلى الفوائد الطويلة الأمد للاستدامة. هذا التركيز الضيق يؤدي إلى تفويت فرص تحسين الأداء الكلي للمشاريع من خلال استخدام تقنيات ومواد صديقة للبيئة تزيد من كفاءة استخدام الموارد وتقلل من الأثر البيئي (Jackson، 2021).

- التكاليف الأولية والتحديات الاقتصادية

رغم أن الممارسات المستدامة قد تحقق وفورات كبيرة في تكاليف التشغيل والصيانة على المدى الطويل، إلا أن التكاليف الأولية لتبني هذه الممارسات تكون غالباً مرتفعة. يتطلب تبني تقنيات البناء الأخضر واستخدام مواد مستدامة استثمارات أولية كبيرة قد لا تكون متاحة لجميع المطورين، خاصة في ظل القيود المالية التي قد تواجههم. هذه التكاليف المرتفعة تشكل عائقاً أمام دمج الممارسات المستدامة بشكل واسع النطاق، مما يؤثر سلباً على قدرة المشاريع العقارية على تحقيق أهدافها المستدامة (Ayarkwa، 2022).

- نقص التشريعات والسياسات الداعمة

تعتبر التشريعات والسياسات الداعمة عنصراً حاسماً في تسهيل دمج الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. إلا أن المملكة تواجه تحديات في هذا الجانب، حيث قد تكون هناك فجوات في التشريعات التي تدعم البناء المستدام، أو نقص في الحوافز المالية التي تشجع المطورين على تبني هذه الممارسات. بدون إطار تنظيمي قوي، يصبح من الصعب تحقيق تحول جذري نحو الاستدامة في القطاع العقاري، مما يعرقل الجهود الرامية إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

- التحديات البيئية والاجتماعية

يؤدي النمو السريع للمشاريع العقارية إلى ضغوط كبيرة على البيئة والبنية التحتية الاجتماعية. تشمل هذه الضغوط زيادة استهلاك الموارد الطبيعية، وتلوث الهواء والمياه، وزيادة كمية النفايات. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي المشاريع العقارية غير المستدامة إلى تأثيرات سلبية على المجتمعات المحلية، مثل نقص المساحات الخضراء وتدهور جودة الحياة. إن معالجة هذه التحديات يتطلب تبني ممارسات مستدامة توازن بين احتياجات التنمية والبيئة والمجتمع (Huo، 2023).

- الفجوة بين النظرية والتطبيق

على الرغم من الاعتراف الواسع بأهمية الاستدامة في الأدبيات الأكاديمية والممارسات الدولية، إلا

أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية والتطبيق في السياق السعودي. تظهر الدراسات أن العديد من المطورين العقاريين يعترفون بأهمية الممارسات المستدامة، لكنهم يواجهون صعوبات في تنفيذها بشكل عملي. هذه الفجوة تعكس تحديات مرتبطة بالقدرة على تطبيق المفاهيم النظرية للاستدامة في واقع المشاريع العقارية، مما يستدعي تقديم حلول عملية وبرامج تدريبية لتعزيز القدرات التطبيقية للمطورين.

- أثر المشكلة على نتائج المشاريع

تنعكس مشكلة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع بطرق متعددة. من الناحية الاقتصادية، قد يؤدي غياب الممارسات المستدامة إلى زيادة تكاليف التشغيل والصيانة على المدى الطويل، وتقليل قيمة العقارات بسبب تأثيراتها البيئية السلبية. من الناحية البيئية، يزيد ذلك من الضغط على الموارد الطبيعية وتفاقم المشكلات البيئية مثل التلوث والنفايات. أما من الناحية الاجتماعية، فإن نقص الاستدامة في المشاريع العقارية يمكن أن يؤدي إلى تدهور جودة الحياة للمجتمعات المحلية، مما يؤثر على الرضا الاجتماعي والثقة في المطورين العقاريين.

- الحاجة إلى البحث والتحليل

بناءً على ما سبق، تبرز الحاجة الملحة لإجراء دراسة شاملة لتحليل مشكلة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. تهدف هذه الدراسة إلى تقديم فهم عميق للعوامل التي تعيق تبني الاستدامة، وتحليل الفوائد المحتملة لتبني الممارسات المستدامة، وتقديم توصيات عملية لتعزيز دمج هذه الممارسات في المشاريع المستقبلية. من خلال هذه الدراسة، نسعى إلى تقديم رؤية شاملة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين أداء المشاريع العقارية في المملكة، بما يتوافق مع رؤية 2030 وأهدافها الطموحة.

أهداف الدراسة:

- الهدف الرئيسي

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف وتحليل تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية. يشمل ذلك تقييم الفوائد الاقتصادية، البيئية، والاجتماعية التي يمكن تحقيقها من خلال تبني هذه الممارسات وتقديم توصيات لتحسين الأداء العام للمشاريع العقارية.

- الأهداف الفرعية

1. تحديد الممارسات المستدامة الأساسية في إدارة المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تحديد الممارسات المستدامة الأساسية التي يمكن دمجها في إدارة المشاريع العقارية. يشمل ذلك تحليل الأدبيات والدراسات السابقة لتحديد أفضل الممارسات في مجالات مثل تصميم المباني الخضراء، استخدام المواد المستدامة، تحسين كفاءة استخدام الموارد، وتطبيق التقنيات الحديثة. من خلال هذا التحليل، تسعى الدراسة إلى توفير قائمة شاملة بالممارسات المستدامة التي يمكن أن تكون نموذجاً للتطبيق في المشاريع العقارية في المملكة.

2. تحليل الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تحليل الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يتضمن ذلك دراسة التكاليف الأولية للاستثمار في التقنيات المستدامة والمواد البيئية، مقابل الفوائد المالية طويلة الأجل مثل تقليل تكاليف الصيانة والتشغيل، وزيادة قيمة العقارات، وتحقيق وفورات في استهلاك الطاقة والمياه. سيساعد هذا التحليل في تقديم دليل عملي للمطورين العقاريين حول الفوائد الاقتصادية لتبني الاستدامة.

3. تقييم الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى تقييم الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك دراسة كيفية تقليل البصمة الكربونية للمشاريع، وتحسين جودة الهواء والمياه، و الحفاظ على الموارد الطبيعية، وتعزيز التنوع البيولوجي من خلال تبني التصميمات الصديقة للبيئة واستخدام المواد المستدامة. ستساهم هذه الدراسة في تقديم بيانات ملموسة حول الأثر الإيجابي للاستدامة البيئية في القطاع العقاري.

4. استكشاف الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية

يهدف هذا الهدف إلى استكشاف الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك دراسة كيفية تحسين جودة الحياة للسكان من خلال توفير بيئات معيشية صحية وآمنة، وتعزيز الروابط الاجتماعية من خلال تصميم مساحات خضراء ومرافق اجتماعية، ودعم المجتمع المحلي من خلال خلق فرص عمل وتحفيز الاقتصاد المحلي. سيساعد هذا الاستكشاف في تقديم توصيات لتحسين الأثر الاجتماعي للمشاريع العقارية.

5. تقديم توصيات لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية

يهدف هذا الهدف إلى تقديم توصيات عملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. بناءً على النتائج والتحليلات التي تم الحصول عليها من الأهداف السابقة، ستوفر الدراسة مجموعة من التوصيات للمطورين العقاريين، وصناع القرار، والمهندسين المعماريين، والمخططين. ستشمل هذه التوصيات استراتيجيات لتحسين تصميم المباني، واستخدام المواد المستدامة، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، وتعزيز الابتكار في التقنيات المستدامة.

تسعى الدراسة إلى تحقيق هدف رئيسي يتمثل في استكشاف وتحليل تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية، من خلال مجموعة من الأهداف الفرعية التي تشمل تحديد الممارسات المستدامة الأساسية، تحليل الأثر الاقتصادي والبيئي والاجتماعي لتبني هذه الممارسات، وتقديم توصيات عملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية. من خلال تحقيق هذه الأهداف، تسعى الدراسة إلى تقديم رؤى عملية وعلمية تساهم في تحسين الأداء العام للمشاريع العقارية وتعزيز الاستدامة في المملكة.

أهمية الدراسة:

في ضوء التحديات البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي تواجه العالم اليوم، أصبحت الممارسات المستدامة ضرورة ملحة لضمان استدامة النمو والتطور. تأتي أهمية هذه الدراسة من دورها في سد الفجوة المعرفية الموجودة حول تأثير الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج هذه المشاريع في المملكة العربية السعودية. يتزايد الاهتمام العالمي بالممارسات المستدامة،

إلا أن التطبيقات الفعلية لا تزال تواجه العديد من العوائق، خصوصاً في المناطق التي تشهد نمواً عمرانياً واقتصادياً سريعاً مثل المملكة.

✓ الأهمية العلمية للدراسة

1. تعزيز الفهم الأكاديمي للممارسات المستدامة

تسهم هذه الدراسة في توسيع المعرفة العلمية حول الممارسات المستدامة وكيفية دمجها في إدارة المشاريع العقارية. من خلال تقديم تحليل عميق ومبني على أسس علمية، تسعى الدراسة إلى توضيح المفاهيم والمبادئ الأساسية للاستدامة، وكيف يمكن تطبيقها بشكل فعال في السياق السعودي. هذا يسهم في إثراء الأدبيات الأكاديمية ويساعد الباحثين على تطوير نماذج واستراتيجيات جديدة تتوافق مع الاحتياجات المحلية.

2. تقديم أدلة عملية وموثوقة

ستوفر الدراسة أدلة عملية وموثوقة حول تأثير الممارسات المستدامة على نتائج المشاريع العقارية. من خلال تحليل البيانات الميدانية ودراسة حالات تطبيقية لمشاريع عقارية في المملكة، ستتمكن الدراسة من تقديم نتائج مستندة إلى الواقع الفعلي. هذه النتائج ستكون مرجعاً هاماً للمطورين والمهندسين والمخططين العقاريين الذين يسعون إلى تحسين أداء مشاريعهم من خلال تبني ممارسات مستدامة.

3. تطوير إطار نظري متكامل

تهدف الدراسة إلى تطوير إطار نظري متكامل يوضح العلاقات بين الممارسات المستدامة ونتائج المشاريع العقارية. من خلال استعراض الأدبيات وتحليل البيانات، سيتم تقديم نموذج يوضح كيف تؤثر الممارسات المستدامة على الجوانب الاقتصادية والبيئية والاجتماعية للمشاريع. هذا الإطار النظري سيساعد الباحثين والممارسين على فهم العلاقات المعقدة بين هذه المتغيرات وتطبيقها بشكل فعال في مشروعاتهم.

4. إسهام في السياسات والتشريعات

يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في توجيه السياسات والتشريعات الحكومية المتعلقة بالممارسات

المستدامة في قطاع العقارات. من خلال تقديم توصيات مبنية على الأدلة، يمكن أن تساعد الدراسة صانعي القرار على وضع سياسات تدعم وتشجع تبني الممارسات المستدامة. هذا يمكن أن يساهم في خلق بيئة تنظيمية تحفز المطورين على الاستثمار في تقنيات البناء الأخضر والطاقة المتجددة، مما يؤدي إلى تحسين الأداء الكلي للقطاع العقاري.

5. تعزيز الابتكار والتكنولوجيا

تعتبر هذه الدراسة محفزاً لتعزيز الابتكار والتكنولوجيا في قطاع العقارات من خلال تسليط الضوء على التقنيات المستدامة والممارسات الابتكارية. من خلال استعراض التطبيقات العملية للتكنولوجيا المستدامة، يمكن أن تشجع الدراسة على تبني تقنيات جديدة تزيد من كفاءة المشاريع وتقلل من تأثيرها البيئي. هذا يمكن أن يقود إلى تطوير حلول مبتكرة تتناسب مع الخصائص الفريدة للسوق السعودي وتساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

6. بناء القدرات المحلية

من خلال تقديم المعرفة والتوصيات المتعلقة بالممارسات المستدامة، تساهم الدراسة في بناء القدرات المحلية في مجال إدارة المشاريع العقارية المستدامة. هذا يمكن أن يساعد المهنيين المحليين على اكتساب المهارات والمعرفة اللازمة لتطبيق هذه الممارسات بشكل فعال، مما يؤدي إلى تحسين جودة المشاريع وزيادة قدرتها التنافسية في السوق العالمية.

7. تعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية

تأتي أهمية هذه الدراسة أيضاً من دورها في تعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية في المملكة. من خلال تحليل الأثر البيئي والاجتماعي للممارسات المستدامة، يمكن أن تساهم الدراسة في تحسين نوعية الحياة للسكان وتقليل الأثر البيئي للمشاريع العقارية. هذا يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي تسعى إليها المملكة، ويعزز من مكانتها كدولة رائدة في مجال التنمية المستدامة.

إن الأهمية العلمية لدراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية تتجلى في تعزيز الفهم الأكاديمي، تقديم أدلة عملية، تطوير إطار نظري متكامل، الإسهام في السياسات والتشريعات، تعزيز الابتكار والتكنولوجيا، بناء القدرات المحلية، وتعزيز الاستدامة البيئية والاجتماعية. من خلال هذه الدراسة، سيتم توفير

قاعدة معرفية قوية تساعد على تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية والاجتماعية، مما يساهم في تحقيق رؤية المملكة 2030 وأهداف التنمية المستدامة على المدى الطويل.

✓ الأهمية العملية للدراسة

تأتي أهمية هذه الدراسة من قدرتها على تقديم رؤى عملية وحلول تطبيقية لتحسين أداء المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية من خلال دمج الممارسات المستدامة. في ظل التحديات البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي تواجه المملكة، تعد هذه الدراسة ضرورية لتحقيق توازن بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة وتحسين جودة الحياة للمجتمع. يهدف هذا الجزء إلى توضيح الأهمية العملية لهذه الدراسة وتأثيرها المباشر على الصناعة العقارية والبيئة و المجتمع.

- تحسين كفاءة المشاريع العقارية

1. زيادة كفاءة استخدام الموارد

من خلال دمج الممارسات المستدامة، يمكن تحقيق زيادة كبيرة في كفاءة استخدام الموارد في المشاريع العقارية. تساهم التقنيات المستدامة في تقليل استهلاك الطاقة والمياه والمواد، مما يقلل من التكاليف التشغيلية ويعزز الأداء المالي للمشاريع. بالإضافة إلى ذلك، يساهم ذلك في تقليل الضغط على الموارد الطبيعية والحفاظ عليها للأجيال القادمة.

2. تقليل التكاليف على المدى الطويل

على الرغم من أن تبني الممارسات المستدامة قد يتطلب استثمارات أولية مرتفعة، إلا أن الفوائد المالية على المدى الطويل تفوق هذه التكاليف. يمكن أن يؤدي استخدام تقنيات البناء الأخضر و المواد المستدامة إلى تقليل تكاليف الصيانة والتشغيل، مما يحقق وفورات كبيرة على المدى الطويل. تساهم هذه الدراسة في توضيح هذه الفوائد العملية وتقديم أدلة ملموسة لدعم اتخاذ القرارات المستدامة.

- تحسين جودة الحياة

1. تعزيز صحة وسلامة السكان

تساهم الممارسات المستدامة في تحسين جودة الهواء والمياه والتقليل من التلوث البيئي، مما يؤدي إلى تحسين صحة وسلامة السكان. يمكن أن تسهم المشاريع العقارية المستدامة في خلق بيئات معيشية صحية وأمنة، مما يعزز من جودة الحياة ويرفع مستوى الرضا لدى السكان. تُعد هذه النقطة حيوية خاصة في المدن الكبرى التي تعاني من مشكلات بيئية وصحية.

2. توفير مساحات خضراء ومرافق اجتماعية

تعتبر المساحات الخضراء والمرافق الاجتماعية جزءاً مهماً من الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. تسهم هذه المساحات في تحسين جودة الحياة للسكان من خلال توفير أماكن للترفيه و التفاعل الاجتماعي، مما يعزز من الروابط الاجتماعية ويخلق مجتمعات مستدامة ومتوازنة. من خلال هذه الدراسة، يتم تسليط الضوء على أهمية دمج هذه العناصر في تصميم وتنفيذ المشاريع العقارية.

- تعزيز التنافسية في السوق

1. الاستجابة للطلب المتزايد على العقارات المستدامة

تشهد الأسواق العالمية والمحلية تزايداً في الطلب على العقارات المستدامة من قبل المستثمرين و المشترين الذين يدركون أهمية الاستدامة البيئية والاجتماعية. من خلال تبني الممارسات المستدامة، يمكن للمطورين العقاريين تلبية هذا الطلب المتزايد وتحقيق ميزة تنافسية في السوق. تسهم هذه الدراسة في توضيح كيفية تحقيق ذلك وتقديم استراتيجيات عملية للمطورين.

2. تحسين السمعة والعلامة التجارية

يساعد تبني الممارسات المستدامة على تحسين سمعة المطورين العقاريين وتعزيز علامتهم التجارية. المشاريع العقارية المستدامة تعكس التزام المطورين بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية، مما يزيد من ثقة العملاء والمستثمرين. تبرز الدراسة الفوائد العملية لتحسين السمعة والعلامة التجارية من خلال تبني الاستدامة وتقديم أمثلة ناجحة لتطبيقها.

- دعم سياسات التنمية المستدامة

1. مساعدة الحكومة في تحقيق أهداف رؤية 2030

تسهم هذه الدراسة في دعم جهود الحكومة السعودية لتحقيق أهداف رؤية 2030، والتي تشمل تعزيز التنمية المستدامة وتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة. من خلال تقديم توصيات عملية تستند إلى نتائج الدراسة، يمكن أن تساعد في صياغة سياسات وبرامج تدعم الاستدامة في القطاع العقاري.

2. توفير إطار عمل لتنظيم وتشجيع الممارسات المستدامة

يمكن أن تسهم الدراسة في تطوير إطار عمل يساعد في تنظيم وتشجيع الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. هذا يشمل تقديم توصيات لتعديل التشريعات والسياسات الحالية، وإنشاء حوافز مالية وتشجيعية للمطورين العقاريين الذين يتبنون الممارسات المستدامة. من خلال هذا الإطار، يمكن تحقيق تحول جذري نحو الاستدامة في القطاع العقاري.

- التحفيز على الابتكار والتطوير التكنولوجي

1. تشجيع استخدام التقنيات الحديثة

تسهم هذه الدراسة في تشجيع استخدام التقنيات الحديثة التي تدعم الاستدامة في المشاريع العقارية. يشمل ذلك تقنيات البناء الأخضر، والطاقة المتجددة، وإدارة النفايات، وأنظمة توفير المياه. من خلال تسليط الضوء على الفوائد العملية لهذه التقنيات وتقديم أمثلة على تطبيقاتها الناجحة، يمكن أن تحفز الدراسة الابتكار والتطوير التكنولوجي في القطاع.

2. تعزيز البحث والتطوير

تشجع الدراسة على تعزيز البحث والتطوير في مجال الاستدامة العقارية من خلال تحديد المجالات التي تحتاج إلى مزيد من البحث والتحليل. هذا يشمل تطوير مواد بناء جديدة ومستدامة، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، وابتكار حلول لتحديات البيئة الحضرية. يسهم ذلك في تعزيز القدرات المحلية ودعم الابتكار في القطاع العقاري.

تعد الأهمية العملية لدراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية محورا حيويا لتحقيق توازن بين النمو العمراني و

الحفاظ على البيئة وتحسين جودة الحياة للمجتمع. تسهم الدراسة في تحسين كفاءة المشاريع العقارية، تعزيز جودة الحياة، دعم التنافسية في السوق، دعم سياسات التنمية المستدامة، وتحفيز الابتكار والتطوير التكنولوجي. من خلال هذه الفوائد العملية، يمكن تحقيق نقلة نوعية في قطاع العقارات في المملكة والمساهمة في تحقيق أهداف رؤية 2030.

تساؤلات الدراسة:

سؤال الدراسة الرئيسي:

- ما هو تأثير دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما هي الممارسات المستدامة الأساسية التي يمكن دمجها في إدارة المشاريع العقارية؟
2. ما هو الأثر الاقتصادي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
3. ما هو الأثر البيئي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
4. ما هو الأثر الاجتماعي لتبني الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية؟
5. ما هي التوصيات العملية لتحسين استدامة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟

فرضيات الدراسة:

الفرضية الرئيسية:

- تبني الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية يؤدي إلى تحسين الأداء البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمشاريع.

الفروض الفرعية:

1. الممارسات المستدامة تقلل من تكاليف التشغيل والصيانة في المشاريع العقارية.
2. الممارسات المستدامة تعزز قيمة العقارات وتقلل من المخاطر البيئية والاجتماعية.
3. الممارسات المستدامة تحسن السلوك التشغيلي وتقلل من التأثيرات البيئية السلبية للمشاريع العقارية.
4. الممارسات المستدامة تعزز الشفافية وتعزز العلاقات الاجتماعية في المجتمعات المحلية.

النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

مع استمرار المملكة العربية السعودية في الخضوع للتوسع الحضري السريع والتوسع الاقتصادي، أصبح الطلب على الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية أكثر أهمية. إن دمج الاستدامة في إدارة المشاريع لا يحل المشاكل البيئية فحسب، بل يعزز أيضاً نتائج المشروع، بما في ذلك كفاءة التكلفة، ورضا أصحاب المصلحة، والجدوى على المدى الطويل. تهدف هذه الدراسة إلى دراسة كيفية دمج الممارسات المستدامة بنجاح في إجراءات إدارة المشاريع العقارية والتأثير اللاحق على نتائج المشروع. لإنشاء إطار منهجي لهذه الدراسة، سيستند البحث إلى نظرية الأنظمة، التي تسلط الضوء على الترابط المتبادل بين المكونات المتنوعة داخل المشروع. تسلط النقاط الثماني التالية الضوء على السمات الرئيسية لهذه النظرية وأهميتها لدمج الاستدامة في إدارة المشاريع العقارية.

1. النهج الشامل:

يؤكد النهج الشامل على أهمية النظر إلى مشاريع التطوير العقاري باعتبارها أنظمة متكاملة وليس عمليات منفصلة. ويتفهم هذا النهج أن كل مشروع يحدث في سياق أوسع، يضم أصحاب مصلحة متعددين، وظروف بيئية، وديناميكيات اجتماعية. ومن خلال الاعتراف بالترابط بين المكونات البيئية والاجتماعية والاقتصادية، قد يتخذ مديرو المشاريع خيارات أكثر استنارة تزيد من الاستدامة. على سبيل المثال، لا يقلل المشروع الذي يجمع بين مواد البناء الخضراء من التأثير البيئي فحسب، بل قد يؤدي أيضاً إلى نتائج صحية أفضل للسكان وتكاليف تشغيل أرخص بمرور الوقت (Nyon, 2023).

2. حلقات التغذية الراجعة:

تسلط حلقات التغذية الراجعة الضوء على كيفية تأثير نتائج الممارسات المستدامة على خيارات وممارسات المشاريع المستقبلية. وقد تحفز التغذية الراجعة الإيجابية المزيد من إجراءات الاستدامة، مما يؤدي إلى توليد دائرة من التحسين المستمر وأداء أعلى للمشروع. على سبيل المثال، إذا حقق مشروع يستخدم تقنيات موفرة للطاقة وفورات كبيرة في التكاليف، فقد تدفع هذه النتائج مديري المشاريع إلى تبني ممارسات مماثلة في المشاريع المستقبلية، مما يؤدي إلى تضخيم مزايا الاستدامة في جميع أنحاء الصناعة. إن هذا الارتباط الديناميكي بين الأفعال و العواقب يؤكد على أهمية مراقبة وتحليل تأثيرات المشروع (Burg، 2024).

3. التعاون بين التخصصات:

إن دمج الأساليب المستدامة يتطلب تنسيقًا كبيرًا بين أصحاب المصلحة المتعددين، بما في ذلك المهندسين المعماريين والمهندسين والخبراء البيئيين والمقاولين وأعضاء المجتمع. إن التواصل و التعاون الفعال أمر حيوي لتعزيز تبادل المعلومات والخبرة والموارد، مما يؤدي إلى حلول إبداعية ومستدامة. قد تساعد الجهود التعاونية في تحديد الصعوبات المحتملة في وقت مبكر من دورة حياة المشروع، مما يسمح بالتدخلات الاستباقية التي تعزز نتائج المشروع. بالإضافة إلى ذلك، فإن دمج مجموعة واسعة من وجهات النظر يطور شعورًا بالملكية والالتزام بين أصحاب المصلحة، مما قد يعزز بشكل كبير من قبول المشروع ونجاحه (Moirano، 2020).

4. التكيف والمرونة:

تؤكد نظرية النظم على ضرورة التكيف والمرونة في إدارة المشاريع، وخاصة في سياق الاستدامة. مع تطور القواعد واتجاهات السوق والظروف البيئية، يجب أن تظل الممارسات المستدامة مرنة بما يكفي لاستيعاب هذه التغييرات. من خلال تبني التكيف، يمكن لمديري المشاريع ضمان أن مشاريعهم لا تستجيب للمطالب العاجلة فحسب، بل إنها في وضع جيد للاستمرار في الأمد البعيد. على سبيل المثال، قد يؤدي تنفيذ حلول الطاقة المتجددة إلى تعزيز مرونة المشروع في مواجهة تقلبات أسعار الطاقة في المستقبل والتعديلات التنظيمية، مما يزيد في النهاية من استدامته (Szemzo، 2022).

5. قياس النتائج:

يؤكد هذا المكون على المتطلب المهم للقياسات لتقييم فعالية استراتيجيات الاستدامة المستخدمة طوال عمر المشروع. يمكن تطبيق المؤشرات الكمية والنوعية لفحص التأثيرات على العديد من المعلمات، مثل التكلفة والوقت والجودة ورضا أصحاب المصلحة. من خلال تقييم هذه النتائج بعناية، قد يحصل مديرو المشاريع على رؤى مهمة حول أداء جهودهم في مجال الاستدامة، مما يمكنهم من تكييف الأساليب للمشاريع المستقبلية. علاوة على ذلك، قد يؤدي الإبلاغ المفتوح عن هذه التدابير إلى بناء ثقة أصحاب المصلحة وتسهيل الضوء على المزايا الفعلية للممارسات المستخدمة للمجتمع الأكبر (Korhonen، 2023).

6. التفاعلات الديناميكية:

تسلط نظرية النظم الضوء على أن مكونات المشروع لا تعمل بمعزل عن بعضها البعض؛ بل تتفاعل ديناميكياً وتؤثر على بعضها البعض. يساعد فهم هذه الروابط مديري المشاريع على توقع المشكلات المحتملة، والاستفادة من التأزر عبر جوانب المشروع المتنوعة، وبناء حلول متكاملة. على سبيل المثال، قد يؤدي الارتباط بين قرارات التصميم وكفاءة الطاقة إلى تحسين عملية اتخاذ القرار، حيث يدرس المديرون كيف قد تؤثر التعديلات في جزء واحد من المشروع على الأداء الجمالي. إن إدراك هذه الترابطات المتبادلة يتيح التخطيط والتنفيذ على نطاق أوسع، مما يؤدي إلى نتائج متفوقة للمشروع.

7. إشراك أصحاب المصلحة:

إن إشراك أصحاب المصلحة طوال دورة حياة المشروع أمر حيوي للدمج الفعال للممارسات المستخدمة. من خلال إشراك أفراد المجتمع والسلطات المحلية وأصحاب المصلحة الآخرين منذ البداية، قد يتمكن مديرو المشاريع من حل المخاوف وجمع المعلومات وتعزيز القبول العام للمشروع. تولد المشاركة النشطة لأصحاب المصلحة شعوراً بالعمل الجماعي والشفافية، مما قد يؤدي إلى دعم أكبر لمشاريع الاستدامة. علاوة على ذلك، فإن معرفة متطلبات ومعتقدات أصحاب المصلحة تساعد مديري المشاريع على تعديل تكتيكاتهم، مما يضمن تزامن مبادرات الاستدامة مع أهداف وتطلعات المجتمع (Olivero، 2024).

8. المنظور الطويل الأمد:

يعد النهج الطويل الأمد أمراً حيوياً لتقييم استدامة مشاريع العقارات، لأنه يشجع مديري المشاريع على تقييم ليس فقط المزايا الفورية، ولكن أيضاً التأثير الدائم لأفعالهم على البيئة والمجتمع والاقتصاد. يستلزم هذا النهج فحص كيفية تأثير نتائج المشروع على التطورات المستقبلية وتوافر الموارد، مما يؤثر في النهاية على البيئة المبنية. من خلال اتخاذ منظور طويل الأمد، قد يؤكد مديرو المشاريع على الممارسات المستدامة التي تساهم في التغيير الإيجابي الدائم، مما يضمن بقاء المشاريع قابلة للتطبيق ومفيدة للأجيال القادمة.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

المقدمة

سيركز هذا الفصل على العوامل الأساسية للدراسة، والتي تشمل المتغيرات المستقلة لخفض التكاليف، وزيادة سعادة العملاء، وسمعة الشركة، فضلاً عن المتغير التابع لتقنيات إدارة المشاريع المستدامة. هذه المتغيرات هي معايير حاسمة تؤثر بشكل مباشر على إمكانية مبادرات العقارات لإنتاج نتائج مواتية.

تتزايد قيمة الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع، وخاصة في ضوء القيود البيئية والاقتصادية. وقد أظهرت الأبحاث السابقة أن دمج الممارسات المستدامة يحسن كفاءة المشروع ويضيف إلى الأداء المالي والتشغيلي الأفضل.

سيشرح هذا الفصل أيضاً كيف قدمت الدراسات السابقة رؤى حاسمة حول العلاقة بين المتغيرات المستقلة والممارسات المستدامة، وبالتالي توضيح كيفية تأثير هذه العوامل على نتائج المشروع. سيتم أيضاً تقييم الأساس النظري الذي يدعم هذه التفاعلات، مما يوفر فهماً أفضل لكيفية إدارة مشاريع التطوير العقاري بشكل مستدام في المملكة العربية السعودية.

متغيرات الدراسة

✓ المتغيرات المستقلة

1. خفض التكاليف

يعد خفض التكاليف أحد العناصر الأساسية في إدارة المشاريع العقارية، حيث يسعى المديرون إلى تحقيق الكفاءة الاقتصادية، مما يحسن من قدرة المشروع على المنافسة. تشمل تدابير خفض التكاليف استخدام أساليب وعمليات جديدة لإدارة الموارد وأساليب البناء. يساعد خفض التكاليف على تعزيز الربحية من خلال تحرير الموارد لممارسات أكثر استدامة، مثل استخدام المواد الصديقة للبيئة والتكنولوجيا المتقدمة. هذا يحسن قدرة الشركة على تلبية طلبات العملاء والأداء العام للمشروع (Agwu، 2024).

2. رضا العملاء الأعلى

يعد زيادة رضا العملاء عاملاً مهماً في نجاح أي مشروع عقاري لأنه يظهر جودة الخدمة المقدمة والالتزام بتوقعات العملاء. قد تعمل مبادرات الاستدامة على تعزيز تجربة المستهلك، مثل تقديم أماكن خضراء وتطوير مشاريع صديقة للبيئة. تعمل سعادة العملاء على تحسين سمعة الشركة وبناء علاقات العملاء، مما يساعد على تحقيق نتائج ممتازة طويلة الأجل (Park، 2015).

3. سمعة الشركة

سمعة الشركة مهمة جداً في استقطاب المستهلكين والمستثمرين. تساعد الممارسات المستدامة في إنشاء سمعة قوية تثبت الالتزام بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية. غالباً ما تعتبر الشركات التي تنفذ استراتيجيات مستدامة رائدة في السوق، مما يسمح لها بالتفوق على المنافسة. تعمل سمعة الشركة على تعزيز ولاء العملاء وتساعد في بناء علاقات تجارية طويلة الأجل، وكلاهما يساهم في نجاح مبادرات العقارات (Read، 2018).

✓ المتغيرات التابعة

1. الممارسات المستدامة

الممارسات المستدامة هي مجموعة من الأساليب والسلوكيات المصممة لتحقيق التنمية طويلة الأ

أجل في مشاريع العقارات. تتضمن هذه الممارسات استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة، وإدارة النفايات بكفاءة، وتقليل استخدام الطاقة والمياه. يعد دمج هذه التقنيات أمراً بالغ الأهمية ليس فقط للحفاظ على البيئة، ولكن أيضاً لتحسين الأداء العام للمشروع. تعمل الأساليب المستدامة على تحسين نجاح المشروع من خلال تعزيز الكفاءة وخفض التكاليف، مع زيادة سعادة العملاء وسمعة الشركة.

الدراسات السابقة

تم استكشاف دمج الاستدامة (البيئية والاجتماعية والاقتصادية) في إدارة المشاريع من خلال

مناهج مختلفة في مراجعة الأدبيات، بما في ذلك استخدام قياسات الاستدامة، والتكامل في مجالات المعرفة لإدارة المشاريع، والتغييرات المقترحة على المبادئ الأساسية وعملية الاستدامة في الحالية والمستقبلية لإدارة المشاريع، والتي تم تحديدها على أنها النهج الأكثر فعالية لتوفير خدمات شاملة في المنظمات. ويؤدي ذلك إلى تحقيق التوازن بين احتياجات الإنسان دون أن يشكل أي خطر على الأجيال القادمة من البشر. يوضح العديد من الباحثين كيف تم دمج الاستدامة في إدارة المشاريع وخاصة في الاستدامة البيئية بين البلدان. على سبيل المثال، ركزوا على الإنشاءات. في المقابل، هناك عدد قليل فقط من الدراسات التي تقدم بحثًا شاملاً حول SPM وهناك معرفة محدودة فيما يتعلق بالاستدامة الاجتماعية والاستدامة الاقتصادية. في مجال المجتمع، هناك نقص في المعرفة فيما يتعلق بإدارة الأداء الاجتماعي في المنظمات غير الربحية، كما هو محدد. الهدف الرئيسي من هذا البحث هو استكشاف مدى دمج الاستدامة في إدارة المشاريع في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. ولتحقيق الهدف الرئيسي لهذه الدراسة، تقييم مستوى فهم SPM بين الموظفين استكشاف الدور الحالي لإدارة المشروع في دمج الاستدامة تقييم الوضع الحالي لممارسات إدارة الأداء الاجتماعي؛ وتطوير إطار مفاهيمي استراتيجي لإدارة المشاريع لدمج الاستدامة في عمليات إدارة المشروع. وتم اعتماد منهج الأساليب المختلطة في الدراسة. تم تنفيذ المرحلة الأولى، وهي التحليل الوصفي، من خلال مسح 204 موظفًا يعملون في مجال إدارة المشاريع في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. ثم تم تحليل البيانات التي تم جمعها لشرح مستوى المعرفة بين الموظفين في المنظمات غير الهادفة للربح حولها. SPM والتطبيقات في الوضع الحالي لإدارة المشروع. أما المرحلة الثانية، وهي المقابلة شبه المنظمة، فقد استكشفت القضية بعمق مع مديري المشاريع أو المسؤولين عن إدارة المشاريع (34 شخصًا تمت مقابلتهم) في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. مكنت الأساليب المختلطة الباحث من تفسير الدوافع الكامنة وراء SPM في المنظمات غير الربحية؛ لتقييم كيفية تحسين عملية إدارة المشروع الحالية؛ وتحديد العقبات التي تحول دون دمج الاستدامة في إدارة المشروع وكيف يمكن معالجتها. وبهذا المعنى، فإن أكبر مشكلة واجهتها المنظمات غير الربحية هي أنه في عام 2017، قامت الحكومة السعودية بإزالة مركزية المنظمات غير الربحية حتى تتمكن من الاعتماد على نفسها فقط دون مساعدة. من أجل دمج الاستدامة في إدارة المشاريع (SPM) في المنظمات غير الربحية (NPOs)، تقدم هذه

الدراسة العديد من المساهمات النظرية والعملية (12 مساهمة من P197 إلى P208) للأكاديميين والسياسات والممارسات. بالإضافة إلى ذلك، سيكون الإطار المفاهيمي النهائي بمثابة دليل لصانعي القرار في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية. لذلك، يخلص هذا البحث إلى أن نقص المعرفة والتنفيذ فيما يتعلق بـ SPM (الاستدامة البيئية - الاستدامة الاجتماعية - الاستدامة الاقتصادية)، ومحدودية السياسات ذات الصلة، يمكن أن يمنع تنفيذ SPM في المنظمات غير الربحية في المملكة العربية السعودية (Alharithi, 2023).

تلاعب المباني الخضراء دورًا محوريًا في التنمية الحضرية المستدامة في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك المملكة العربية السعودية. تخضع المباني الخضراء لمصادر مختلفة من المخاطر التي تؤثر على النتائج المحتملة للاستثمارات أو الخدمات المضافة في تصميمها. طورت الدراسة الحالية إطارًا منظمًا لدراسة المخاطر المختلفة التي قد تؤدي إلى تدمير قيمة المباني الخضراء في المملكة العربية السعودية. يبدأ الإطار بتحديد 66 عامل خطر محتمل من الأدبيات المبلغ عنها. تم تسليم استبانة يجمع قائمة بعوامل الخطر المحددة يدويًا إلى 300 ممارس (مديرين ومهندسين معماريين) لديهم معرفة بهندسة القيمة في صناعة البناء والتشييد، وتم تحقيق معدل استجابة إجمالي قدره 29.7%. وفي وقت لاحق، صنفت الإحصائيات الوصفية عوامل الخطر بناءً على الدرجات التي قدمها المشاركون. استخرج تحليل المكون الرئيسي 16 مكونًا، بناءً على احتمالية تأثير عوامل الخطر على القيمة الناتجة عن تصميم المباني الخضراء. أخيرًا، قام تحليل العوامل بتجميع عوامل الخطر الـ 35 الأكثر أهمية في 5 مجموعات استبانة 8 في المخاطر الوظيفية، و13 في المخاطر المالية، و3 في المخاطر التشغيلية، و3 في المخاطر البيئية، و8 في مجموعة أخطار الإدارة. تعزز الدراسة فهم أهمية تأثير عوامل الخطر على خلق القيمة. بناءً على النتائج، يمكن لفرق إدارة القيمة (أو الهندسة) والإدارة العليا تحديد وإدارة والتحكم في عوامل الخطر التي لها تأثير كبير على قيمة المشروع الناتجة عن تصميم المباني الخضراء (Alattyih, 2020).

تستهلك إجراءات البناء في المملكة العربية السعودية رأس المال والوقت والموارد بشكل مفرط، وبالتالي يكون لها تأثير مباشر على الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. تضيف هذه الإجراءات المكلفة إلى الوضع الاقتصادي الصعب الحالي في صناعة البناء والتشييد. نفذت البلدان المتقدمة والعديد من البلدان المتخلفة ممارسات البناء المستدام وتعمل على زيادة الوعي بالآثار البيئية الناجمة عن عمليات البناء. اتخذت المملكة العربية السعودية زمام المبادرة

لدعم وتنفيذ مبادئ البناء الأخضر، ولكن لا تزال هناك عوامل مختلفة بسبب عدم تحقيق آثار البناء المستدام على قدم وساق. يقوم هذا المشروع البحثي بدراسة وتقييم تلك العوامل التي أصبحت تحديًا لصناعة البناء والتشييد في تطبيق البناء المستدام. تم أخذ مستوطنة جديدة في مدينة الجبيل الصناعية بالمملكة العربية السعودية كدراسة حالة. قام هذا البحث بتصنيف بعض العوائق التي تم تحديدها من الدراسات السابقة، بناءً على مستوى أهميتها، وذلك باستخدام عملية التسلسل الهرمي التحليلي (AHP) للتحقيق في ترتيب أولويات القضايا المتعلقة بمبادئ البناء المستدام (Shaawat, 2018).

لطالما اعتبرت الاختلافات الثقافية عاملاً حاسماً في تنفيذ النماذج الجاهزة. في أعقاب الاهتمام الدولي، عززت المجتمعات العربية الحاجة إلى اعتماد استراتيجيات الاستدامة في البناء، بهدف حيوي يتمثل في تقليل الآثار البيئية والتغلب على القيود المفروضة على الموارد. تقدم هذه الورقة إطاراً عاماً لاختيار معايير الاستدامة الرئيسية للمباني المكتبية والإدارية في المملكة العربية السعودية لأن هذه الأنواع من المباني تستهلك كميات هائلة من الموارد وتولد كمية هائلة من النفايات وانبعاثات ثاني أكسيد الكربون. تبدأ لبنات بناء الإطار بمقارنة أنظمة التصنيف الإقليمية و الدولية. بعد ذلك، يتم إجراء مراجعة سريعة للأدبيات الإقليمية والمفاهيم الناشئة. ثم يتم جدولة النتائج لإنشاء مجموعة من المعايير. ولهذه الجهود، تم تحديد ما مجموعه 112 معياراً وتجميعها في خمس مجموعات رئيسية. تتضمن الخطوة التالية مشاركة الصناعة، والتي من الأفضل التحقيق فيها من خلال الاستبانة. الخطوة الأخيرة هي تحليل نتائج المسح باستخدام تقنيتين: مؤشر الخطورة (SI) وتحليل العوامل الاستكشافية. تعتبر العوامل الناتجة معلمات أساسية عند إنشاء نظام تصنيف جديد يأخذ في الاعتبار الاختلافات الثقافية (Al-Gahtani, 2016).

يضم مجلس التعاون الخليجي المملكة العربية السعودية والبحرين والكويت وعمان وقطر والإمارات العربية المتحدة. وتتمتع هذه الدول بتنمية اجتماعية وتجارية وبنية أساسية مماثلة. ومن المؤسف أن قطاعات البناء القوية لديها لا تزال تؤدي أداءً سيئاً من حيث الاستدامة. وعلى الرغم من طرح إدارة القيمة كإطار قابل للتطبيق لتقديم مشاريع البناء المستدامة في بلدان مختلفة، إلا أنها لم تطبق على نطاق واسع على مستوى العالم. والغرض من هذه الورقة هو دراسة هذه الإمكانات في دول مجلس التعاون الخليجي من خلال إجراء مقابلات مع 17 مديراً من ذوي الخبرة في مجال إدارة القيمة من المنطقة. والاستنتاج الرئيسي المستمد من وجهات نظر مديري القيمة

هؤلاء هو أن مثل هذه المحاولة قد تكون غير مجدية في الوقت الحالي، بسبب الافتقار إلى الفهم بشأن تحديات الاستدامة في دول مجلس التعاون الخليجي. وبالتالي، يتم تقديم مقترحات للمساعدة في التكامل الفعال للاستدامة في عمليات إدارة القيمة في منطقة مجلس التعاون الخليجي (Al-Saleh, 2010).

تشير الأبحاث العلمية إلى وجود فروق كبيرة بين الأداء الطاقي المحاكي والفعلي للمباني. ويتفاقم هذا في الدول النامية مثل المملكة العربية السعودية، التي تعتمد على أنظمة تقييم بيئية واستدامة دولية رائدة في مجال البناء (على سبيل المثال، BREEAM و LEED). تسعى المقالة إلى اختبار الفرضية العامة القائلة بأن منهجيات التقييم البيئي والاستدامة الرئيسية في جميع أنحاء العالم ليست مناسبة للبيئة المبنية في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على القطاع السكني. الغرض من هذه الدراسة هو (أ) تحليل تطبيق المخططات الرائدة عالمياً مثل BREEAM و LEED لتقييم البيئة المبنية في المملكة العربية السعودية، و (ب) تحديد فئات ومعايير تقييم المباني المناسبة للبيئة المبنية في المملكة العربية السعودية. نظراً لأن تقنيات تقييم المباني تحتوي على أبعاد متعددة، فقد أجريت الدراسة باستخدام منهجية قائمة على الإجماع. ونتيجة لذلك، تم اختيار نهج دلفي وتنفيذه في ثلاث جولات استشارية متتالية تضم متخصصين مشهورين عالمياً في مجال مخططات التقييم البيئي والاستدامة، بالإضافة إلى محترفين وخبراء محليين مطلعين من الأوساط الأكاديمية والحكومية وقطاع الأعمال. وتشير النتائج إلى أن أنظمة التقييم العالمية ليست مناسبة تماماً للبيئة المبنية في السعودية، كما يتضح من إنشاء منهجية جديدة لتقييم البيئة والاستدامة في البناء (Alyami, 2013).

الهدف من هذه المقالة هو تقييم تأثير الاستدامة على السوق، وخاصة ما إذا كانت العلاوة الخضراء أو الخصم البني يؤثران على أسعار العقارات التجارية والسكنية. وهي تسعى إلى الكشف عن الحوافز والقيود التي تحول دون النمو المستدام، كما يراها خبراء العقارات. يستخدم البحث استبياناتاً منظماً نوعياً تم إجراؤه على خبراء العقارات والمستشارين المحترفين في دولة الإمارات العربية المتحدة لاستكشاف تأثير خصائص الاستدامة على قيمة البناء. تشير النتائج إلى أن دولة الإمارات العربية المتحدة لديها علاوة خضراء لا تقل عن 1%، وهو ما تدعمه متغيرات جانب العرض وجانب الطلب في القطاعين التجاري والسكني. ومع ذلك، فإن العقبات التي تحول دون اكتشاف قيمة المباني الخضراء تشمل الافتقار إلى بيانات السوق الجديرة بالثقة، والقدرات الفنية المحدودة

، واللامبالاة الواضحة من جانب العملاء. قد تشمل مشاريع البناء الخضراء المشجعة حوافز مالية لأصحاب المصلحة، وأكواد بناء أكثر صرامة، وفواتير طاقة أعلى. تقدم الدراسة أيضًا مبادرات تشريعية محتملة للحكومات المحلية لتعزيز اقتصاد أكثر استدامة، مع التأكيد على المزايا المالية لاستثمار في المباني الخضراء لأعمال العقارات. وعلى الرغم من مساهماتها، فإن البحث يعترف بوجود قيود مثل افتقار دولة الإمارات العربية المتحدة إلى الشفافية في تسعير البناء وإمكانية وجود تحيز في الاستجابة الطوعية، حيث من المرجح أن يشارك الأشخاص المهتمون بالاستدامة في الاستطلاع. وهذه الدراسة مفيدة بشكل خاص لأن معظم الدراسات حول قيمة المباني الخضراء تركز على البلدان المتقدمة، مما يجعل الشرق الأوسط، بمساره الاقتصادي المتميز، منطقة مثيرة للاهتمام للتحقيق (Lambourne، 2022).

تعد دول مجلس التعاون الخليجي من بين أكبر 10% من منتجي النفايات للفرد في العالم. تنتج دول مجلس التعاون الخليجي حوالي 120 مليون طن من القمامة سنويًا، 55% منها عبارة عن نفايات بناء وهدم، و20% عبارة عن نفايات صلبة بلدية، و18% عبارة عن نفايات صناعية، و7% عبارة عن نفايات خطرة. تنتج المملكة العربية السعودية كميات هائلة من النفايات البلدية الصلبة ونفايات البناء والهدم والنفايات الصناعية، كما تفعل دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. الغرض من هذا البحث هو تقييم 81 شركة إنشاءات في المنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية لتحديد العناصر التي لها تأثير كبير على إدارة البلاد لنفايات البناء والهدم على المدى الطويل. 39.5% فقط من الشركات التي شملها الاستطلاع لديها استراتيجية لمكافحة التلوث لمشاريعها. علاوة على ذلك، يتم إعادة تدوير وإعادة استخدام 13.6% فقط من نفايات البناء و الهدم كل عام، بينما ينتهي الأمر بنسبة 86.4% الأخرى في مكبات النفايات. تمثل غالبية نفايات البناء والهدم في البلاد مصدرًا محتملًا لمواد البناء القابلة لإعادة التدوير بما في ذلك الحصى و المعادن والرمل. وهذا لن يلبي احتياجات المملكة العربية السعودية من إنتاج الحصى والمعادن فحسب، بل سيخفف أيضًا من صعوبات التخلص من النفايات مع توفير مزايا اقتصادية كبيرة. ومع ذلك، من أجل تحقيق هدف إدارة نفايات البناء المستدامة، من الضروري تحديد العديد من العناصر التي قد تؤثر على ممارسات إدارة نفايات البناء في البلاد (Ouda، 2018).

ركزت غالبية الأبحاث السابقة على نطاق وأبعاد وأهمية وحالة الأعمال للاستدامة المؤسسية. ركزت بعض الأبحاث على التبنّي الفعال أو نشر CS. ونتيجة لذلك، يستخدم هذا البحث العملية

المتسلسلة لنظرية أصحاب المصلحة للتحقيق في تأثير أنظمة الإدارة المتكاملة (IMS) على CS و الأداء المالي للشركة (FFP). وبصرف النظر عن استكشاف العلاقة بين CS و FFP، تفترض الدراسة أن CS تلعب دورًا فريدًا في ربط IMS و FFP. باستخدام المربعات الصغرى العادية (OLS) والمربعات الصغرى ذات المرحلتين (SLS2) للبيانات التي تم جمعها من خلال تحليل المحتوى من عينة من 23 شركة كبرى مدرجة في صناعة العقارات والبناء في بورصة ماليزيا من عام 2011 إلى عام 2016، تم اكتشاف أن IMS هو مؤشر إيجابي مهم لـ CS وجميع أبعادها. علاوة على ذلك، اكتشف البحث وساطة فريدة لـ CS في الارتباط بين IMS و FFP (سعر سوق الأسهم). وبالإضافة إلى الإضافة إلى الأدبيات، يوفر البحث رؤى تجريبية مهمة للصناعة والسلطات التنظيمية وأصحاب المصلحة الآخرين في الدول الناشئة، وخاصة ماليزيا (Rahman، 2021).

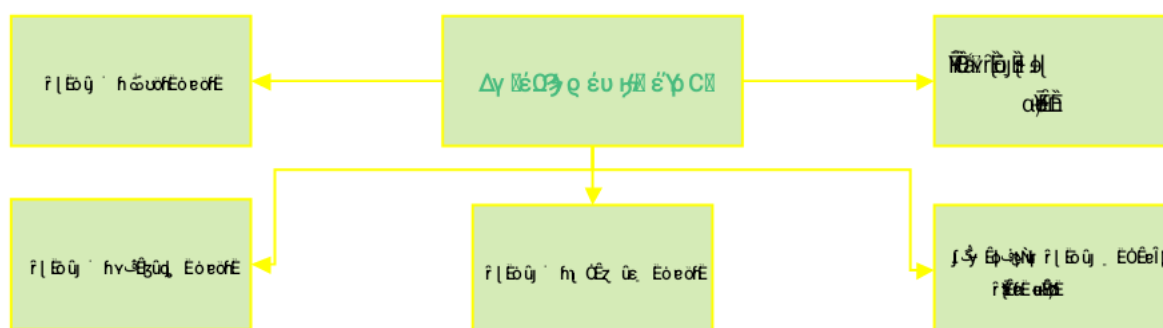
إن الاستدامة والتنمية المستدامة والبيئة النظيفة تشكل قضايا عالمية متزايدة الأهمية. ونتيجة لذلك، تم دمج مفهوم الاستدامة في إدارة المشاريع. وقد حظيت تحديات الاستدامة باهتمام خاص في صناعة العقارات. وعلى الرغم من حقيقة أن هذا القطاع له تأثير كبير على البيئة و المجتمع، فإن المشاريع العقارية غالبًا ما يتم اختيارها بناءً على المخاطر والعائد فقط، مع وجود عدد محدود من المؤشرات والمنهجيات المتاحة لتحليل استدامتها. وعلاوة على ذلك، فإن جميع المؤشرات والطرق المتاحة لتحليل استدامة مشروع استثماري تشمل ثلاثة أبعاد فقط: البيئية والاجتماعية والاقتصادية. ونتيجة لذلك، فإن ابتكار هذه الدراسة يكمن في تطوير مؤشر استدامة العقارات (RESI) الذي يتضمن عامل استدامة إضافيًا، ألا وهو البعد الفني. قد يكون مؤشر الاستدامة الذي تم إنشاؤه مفيدًا لتقييم ومقارنة مشاريع التطوير العقاري. كما أنه من شأنه أن يشجع النمو الفني والاستثمارات في التقنيات الجديدة داخل المشاريع، حيث يُنظر إلى الاستدامة الآن في ضوء تكنولوجي جديد. أجريت دراسة بحثية بين شهري سبتمبر وديسمبر 2020. وبعد فحص الأدبيات والعديد من المعايير المتعلقة بالاستدامة المهمة في مجال العقارات، تم اختيار معايير الاستدامة وتقسيمها إلى أربع مجالات (البيئية والاجتماعية والاقتصادية والفنية). وتم اختيار معايير الاستدامة الأكثر صلة وتصنيفها من خلال استبانة. وتم تطوير المؤشر باستخدام مناهج صنع القرار متعددة المعايير (Dobrovolskienė، 2021).

يُقترح إدراج القدرات الإدارية المتخصصة في التعليم الأكاديمي للمساعدة في الانتقال إلى الممارسات الصديقة للبيئة، وخاصة في قطاعي البناء والعقارات. يبحث هذا المقال في كيفية

تضمن تعليم إدارة العمارة الاستدامة البيئية في المناهج الجامعية الحالية. في السنوات الأخيرة، قامت جامعة دلفت للتكنولوجيا بالتحقيق والتجربة مع مجموعة متنوعة من البرامج التعليمية لتعزيز معرفة الاستدامة البيئية، والارتباط بالسياسات، والممارسات الاجتماعية، الصناعية. يناقش هذا التقرير ما اكتسبناه من البرامج من أسفل إلى أعلى ومن أعلى إلى أسفل والتي تتضمن الاستدامة البيئية في تعليم إدارة البناء والعقارات. تظهر المبادرات التعليمية من أسفل إلى أعلى أن معرفة سياسات الانتقال وتجارب أصحاب المصلحة ونماذج الأعمال وممارسات الإدارة من منظور أوروبي يمكن أن تساعد الطلاب في جميع أنحاء العالم في تطبيق المعرفة على سياقهم المحلي، و التفكير في مبادئ الإدارة الشاملة عبر أصحاب المصلحة، والمؤسسات، والتخصصات الأكاديمية، والثقافات. تظهر التدابير من أعلى إلى أسفل أن المؤسسة لديها رؤية لدمج الاستدامة في مناهجها، لكن دمج الاستدامة البيئية في تعليم إدارة البناء والعقارات لا يزال يمثل مشكلة. إن تكييف المناهج الأكاديمية لتشمل إجابات بناء ومحفظة للمخاوف البيئية قد يكون خيارًا قابلاً للتطبيق ، وقد تكون الخبرات المكتسبة من الدورات الاختيارية المتعددة والمبادرات التعليمية بمثابة أساس لتطوير منهج قياسي مستقبلي (Mlecnik، 2024).

الإطار النظري

تعتبر دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية من الموضوعات الحديثة التي تكتسب أهمية كبيرة في ظل التوجه العالمي نحو تحقيق التنمية المستدامة. تأتي هذه الدراسة في إطار الجهود المبذولة لتعزيز الاستدامة في القطاع العقاري وتحسين أداء المشاريع بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030.



رسم توضيحي 1: الإطار النظري للدراسة

1. مفهوم الاستدامة في إدارة المشاريع:

الاستدامة تعني القدرة على تلبية احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. في سياق إدارة المشاريع العقارية، تتضمن الاستدامة تحقيق التوازن بين الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية. يعني ذلك تضمين ممارسات تقلل من الأثر البيئي للمشاريع، وتحقيق الفوائد الاقتصادية المستدامة، وتعزيز الرفاهية الاجتماعية. تشمل الممارسات المستدامة استخدام مواد بناء صديقة للبيئة، تحسين كفاءة استخدام الموارد، تعزيز كفاءة الطاقة، وتطوير مجتمعات حضرية متكاملة ومستدامة (Hariram، 2023).

2. أبعاد الاستدامة وتأثيرها على المشاريع العقارية:

تشكل دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية جزءاً من الجهود الواسعة لتعزيز الاستدامة في جميع قطاعات الاقتصاد. تكمن المنطلقات النظرية للدراسة في أبعاد الاستدامة وتأثيرها على المشاريع العقارية، حيث تعتبر هذه الأبعاد البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية الركائز الأساسية التي تؤثر على نجاح المشاريع وتحقيق التنمية المستدامة. من خلال فهم هذه الأبعاد وتأثيرها، يمكن تحقيق تحسينات ملموسة في أداء المشاريع العقارية، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 التي تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة وشاملة (Abangbila، 2020).

3. البعد البيئي للاستدامة:

يمثل البعد البيئي أحد أهم أبعاد الاستدامة، حيث يركز على تقليل الأثر البيئي للمشاريع العقارية من خلال استخدام المواد المستدامة وتقنيات البناء الصديقة للبيئة. يتضمن هذا البعد عدة ممارسات مثل استخدام الطاقة المتجددة، تحسين كفاءة استهلاك المياه، تقليل النفايات، والحد من انبعاثات الكربون (Cruz، 2019).

✓ استخدام الطاقة المتجددة:

يساهم استخدام الطاقة الشمسية والرياح في تقليل الاعتماد على الوقود الأحفوري، مما يقلل من انبعاثات الغازات الدفيئة ويسهم في مكافحة التغير المناخي. يعتبر دمج هذه التقنيات في المشاريع العقارية جزءاً أساسياً من جهود تحقيق الاستدامة البيئية.

✓ تحسين كفاءة استهلاك المياه:

يعتبر الحفاظ على الموارد المائية واستخدامها بكفاءة أحد الأهداف الرئيسية للاستدامة البيئية. تشمل الممارسات المستدامة في هذا السياق استخدام أنظمة الري الذكية، تقنيات إعادة تدوير المياه، وتركيب الأجهزة الموفرة للمياه في المباني.

✓ تقليل النفايات:

تتضمن هذه الممارسات إدارة النفايات بشكل فعال من خلال إعادة التدوير والتقليل من توليد النفايات. يتم تشجيع استخدام المواد القابلة لإعادة التدوير وتقليل استخدام المواد الضارة بالبيئة ، مما يساهم في تقليل الأثر البيئي للمشاريع (Yilmaz، 2015).

4. البعد الاقتصادي للاستدامة:

يهدف البعد الاقتصادي للاستدامة إلى تحقيق التوازن بين تكاليف المشروع والعوائد الاقتصادية على المدى الطويل. يتضمن هذا البعد تحسين كفاءة استخدام الموارد، تقليل التكاليف التشغيلية، وزيادة القيمة الاقتصادية للمشاريع العقارية.

✓ تحسين كفاءة استخدام الموارد:

من خلال استخدام تقنيات البناء الحديثة والمواد المستدامة، يمكن تحسين كفاءة استخدام الموارد الطبيعية مثل الطاقة والمياه. يساهم هذا في تقليل التكاليف التشغيلية وزيادة العمر الافتراضي للمباني، مما يعزز من الجدوى الاقتصادية للمشاريع.

✓ تقليل التكاليف التشغيلية:

تساهم الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف على المدى الطويل من خلال خفض استهلاك الطاقة والمياه، وتقليل الحاجة إلى الصيانة والإصلاحات المتكررة. تعزز هذه الاستراتيجيات من الأداء المالي للمشاريع وتزيد من ربحها.

✓ زيادة القيمة الاقتصادية:

يؤدي دمج الممارسات المستدامة إلى زيادة القيمة السوقية للعقارات، حيث يزداد الطلب على المباني المستدامة التي توفر بيئة معيشية وصحية أفضل. تعزز هذه القيمة من قدرة المشاريع على جذب المستثمرين والمستأجرين (Wu، 2024).

5. البعد الاجتماعي للاستدامة:

يركز البعد الاجتماعي على تحسين جودة الحياة وتعزيز العدالة الاجتماعية في المشاريع العقارية. يشمل هذا البعد توفير بيئة معيشية صحية وآمنة، تعزيز المشاركة المجتمعية، ودعم التعليم والصحة.

✓ تحسين جودة الحياة:

من خلال تصميم مباني توفر إضاءة وتهوية طبيعية جيدة، ومساحات خضراء، وأماكن ترفيهية، يمكن تحسين جودة الحياة للسكان. تعتبر هذه العوامل أساسية لجذب السكان وتعزيز رضاهم عن

المشاريع العقارية.

✓ تعزيز المشاركة المجتمعية:

تساهم الممارسات المستدامة في تعزيز المشاركة المجتمعية من خلال توفير فرص عمل محلية، ودعم المبادرات الاجتماعية التي تسهم في تطوير المجتمع. تشجع هذه الممارسات على بناء علاقات إيجابية بين السكان وتعزيز الاستقرار الاجتماعي.

✓ دعم التعليم والصحة:

من خلال تقديم مرافق تعليمية وصحية متطورة ضمن المشاريع العقارية، يمكن تحسين مستوى التعليم والرعاية الصحية للسكان. يعزز ذلك من التنمية المستدامة ويحقق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية (Talan، 2020).

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

مقدمة

تم تصميم منهجية هذه الدراسة لاستكشاف تكامل الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وتقييم تأثيرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. يتبنى هذا البحث نهجاً مختلطاً يجمع بين الأساليب الكمية والنوعية لتوفير فهم شامل للموضوع. من خلال الاستفادة من مصادر بيانات متعددة وطرق تحليلية، تهدف الدراسة إلى التقاط تعقيد المشاريع العقارية و العوامل المختلفة التي تؤثر على تبني الممارسات المستدامة.

سيتم هيكلة تصميم البحث على مراحل لتسهيل التحقيق الشامل في تكامل الاستدامة في إدارة المشاريع العقارية. ستشمل المرحلة الأولى مراجعة الأدبيات لإنشاء أساس نظري وتحديد الثغرات في البحث الحالي. سيتبع ذلك جمع البيانات، والذي سيشمل استطلاعات ومقابلات مع أصحاب المصلحة الرئيسيين في قطاع العقارات.

سيتم تطوير استبيانات منظمة وتوزيعها على مديري المشاريع والمقاولين وأصحاب المصلحة الآخرين ذوي الصلة في صناعة العقارات. ستجمع الاستطلاعات بيانات كمية حول انتشار الممارسات المستدامة والفوائد الملموسة والتحديات التي تواجه تنفيذها. ستسمح هذه البيانات بإجراء تحليل إحصائي وتوفير رؤى حول الاتجاهات والأنماط في القطاع. سيتم إجراء مقابلات متعمقة مع مجموعة مختارة من أصحاب المصلحة، بما في ذلك خبراء الصناعة والمتخصصين البيئيين وممثلي المجتمع. ستوفر هذه المقابلات النوعية فهماً أعمق للدوافع وراء تبني الممارسات المستدامة، والحوافز التي واجهتها، والتأثير المتصور على نتائج المشروع. ستكمل البيانات النوعية نتائج المسح وتوفر سياقاً للنتائج الكمية.

ستستخدم الدراسة استراتيجية أخذ عينات مقصودة لاختيار المشاركين الذين يمتلكون الخبرة و المعرفة ذات الصلة في إدارة المشاريع العقارية وممارسات الاستدامة. يضمن هذا النهج أن البيانات التي تم جمعها غنية بالرؤى وقابلة للتطبيق بشكل مباشر على أهداف البحث.

سيضمن تحليل البيانات كل من الأساليب الكمية والنوعية. سيتم تطبيق التقنيات الإحصائية لتحليل بيانات المسح باستخدام برامج مثل SPSS. ستلخص الإحصاءات الوصفية البيانات، في حين ستختبر الإحصاءات الاستدلالية الفرضيات المتعلقة بالعلاقات بين الممارسات المستدامة ونتائج المشروع. سيحدد هذا التحليل الاتجاهات والارتباطات المهمة داخل البيانات. سيتم

استخدام التحليل الموضوعي لفحص البيانات النوعية التي تم جمعها من المقابلات. ستشمل هذه العملية ترميز نصوص المقابلات لتحديد الموضوعات والأنماط والرؤى المشتركة المتعلقة بدمج الاستدامة في مشاريع العقارات. ستعمل النتائج النوعية على إثراء الفهم العام للموضوع وتوفير وجهات نظر دقيقة حول تجارب أصحاب المصلحة.

ستكون الاعتبارات الأخلاقية جانباً أساسياً من عملية البحث. سيتم الحصول على الموافقة المستنيرة من جميع المشاركين، مما يضمن فهمهم لغرض الدراسة وحقوقهم. سيتم الحفاظ على سرية المشاركين طوال فترة البحث، وسيتم إخفاء هوية أي بيانات مستخدمة في التقارير لحماية الهويات الفردية.

تم تصميم منهجية الدراسة هذه لاستكشاف تكامل الممارسات المستدامة بشكل شامل في إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. من خلال استخدام نهج الأساليب المختلطة، يهدف البحث إلى تقديم رؤى قيمة حول الحالة الحالية للاستدامة في قطاع العقارات، والتحديات التي يواجهها الممارسون، والتأثير الإجمالي لهذه الممارسات على نتائج المشروع. وستساهم النتائج في تعزيز مجموعة المعرفة الحالية وتوفير الاستراتيجيات اللازمة لتعزيز الاستدامة في إدارة المشاريع العقارية.

المنهجية وطرق البحث

تتطلب دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية منهجية بحث متكاملة تتناسب مع الأهداف المحددة للدراسة وتوفر بيانات دقيقة وموثوقة تمكن من تحليل تأثير هذه الممارسات على أداء المشاريع العقارية. تعتمد المنهجية المستخدمة في هذه الدراسة على المنهجية الكمية، التي تتيح جمع وتحليل البيانات الرقمية بأسلوب منظم ومنهجي للوصول إلى نتائج قابلة للتعميم وتفسيرها بدقة.

تصميم البحث

✓ هدف البحث

يهدف هذا البحث إلى تقييم جودة إدارة المشاريع بين القطاعين العام والخاص في المملكة

العربية السعودية باستخدام الأساليب الكمية. والغرض من ذلك هو تحليل الاختلافات في جودة إدارة المشاريع وتحديد المتغيرات التي تؤثر على الأداء في كلا القطاعين، وتقديم رؤى للتغيرات المستقبلية.

✓ جمع البيانات

- تصميم الاستبانة

تم إعداد استبانة شامل للحصول على بيانات حول العديد من عناصر إدارة المشاريع في القطاعين العام والتجاري. يتكون الاستبانة من الأقسام التالية:

1. أسئلة تتناول التخطيط والجدولة وأساليب تخصيص الموارد.
2. طرق التنفيذ ومراقبة الأداء وعمليات التقييم.
3. أساليب تحديد المخاطر وإدارتها.
4. تأهيل الفريق، وأنظمة التدريب، والكفاءة العامة.
5. أهمية التكنولوجيا في تعزيز جودة إدارة المشاريع.

✓ اختيار العينة

تم اختيار عينة عشوائية من المشاريع من كلا القطاعين لضمان التمثيل العادل. وقد تم عرض المشاريع التي تغطي العديد من التخصصات، مثل البنية التحتية، والتعليم، والصحة، والصناعة. تم اختيار حجم العينة بناءً على منهجيات إحصائية لضمان دقة النتائج وإمكانية تعميمها.

✓ توزيع وجمع الاستبيانات

تم تقديم الاستبيانات إلى مديري المشاريع وموظفيهم عبر البريد الإلكتروني والزيارات الميدانية. لتعزيز المشاركة وتحقيق معدل استجابة مرتفع، تم شرح أهداف الدراسة وأهميتها بشكل صريح.

✓ تحليل البيانات

1. التحليل الوصفي

تألفت المرحلة الأولى في تحليل البيانات من الأساليب الإحصائية الوصفية، بما في ذلك:

- تحليل توزيع التردد - لدراسة أنماط الاستجابة واكتشاف الاتجاهات المشتركة.
- حساب المتوسطات والانحرافات المعيارية - لتقييم الجودة الشاملة لإدارة المشاريع في كل قطاع.

2. التحليل الاستنتاجي

- تم استخدام التحليل الاستنتاجي لاختبار الفرضيات والتحقيق في الروابط بين المتغيرات:
- اختبار الاختلافات - تم إجراء اختبار t لتحليل الاختلافات في جودة إدارة المشاريع بين الصناعتين.
- تحليل التباين (ANOVA) - تم استخدام ANOVA لتقييم الاختلافات داخل المجموعات في كل قطاع.
- التحليل التفاعلي - تم إجراء تحليل الانحدار المتعدد لتقييم تأثير المتغيرات المختلفة على جودة إدارة المشروع.

3. تحليل الارتباط

تم إجراء تحليل الارتباط لتقييم الارتباطات بين المتغيرات المختلفة. تم استخدام معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة واتجاه الارتباطات، وكشف كيفية تأثير كل مكون على جودة إدارة المشروع.

مجتمع البحث

يتألف مجتمع الدراسة لهذا البحث من مديري المشاريع، وقادة الفرق، وأصحاب المصلحة الرئيسيين المشاركين في إدارة المشاريع عبر القطاعين العام والتجاري في المملكة العربية السعودية. يلعب هؤلاء المهنيون دورًا مهمًا في إدارة التخطيط والتنفيذ والمراقبة وتقييم المشاريع في العديد من المجالات، بما في ذلك البنية التحتية والتعليم والصحة والقطاعات الصناعية.

تم اختيار هذه المجموعة المتنوعة لتوفير تغطية شاملة لمختلف الصناعات وأنواع المشاريع، وتقديم رؤى حول الممارسات المختلفة والمشاكل والإنجازات في إدارة المشاريع. تتألف مجموعة البحث من خبراء من المشاريع الصغيرة والكبيرة، مما يوفر معرفة واسعة بالمتغيرات التي تؤثر على جودة إدارة المشاريع في بيئات تنظيمية متنوعة. يساعد هذا التنوع في إجراء مقارنات واقعية بين القطاعين العام والخاص فيما يتعلق بتقنيات إدارة المشاريع، وتكامل الاستدامة، ونتائج المشروع الإجمالية.

توفر معرفة ومهارات مجتمع الدراسة بيانات مفيدة لفحص كيفية تطبيق تقنيات إدارة المشاريع وكيف تؤثر على نجاح وجودة المشاريع.

خصائص العينة

تعكس خصائص العينة في هذه الدراسة الطبيعة المتنوعة والممثلة للأشخاص والمنظمات المشاركة في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. تهدف العينة إلى تغطية مجموعة واسعة من المشاركين الذين يشاركون بشكل مباشر في إدارة المشاريع وممارسات الاستدامة، مما يضمن أن البيانات التي تم جمعها تعطي نظرة شاملة حول كيفية تأثير تكامل الاستدامة على نتائج المشروع في صناعة العقارات.

- **التنوع القطاعي:** يتم اختيار المشاركين من القطاعين العام والخاص، مما يخلق توازنًا بين البيئات التنظيمية المتنوعة. يشمل المشاركون من القطاع العام مديري المشاريع ومسؤولي الاستدامة من مشاريع التطوير العقاري التي تقودها الحكومة، حيث تشكل الأطر القانونية وأهداف الاستدامة الوطنية التركيز الرئيسي. يأتي اللاعبون من القطاع الخاص من مجموعة واسعة من الشركات العقارية، بدءًا من المطورين التجاريين إلى شركات العقارات السكنية، والتي تدفع عادةً بالابتكار في الممارسات المستدامة من خلال تقنيات مدفوعة بالسوق. يتيح هذا التنوع للدراسة التحقيق في كيفية دمج الاستدامة عبر أنواع مختلفة من الشركات والقضايا الخاصة التي تواجهها كل صناعة.

- **نوع المشروع والحجم:** تتألف العينة من المشاركين من مشاريع عقارية صغيرة ومتوسطة وكبيرة الحجم. وهذا يضمن أن الممارسات المستدامة التي تمت دراستها في الدراسة قابلة للتطبيق على مشاريع ذات مستويات مختلفة من التعقيد والاستثمار. وتتراوح المشاريع

من الإنشاءات السكنية، مثل المجمعات السكنية والمجمعات السكنية، إلى الهياكل التجارية والمختلطة الاستخدامات والمرافق الصناعية. ويعزز التنوع في أنواع المشاريع قدرة الدراسة على فحص كيفية اختلاف تكامل الاستدامة اعتمادًا على حجم وطبيعة المشروع، مما يوفر صورة واسعة لإدارة العقارات المستدامة عبر إعدادات متعددة.

- **التوزيع الجغرافي:** تحتوي العينة على مشاريع تطوير عقاري من مناطق مختلفة في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المواقع الحضرية والريفية. وهذا التشتت الجغرافي أمر حيوي لفهم كيفية تأثير العناصر الخاصة بالموقع، مثل المناخ والموارد المحلية، على تبني الممارسات المستدامة. وقد تركز المشاريع في المدن الكبرى مثل الرياض وجدة على مخاوف الاستدامة الحضرية مثل كفاءة الطاقة والبنية التحتية الذكية، في حين يمكن للمشاريع الريفية التأكيد على الحفاظ على المياه واستخدام الأراضي المسؤول بيئيًا.

- **التركيز على الاستدامة:** تشمل العينة المشاريع التي أدرجت الاستدامة بنشاط في إجراءات إدارة المشاريع الخاصة بها، وكذلك تلك التي هي في المراحل المبكرة من تبني الممارسات المستدامة. يوفر هذا المزيج مقارنة لمستوى تكامل الاستدامة وتأثيره على نتائج المشروع. كما أنه يعطي نظرة ثاقبة للعقبات والعوامل الميسرة لتبني الاستدامة في فترات مختلفة من دورة حياة المشروع.

- **مستوى خبرة المشاركين:** يتكون المشاركون في العينة من مديري المشاريع ومستشاري الاستدامة وأصحاب المصلحة المهمين بدرجات متفاوتة من المعرفة في كل من إدارة المشاريع وممارسات الاستدامة. وهذا يضمن أن البحث يشمل مجموعة متنوعة من وجهات النظر حول كيفية تنفيذ الاستدامة على أرض الواقع، من أولئك الذين يقودون برامج الاستدامة المبتكرة إلى الآخرين الذين بدأوا للتو في التحقيق في مثل هذه الأساليب.

- **التكامل التكنولوجي:** تغطي العينة مشاريع العقارات بدرجات متفاوتة من التكامل التكنولوجي لإدارة المشاريع المستدامة، مثل استخدام تقنيات البناء الأخضر وأنظمة إدارة الطاقة وتقنيات البناء الذكية. يتيح هذا التحقيق في كيفية استخدام الأدوات والتقنيات الرقمية لزيادة الاستدامة في مشاريع العقارات، وكيف تؤثر هذه التقنيات على نتائج

المشروع.

- **مقاييس الاستدامة والشهادات:** تختلف المشاريع في العينة من حيث استخدامها لشهادات الاستدامة المعترف بها مثل LEED أو BREEAM أو معايير البناء الأخضر المحلية. يسمح هذا التنوع للدراسة بتقييم تأثير الالتزام بمعايير الاستدامة الرسمية مقابل مبادرات الاستدامة غير الرسمية الخاصة بالمشروع على النتائج الإجمالية للمشروع، مثل توفير التكاليف وكفاءة الطاقة والتأثير البيئي.

- **تكوين الفريق والتعاون:** تغطي العينة المشاريع ذات الإدارة الفردية والشراكات متعددة الأطراف، حيث قد تنطوي تدابير الاستدامة على التنسيق بين العديد من الكيانات، بما في ذلك المقاولون والمهندسون المعماريون والوكالات الحكومية. يساعد هذا التنوع في استكشاف كيفية تأثير الجهود التعاونية على التكامل الفعال للاستدامة في تطوير العقارات وكيف تساهم الفرق المختلفة في تحقيق أهداف المشروع المستدامة.

محددات حجم العينة

تم تصميم الاستبانة بعناية شديدة مع أسئلة محددة تستهدف الأفراد المشاركين في تقنيات إدارة التكاليف التي تؤثر على التزام ميزانية المشروع في سياق التنمية العقارية المستدامة في المملكة العربية السعودية. على مدى فترة 30 يوماً، تم جمع ما مجموعه 141 إجابة عبر نموذج Google تم توزيعه بين المشاركين المعنيين، بما في ذلك مديري المشاريع والمحللين الماليين ومستشاري الاستدامة.

لتحليل البيانات المجمعة، سيتم استخدام برنامج SPSS، مما يسهل الوصف الإحصائي الشامل والتحليل وصياغة الاستنتاجات. تم تحديد حجم العينة بناءً على معايير إحصائية راسخة، مما يضمن التمثيل الدقيق وموثوقية النتائج.

تشمل العينة مجموعة واسعة من المشاركين من مختلف القطاعات، بما في ذلك المجالين العام والخاص، وتهدف إلى تضمين مشارك واحد تقريباً من كل قطاع. وهذا يضمن توزيعاً متوازناً عبر الأدوار الوظيفية المختلفة وفئات المشاريع، مما يعزز مجموعة بيانات متنوعة وشاملة تعزز صحة

النتائج وإمكانية تعميمها. تم تصميم هذا النهج المنهجي لتقديم رؤى حول كيفية تأثير ممارسات إدارة التكاليف على تكامل الممارسات المستدامة والنجاح العام لمشاريع العقارات في المملكة العربية السعودية.

خطوات جمع البيانات

تعتبر أدوات الدراسة جزءاً حيوياً من منهجية البحث، حيث تتيح جمع البيانات والمعلومات اللازمة للتحليل والوصول إلى استنتاجات دقيقة وموثوقة. في دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية، تم اختيار مجموعة متنوعة من الأدوات البحثية التي تتناسب مع أهداف الدراسة وتعزز من دقة النتائج. تتضمن هذه الأدوات الاستبيانات، المقابلات، والملاحظات الميدانية، بالإضافة إلى مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية.

1. الاستبيانات:

تعد الاستبيانات الأداة الرئيسية لجمع البيانات الكمية في هذه الدراسة. تم تصميم استبيانات مفصلة تغطي مختلف جوانب الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية وتأثيرها على نتائج المشاريع. تشمل الاستبيانات أسئلة مغلقة تهدف إلى جمع معلومات دقيقة حول استخدام المواد المستدامة، كفاءة استخدام الطاقة، إدارة النفايات، وتأثير هذه الممارسات على تكاليف المشروع وجودته والرضا الاجتماعي. بالأسئلة المغلقة تم تصميم هذه الأسئلة لتكون قابلة للقياس الكمي بسهولة. تشمل الأسئلة المغلقة خيارات متعددة يمكن للمشاركين الاختيار من بينها، مثل النسبة المئوية لاستخدام مواد بناء مستدامة، درجات تقييم كفاءة الطاقة، ومستوى رضا السكان عن جودة المشروع.

2. المقابلات الشخصية:

تستخدم المقابلات الشخصية كأداة تكميلية للاستبيانات، بهدف جمع بيانات نوعية تفصيلية من الخبراء والمعينين بإدارة المشاريع العقارية. يتم إجراء مقابلات نصف منظمة مع المطورين العقاريين، المقاولين، والاستشاريين، بالإضافة إلى ممثلي الهيئات الحكومية والبيئية. تتيح هذه

المقابلات استكشاف آرائهم وتصوراتهم حول فوائد وتحديات دمج الممارسات المستدامة، بالإضافة إلى تأثير هذه الممارسات على الأداء العام للمشاريع.

3. الملاحظات الميدانية:

تعتبر الملاحظات الميدانية أداة أساسية لجمع البيانات الأولية حول تنفيذ الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. يتم تنفيذ زيارات ميدانية للمشاريع العقارية المختلفة لتوثيق استخدام المواد المستدامة، تقنيات البناء الصديقة للبيئة، وإجراءات إدارة النفايات. تساعد هذه الملاحظات في تقديم صورة واضحة وواقعية حول كيفية تطبيق الممارسات المستدامة وتأثيرها على العمليات اليومية للمشاريع.

4. مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية:

تشمل مراجعة الوثائق والمصادر الثانوية جمع وتحليل المعلومات المتاحة في التقارير السابقة، الدراسات الأكاديمية، والوثائق الرسمية التي تتعلق بالممارسات المستدامة في المشاريع العقارية. تتضمن هذه الوثائق سياسات وتشريعات الحكومة السعودية المتعلقة بالاستدامة، تقارير الأداء البيئي للمشاريع، والأبحاث السابقة التي تناولت موضوعات مشابهة. في تحليل الوثائق يتم تحليل هذه الوثائق لاستخلاص المعلومات ذات الصلة وتحديد الاتجاهات والتحديات والسياسات الفعالة في مجال الاستدامة. توفر هذه المراجعات خلفية نظرية قوية تدعم البيانات الميدانية وتساهم في تفسير النتائج بشكل شامل.

باستخدام هذه الأدوات المتنوعة والمتكاملة، تهدف الدراسة إلى جمع بيانات شاملة ودقيقة تعكس الواقع الفعلي لتطبيق الممارسات المستدامة في المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية. تعزز هذه الأدوات من موثوقية النتائج وتساعد في تقديم توصيات مستندة إلى أدلة قوية لتحسين الممارسات والسياسات المتبعة في هذا المجال الحيوي.

حدود الدراسة

تعتبر حدود الدراسة من العناصر الأساسية التي تساهم في تحديد نطاق البحث وتوجيه الجهود

نحو جمع وتحليل البيانات المتعلقة بالأهداف المحددة. في دراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية، يتم تحديد الحدود البشرية، الزمانية، والمكانية لضمان دقة وموثوقية النتائج وتحديد السياق الذي يتم فيه تطبيق الممارسات المستدامة. تساعد هذه الحدود في التركيز على العناصر الأساسية التي تؤثر على البحث وتوفير إطار واضح لتحليل البيانات والوصول إلى استنتاجات قابلة للتعميم.

- الحدود البشرية

تشمل الحدود البشرية جميع الأفراد والجهات المعنية بالمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، الذين يؤثرون بشكل مباشر أو غير مباشر في تطبيق الممارسات المستدامة وإدارة المشاريع. تشمل هذه الفئة المطورين العقاريين، المقاولين، الاستشاريين، ومديري المشاريع، بالإضافة إلى ممثلي الهيئات الحكومية والبيئية المعنية بالتنظيم والرقابة.

✓ المطورين العقاريين والمقاولين: يتمثل دورهم في تنفيذ المشاريع وفقاً لمعايير الاستدامة المعتمدة، واستخدام المواد والتقنيات المستدامة في عمليات البناء. يُعد فهم آرائهم وتجاربهم في تطبيق هذه الممارسات ضرورياً لتقييم فعالية الاستدامة في تحسين أداء المشاريع.

✓ الاستشاريين ومديري المشاريع: يلعبون دوراً مهماً في تخطيط وتنفيذ ورقابة المشاريع العقارية، ويملكون خبرات ومعرفة تقنية وإدارية تُعتبر أساسية لفهم تأثير الممارسات المستدامة على الأداء العام للمشاريع.

✓ ممثلي الهيئات الحكومية والبيئية: تُعتبر آراؤهم وخبراتهم مهمة لفهم الإطار التنظيمي و السياسات الحكومية الداعمة للاستدامة، بالإضافة إلى تقييم مدى التزام المشاريع بمعايير الاستدامة.

- الحدود الزمانية

تشمل الحدود الزمانية الفترة الزمنية التي يتم فيها جمع البيانات وتحليلها لتقييم تأثير الممارسات المستدامة على المشاريع العقارية. يتم تحديد فترة زمنية معقولة تسمح بجمع بيانات شاملة وموثوقة تعكس التغيرات والتحولات في تطبيق الممارسات المستدامة.

الفترة الزمنية: تتراوح الفترة الزمنية للدراسة بين 2020-2024، لضمان جمع بيانات كافية تعكس الاتجاهات الحالية والتطورات المستقبلية في مجال الاستدامة العقارية. تتيح هذه الفترة الزمنية متابعة المشاريع العقارية من مراحل التخطيط والتصميم إلى مراحل التنفيذ والتشغيل، مما يوفر صورة شاملة لتأثير الممارسات المستدامة على جميع مراحل المشروع.

- الحدود المكانية

تشمل الحدود المكانية جميع المناطق الجغرافية التي تشملها الدراسة داخل المملكة العربية السعودية، والتي تتنوع بين المدن الكبرى والمناطق الحضرية والريفية. يهدف تحديد هذه الحدود المكانية إلى فهم تأثير الممارسات المستدامة في سياقات مختلفة ومتنوعة جغرافياً وثقافياً.

✓ المدن الكبرى:

مثل الرياض، جدة، والدمام، حيث تشهد هذه المدن نمواً عمرانياً سريعاً وتتضمن مشاريع عقارية كبيرة ومعقدة. يساعد التركيز على هذه المدن في فهم التحديات والفرص التي تواجه تطبيق الممارسات المستدامة في بيئات حضرية مزدحمة ومتطورة.

✓ المناطق الحضرية والريفية:

تتضمن المدن المتوسطة والصغيرة والمناطق الريفية التي تتميز بتحديات وخصائص مختلفة مقارنة بالمدن الكبرى. يتيح التركيز على هذه المناطق فهم كيفية تطبيق الممارسات المستدامة في سياقات مختلفة ومعالجة التحديات الفريدة التي قد تواجهها.

الفصل الرابع : نتائج الدراسة

المقدمة

سيعمل هذا الفصل على تقييم وتحليل نتائج الدراسة بناءً على البيانات المستمدة من الاستبانة تم إجراؤه لعينة من 140 مشاركاً. تم استخدام برنامج SPSS لإجراء التحليلات الإحصائية المطلوبة ، وتم استخدام مقياس ألفاكرونباخ لتقييم موثوقية أدوات القياس المستخدمة في البحث. سيتم تقديم النتائج بطريقة منهجية، بدءاً بوصف إحصائي للبيانات ثم فحص الروابط بين العوامل المستقلة (خفض التكاليف، وزيادة سعادة العملاء، وسمعة الشركة) والمتغير التابع (الممارسات المستدامة). سيتم تقديم الجداول والرسوم البيانية المناسبة لإظهار النتائج بشكل أكبر. سيتم فحص نتائج التحليل الإحصائي، مع التركيز على اتجاهات وأنماط البيانات، بالإضافة إلى الاستنتاجات حول تأثير الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية. ستساعد هذه النتائج في توفير معرفة أفضل بالعناصر المؤثرة على تحقيق الاستدامة في هذا القطاع الحيوي، مما يساهم في الضوء على أهمية البحث في سياق الأسواق السعودية والعالمية.

نتائج الدراسة

• الوصف الإحصائي للبيانات

الوصف الإحصائي للبيانات هو جزء أساسي من تحليل الاستبيانات، حيث يساهم في تقديم صورة شاملة ودقيقة عن المعلومات التي تم جمعها. تبدأ هذه العملية عادةً بجمع البيانات الكمية و النوعية من المشاركين، والتي تُعبر عن آرائهم، تجاربهم، أو سلوكياتهم. بعد جمع البيانات، يتم استخدام أدوات إحصائية مثل برنامج SPSS لتحليلها وتفسيرها. يتضمن الوصف الإحصائي مجموعة من المقاييس الأساسية، مثل المتوسط، الوسيط، والانحراف المعياري، والتي تساعد في فهم التوجهات العامة والاختلافات بين مجموعات البيانات. على سبيل المثال، يمكن استخدام المتوسط لتحديد النقطة المركزية لمجموعة معينة من الردود، بينما يساعد الانحراف المعياري في قياس مدى تشتت هذه الردود عن المتوسط. بالإضافة إلى ذلك، يمكن استخدام الرسوم البيانية و المخططات مثل الرسوم البيانية الدائرية والمخططات العمودية لتوضيح النتائج بطريقة مرئية تسهل فهمها. من خلال الوصف الإحصائي، يمكن للباحثين تحديد الأنماط والعلاقات المحتملة بين المتغيرات، مما يعزز من قدرة الدراسة على استنتاج نتائج موثوقة ومفيدة. في النهاية، يساهم هذا التحليل في تعزيز مصداقية البحث ويدعم اتخاذ القرارات المبنية على الأدلة (Hayes, 2024).

Statistics						
Std. Error of Kurtosis	Kurtosis	Std. Error of Skewness	Skewness	Std. Deviation	N	
					Valid	
0.407	0.325-	0.205	0.357	0.800	140	العمر
0.407	1.830-	0.205	0.444	0.490	140	الجنس
0.407	2.064	0.205	1.646-	1.153	140	الدرجة
0.407	7.135	0.205	2.419	0.599	140	تساعد الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية.
0.407	11.932	0.205	2.673-	0.249	140	يسهم التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل.
0.407	0.065-	0.205	1.297	0.877	140	تؤثر الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية.
0.407	25.195	0.205	1.225	0.280	140	تعتبر

						الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية.
0.407	0.354-	0.205	1.231	0.818	140	تساعد استراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع.
0.407	10.817	0.205	1.863-	0.265	140	تؤدي الممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق.
0.407	0.301-	0.205	1.169	0.876	140	تساهم التقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع.
0.407	16.728	0.205	0.738	0.316	140	تساعد المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة.
0.407	0.483-	0.205	1.106	0.851	140	تؤثر إدارة المخاطر البيئية على قرارات الا

						استثمار في المشاريع العقارية.
0.407	12.350	0.205	0.037	0.344	140	تعتبر التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت.
0.407	0.513-	0.205	1.163	0.827	140	يساهم استخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية.
0.407	7.282	0.205	1.794-	0.299	140	تساعد التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية.
0.407	0.566-	0.205	1.114	0.818	140	تعتبر التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة.
0.407	3.567	0.205	1.523-	0.354	140	تؤثر الممارسات المستدامة على التنافسية في السوق

						العقارية.
0.407	0.774-	0.205	0.982	0.816	140	تساعد الا بتكرارات في مجال الا ستدامة على تحسين أداء المشاريع.
0.407	2.807	0.205	1.430-	0.369	140	تعتبر التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية.
0.407	0.743-	0.205	1.004	0.816	140	تساهم الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة.

جدول 1 الوصف الاحصائي للبيانات

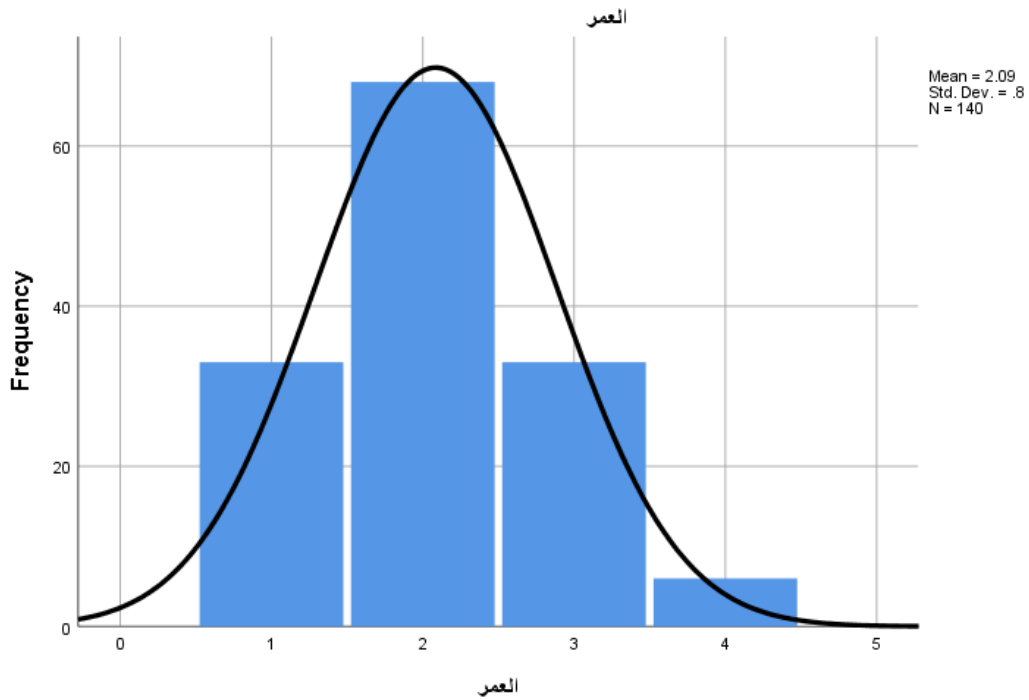
1. ما هو عمرك

النسبة العمرية 30-40 هي النسبة الاكبر من المشاركين في التجربة (48.6%) مما يدل على انهم الفئة الاكبر المهتمة بمجال البحث.

ما هو عمرك				
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent

Valid	20-30	33	23.6	23.6	23.6
	30-40	68	48.6	48.6	72.1
	40-50	33	23.6	23.6	95.7
	50-60	6	4.3	4.3	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 2: الوصف الاحصائي لعمر المشاركين في التجربة



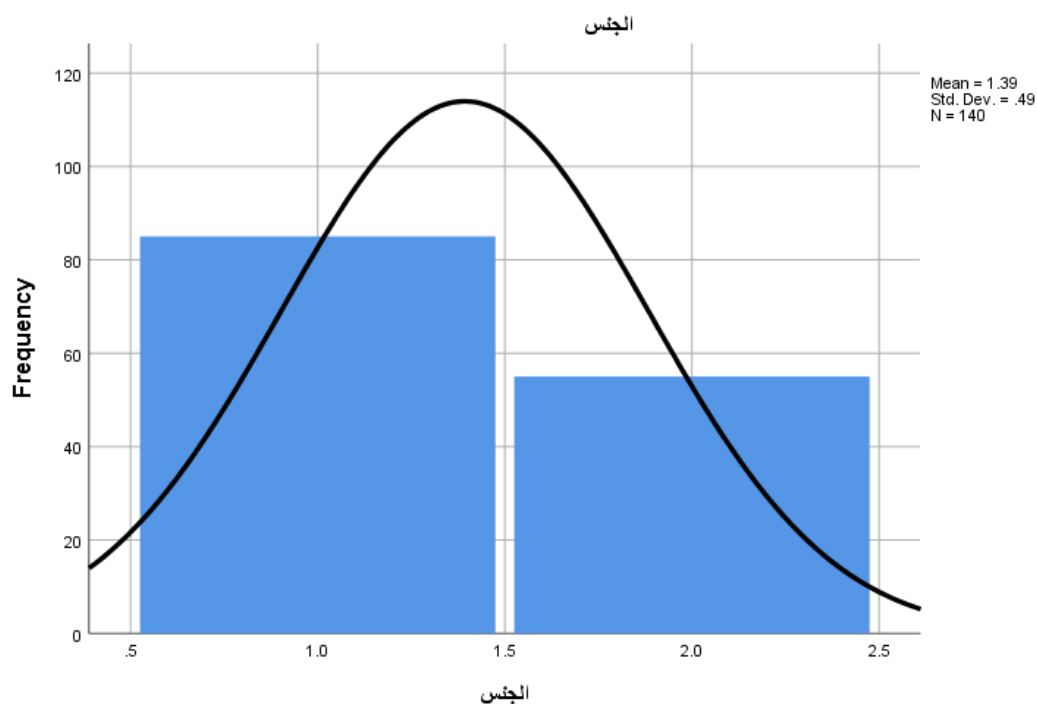
رسم توضيحي 2: التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة

2. ما هو جنسك

انت النسبة للإناث 60.7% مما يدل على ان النساء هم أكثر المهتمون بدراسة دمج الممارسات المستدامة في إدارة المشاريع العقارية وأثرها على نتائج المشاريع في المملكة العربية السعودية.

ما هو جنسك					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أنثى	85	60.7	60.7	60.7
	ذكر	55	39.3	39.3	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 3: الوصف الاحصائي لجنس المشاركين في التجربة.



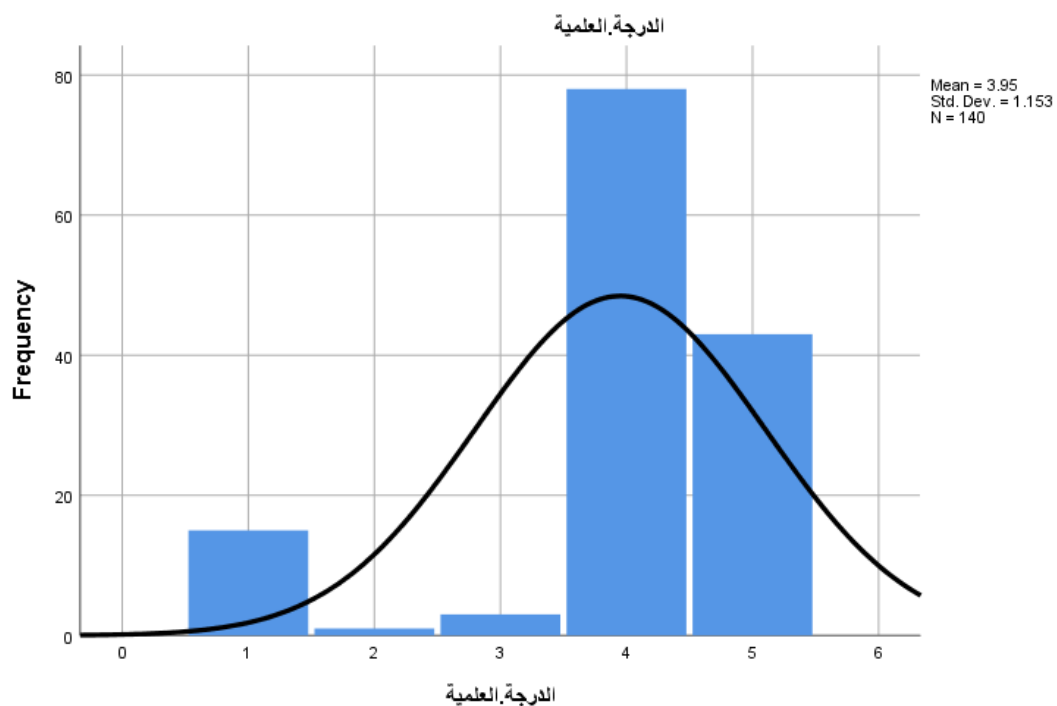
رسم توضيحي 3: التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة

3. ما هي درجتك العلمية

من الواضح في الجدول ان اصحاب الشهادة العليا هم أكثر المشاركين في التجربة حيث جاءت نسبتهم ب 7%.55 مما يدل علي ان هناك اهتمام اكثر من هذه الفئة بموضوع البحث.

ما هي درجتك العلمية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	درجة البكالوريوس	15	10.7	10.7	10.7
	دكتوراه	1	.7	.7	11.4
	شهادة الدراسة الثانوية	3	2.1	2.1	13.6
	شهادة عليا	78	55.7	55.7	69.3
	ماجستير	43	30.7	30.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 4: الوصف الاحصائي لدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة



رسم توضيحي 4: التمثيل البياني لدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة

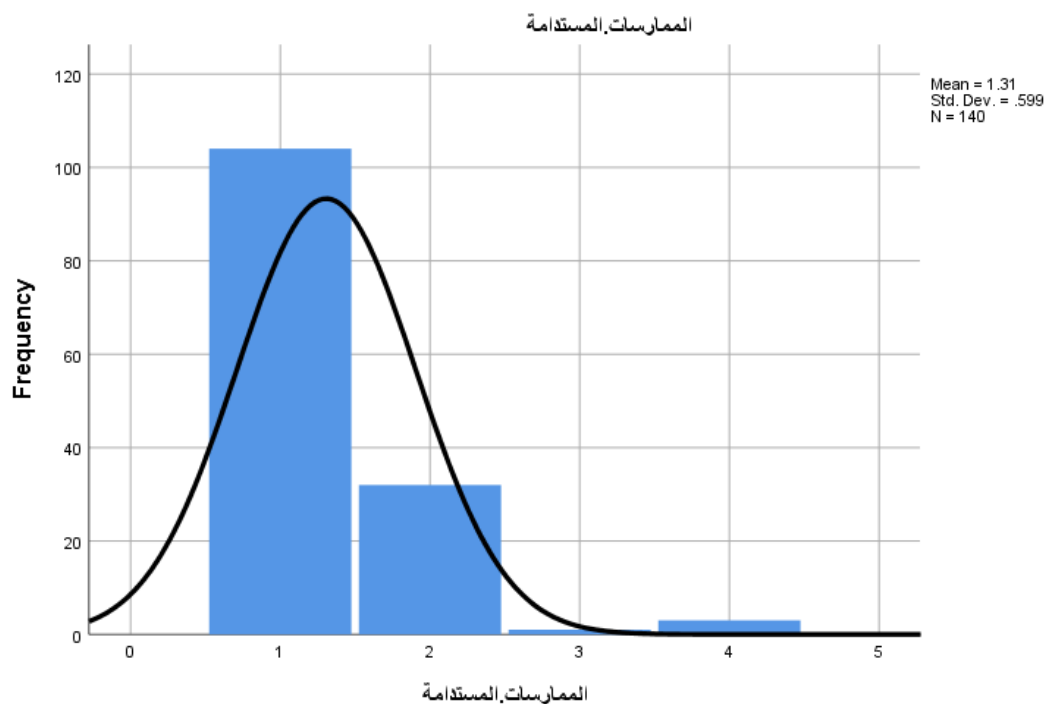
4. تساعد الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية

تقريباً هناك شبه اجماع من المشاركين بأن الممارسات المستدامة تساعد في تحسين نتائج المشاريع العقارية حيث جاءت النسبة للموافقة والموافقة بشده 97% تقريباً.

تساعد الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	104	74.3	74.3	74.3
	لا أوافق	32	22.9	22.9	97.1
	لا أوافق بشدة	1	.7	.7	97.9

	لا أوافق ولا أرفض	3	2.1	2.1	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 5: الوصف الاحصائي لمساعدة الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية



رسم توضيحي 5: التمثيل البياني لمساعدة الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية

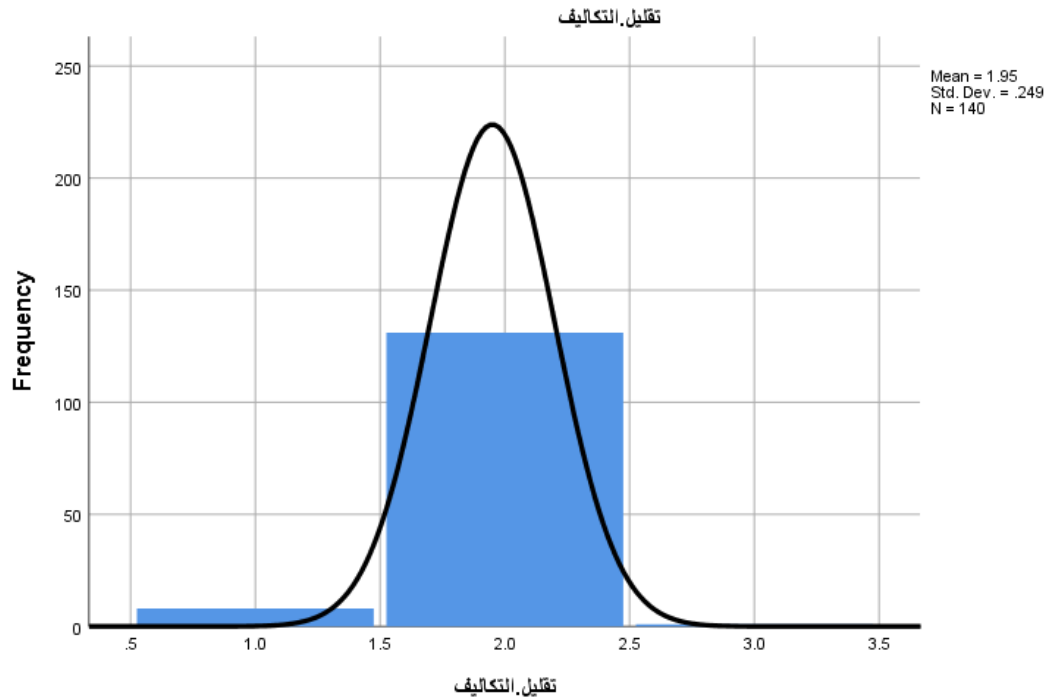
5. يسهم التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل

النسبة للموافقة والموافقة بشده 99.3% مما يدل على ان هناك شبه اجماع بأهمية التخطيط

المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل.

يسهم التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	8	5.7	5.7	5.7
	أوافق بشدة	131	93.6	93.6	99.3
	لا أوافق	1	.7	.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 6: الوصف الاحصائي لمساهمة التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل

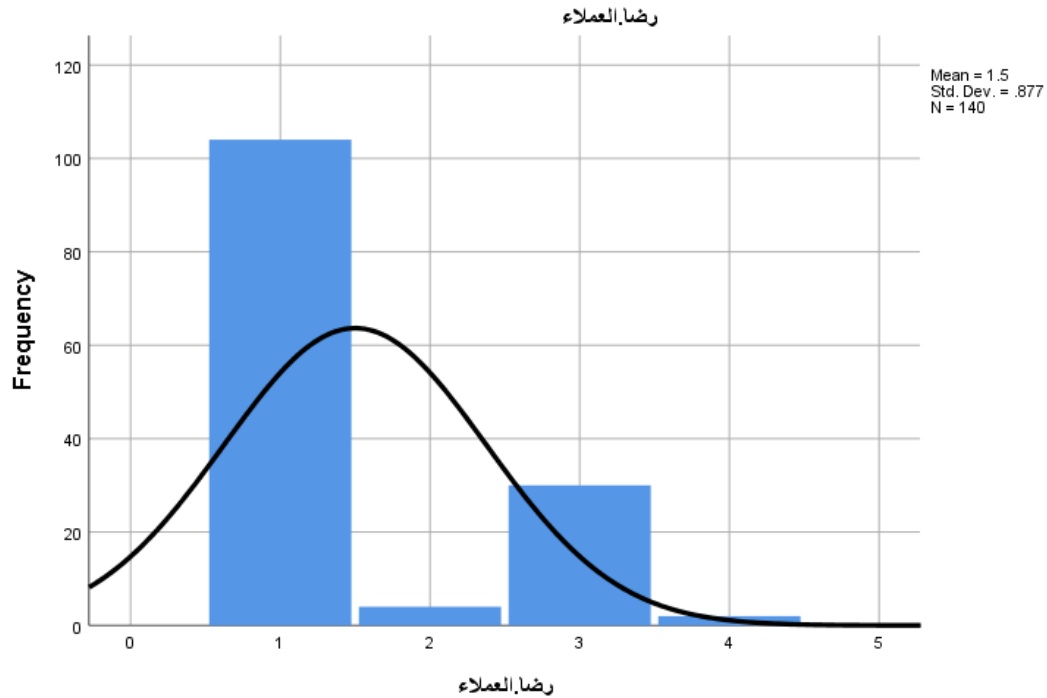


6. تأثير الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية

تتخطى النسبة للموافقة والموافقة بشده 76% مما يدل على ان الممارسات البيئية تؤثر على رضا العملاء في المشاريع العقارية.

تؤثر الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	104	74.3	74.3	74.3
	أوافق بشدة	4	2.9	2.9	77.1
	لا أوافق	30	21.4	21.4	98.6
	لا أوافق ولا أرفض	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 7: الوصف الاحصائي لتأثير الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية

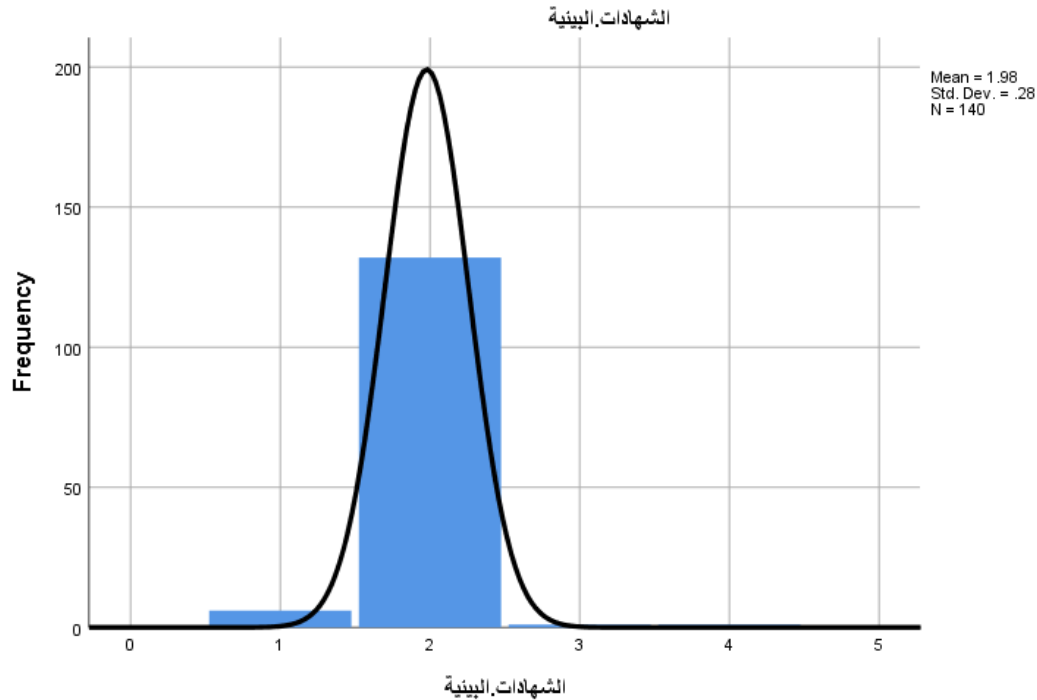


7. تعتبر الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية

تقريبا النسبة للموافقة والموافقة بشده 99% مما يدل على ان الشهادات البيئية مثل LEED مهمة لنجاح المشاريع العقارية.

تعتبر الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	6	4.3	4.3	4.3
	أوافق بشدة	132	94.3	94.3	98.6
	لا أوافق	1	.7	.7	99.3
	لا أوافق ولا أرفض	1	.7	.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 8: الوصف الاحصائي لاعتبار الشهادات البيئية مثل (LEED) مهمة لنجاح المشاريع العقارية

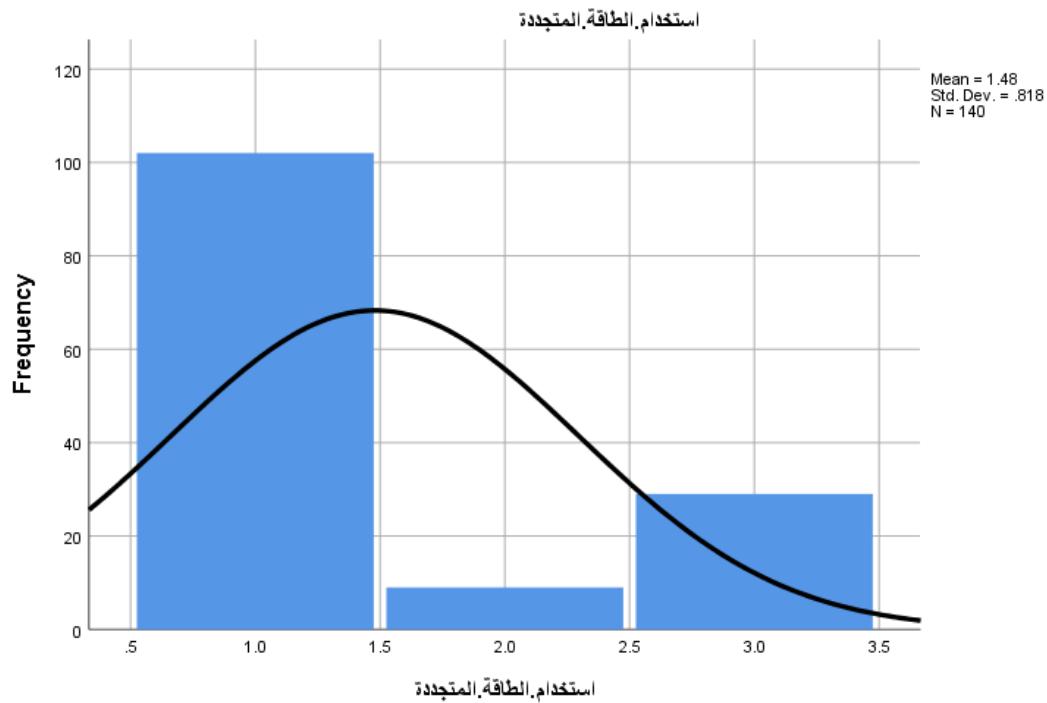


8. تساعد استراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع

تتخطى النسبة للموافقة والموافقة بشده 79% مما يدل على ان استراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع.

تساعد استراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	102	72.9	72.9	72.9
	أوافق بشدة	9	6.4	6.4	79.3
	لا أوافق	29	20.7	20.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 9: الوصف الاحصائي لاستراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع

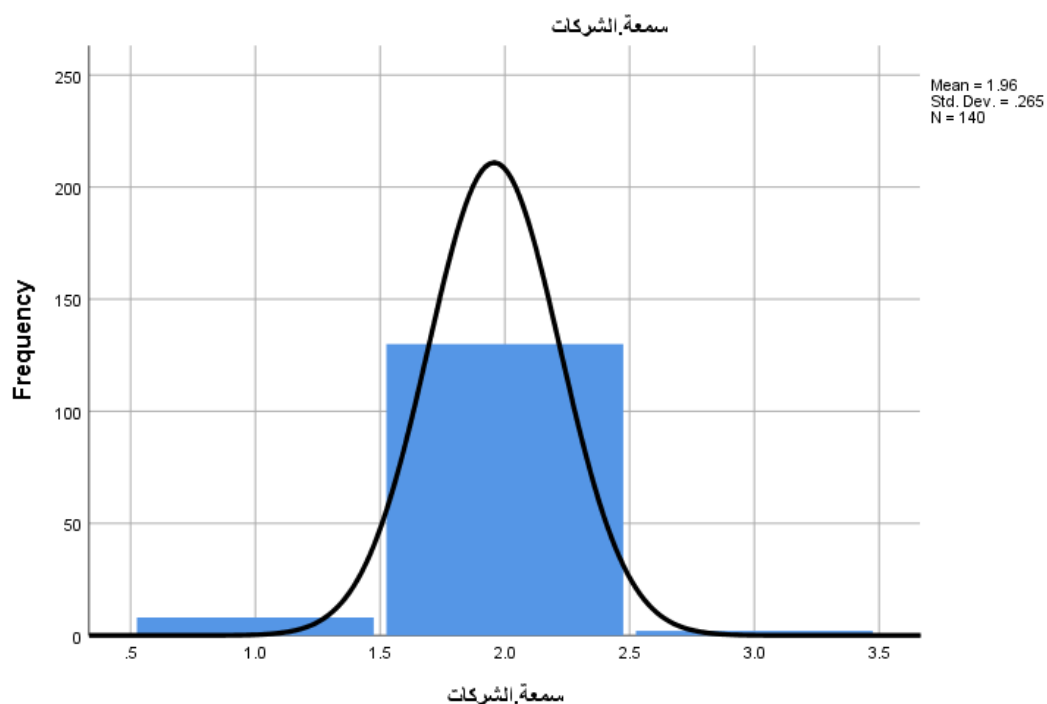


9. تؤدي الممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق

مما لا شك فيه ان الممارسات المستدامة تؤدي إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق والدليل على هذا ان النسبة للموافقة والموافقة بشده 98% تقريبا.

تؤدي الممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	8	5.7	5.7	5.7
	أوافق بشدة	130	92.9	92.9	98.6
	لا أوافق	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 10: الوصف الإحصائي لممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق

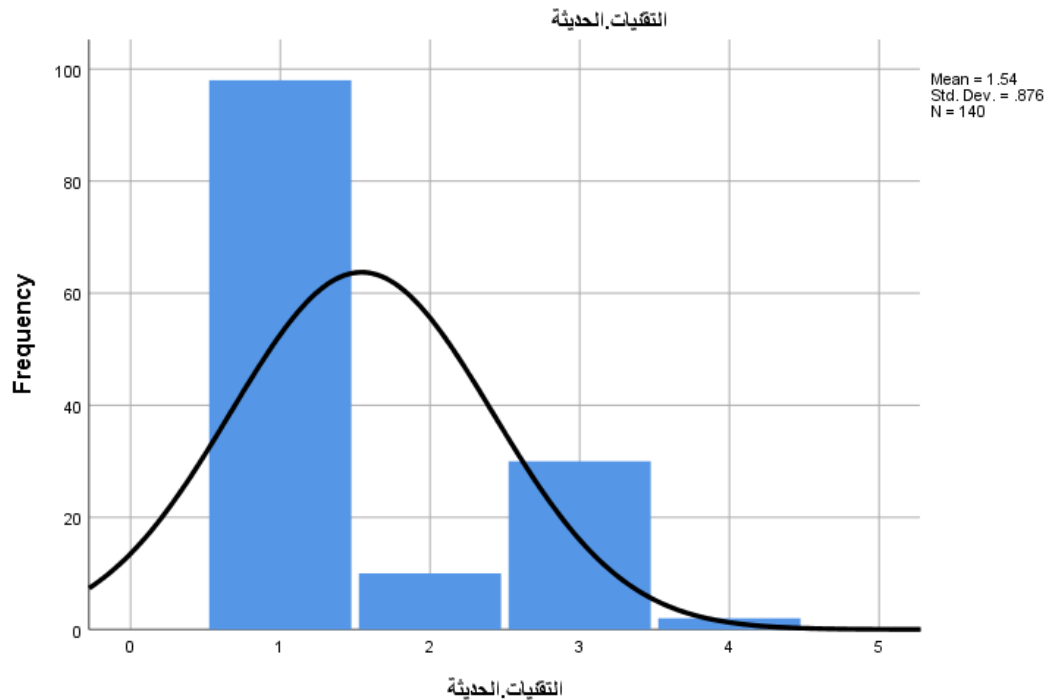


10. تساهم التقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع

تقريبا النسبة للموافقة والموافقة بشده 77% مما يدل على ان التقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع.

تساهم التقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	98	70.0	70.0	70.0
	أوافق بشدة	10	7.1	7.1	77.1
	لا أوافق	30	21.4	21.4	98.6
	لا أوافق ولا أرفض	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 11: الوصف الاحصائي لتقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع

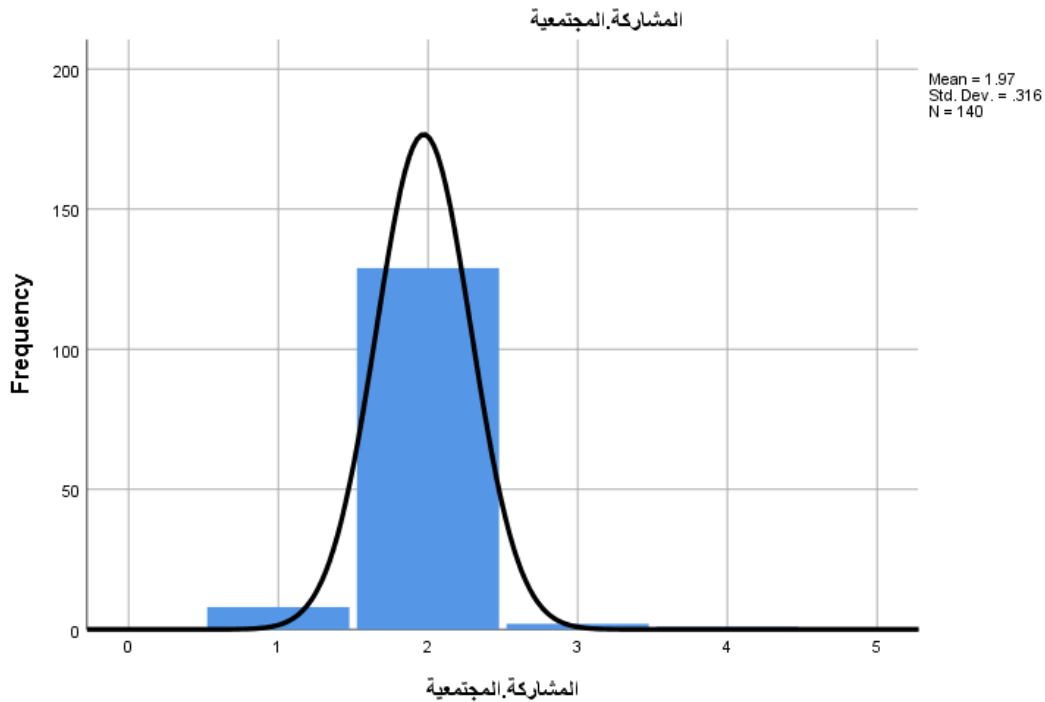


11. تساعد المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة.

مما لا شك فيه ان المشاركة المجتمعية تساعد في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة والدليل علي هذا ان النسبة للموافقة والموافقة بشده تقريبا 98%.

تساعد المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	8	5.7	5.7	5.7
	أوافق بشدة	129	92.1	92.1	97.9
	لا أوافق	2	1.4	1.4	99.3
	لا أوافق ولا أرفض	1	.7	.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 12: الوصف الاحصائي لمساعدة المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة

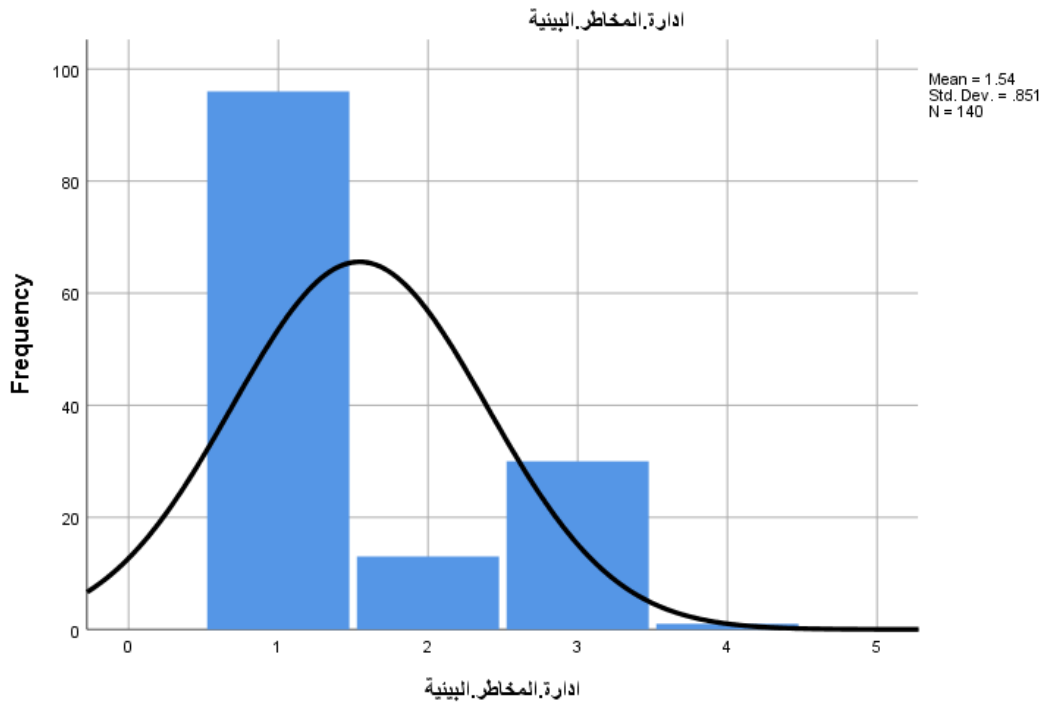


12. تأثير إدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية.

مما لا شك فيه ان إدارة المخاطر البيئية تؤثر بشكل كبير على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية والدليل علي هذا تخطي القيمة للموافقة والموافقة بشده 75%.

تأثير إدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	96	68.6	68.6	68.6
	أوافق بشدة	13	9.3	9.3	77.9
	لا أوافق	30	21.4	21.4	99.3
	لا أوافق بشدة	1	.7	.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 13: الوصف الاحصائي لإدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية

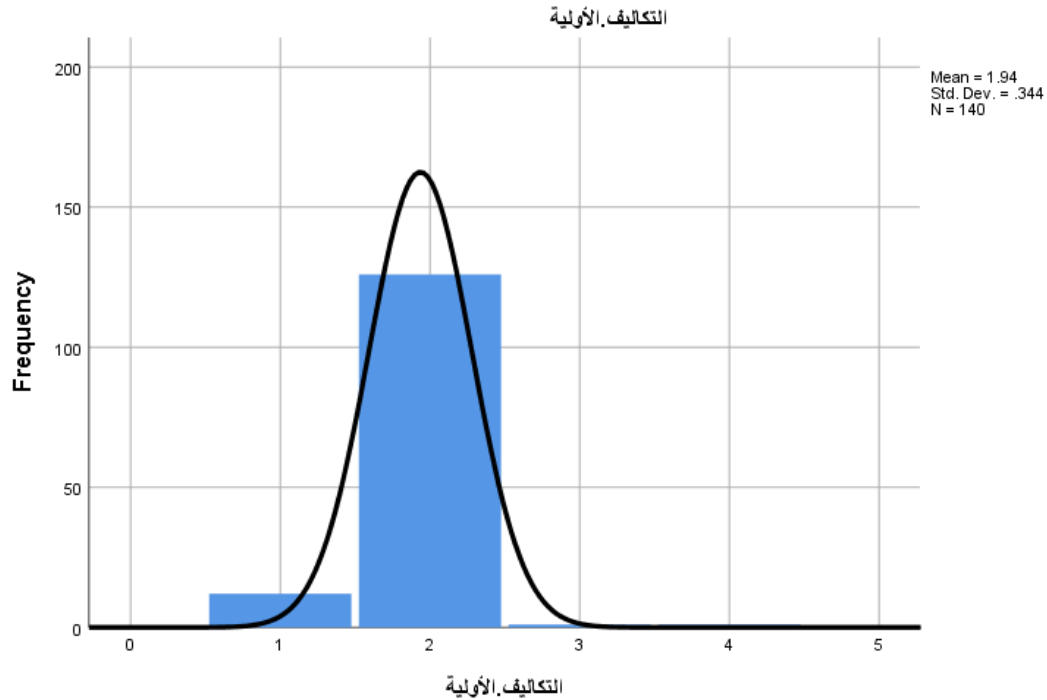


13. تعتبر التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت

تخطي النسبة للموافقة والموافقة بشده 98% يدل على ان هناك شبه اجماع بين المشاركين بأن التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت.

تعتبر التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	12	8.6	8.6	8.6
	أوافق بشدة	126	90.0	90.0	98.6
	لا أوافق	1	.7	.7	99.3
	لا أوافق ولا أرفض	1	.7	.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 14: الوصف الاحصائي لاعتبار التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت

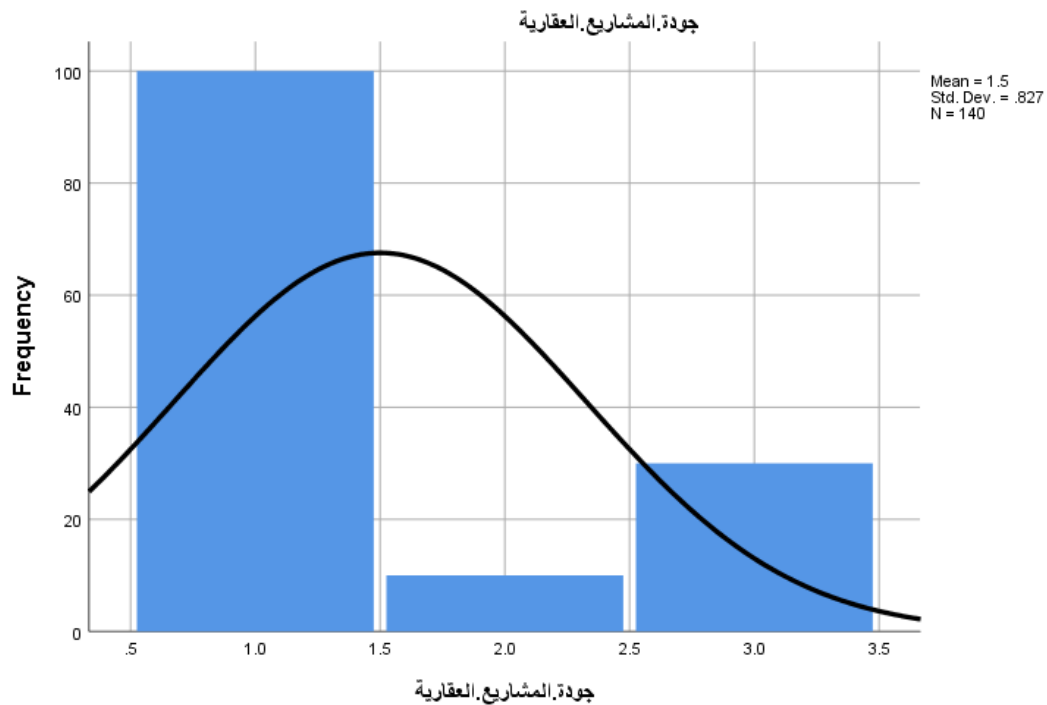


14. يساهم استخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية

مما لا شك فيه ان استخدام المواد المستدامة في جودة المشاريع العقارية اهميه كبيره والدليل علي هذا تخطي النسبة للموافقة والموافقة بشده 78%.

يساهم استخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	100	71.4	71.4	71.4
	أوافق بشدة	10	7.1	7.1	78.6
	لا أوافق	30	21.4	21.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 15: الوصف الاحصائي لاستخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية

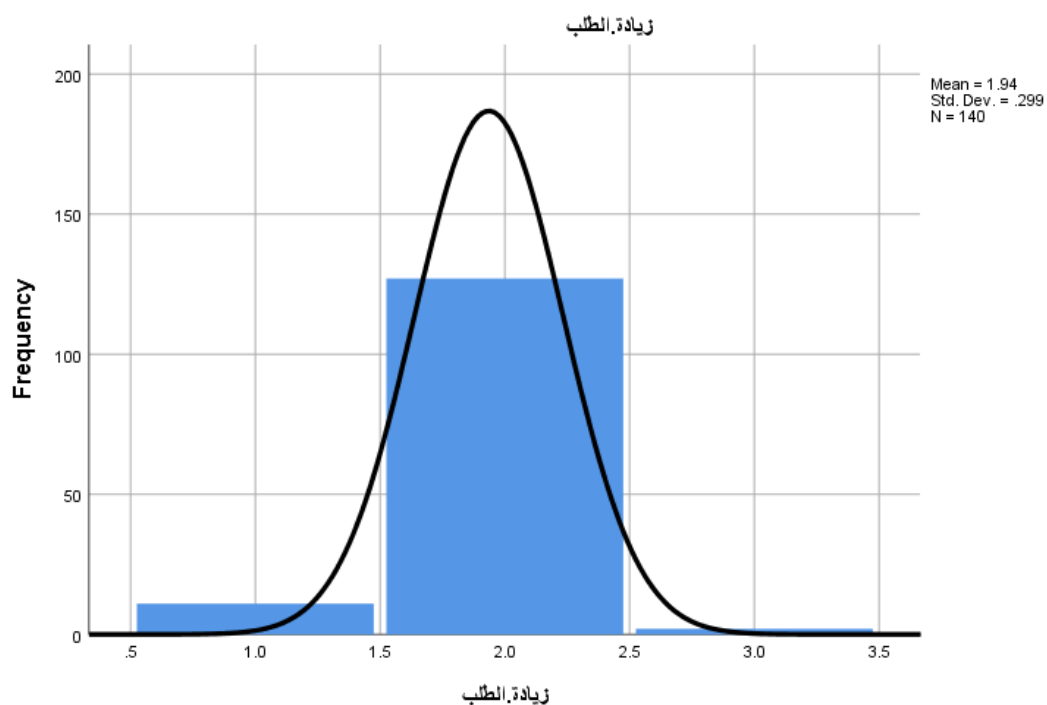


15. تساعد التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية

مما لا شك فيه ان التوعية حول الممارسات المستدامة تساعد في زيادة الطلب على المشاريع العقارية والدليل على هذا ان النسبة للموافقة والموافقة بشده تخطت 98%.

تساعد التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	11	7.9	7.9	7.9
	أوافق بشدة	127	90.7	90.7	98.6
	لا أوافق	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 16: الوصف الاحصائي لمساعدة التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية

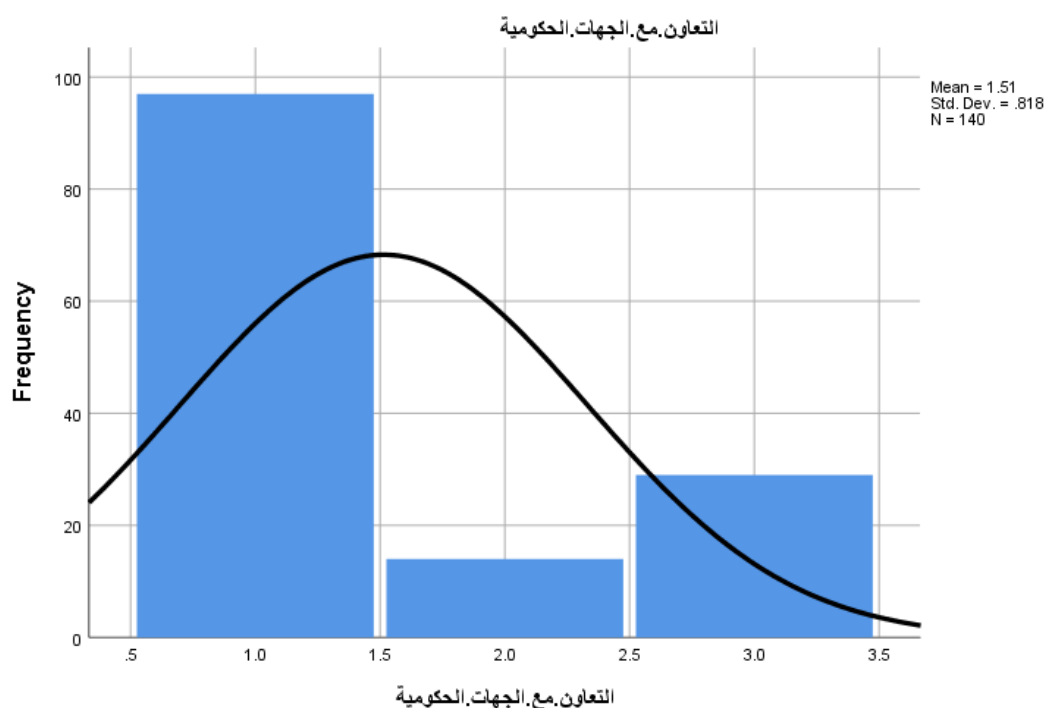


16. تعتبر التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة.

ان اقتراب النسبة للموافقة والموافقة بشده من 70% يدل على ان التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة.

تعتبر التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	97	69.3	69.3	69.3
	أوافق بشدة	14	10.0	10.0	79.3
	لا أوافق	29	20.7	20.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 17: الوصف الاحصائي لاعتبار التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة

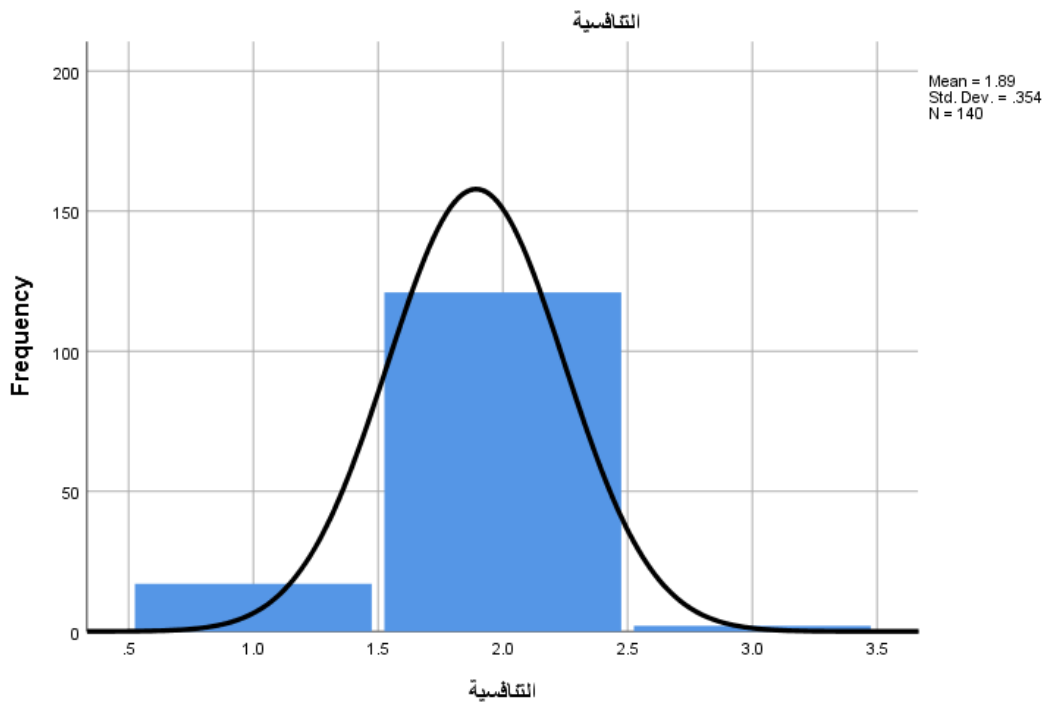


17. تأثير الممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية.

تقترب النسبة للموافقة والموافقة بشده من 100% وهذا شبه اجماع على ان الممارسات المستدامة تؤثر على التنافسية في السوق العقارية.

تؤثر الممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	17	12.1	12.1	12.1
	أوافق بشدة	121	86.4	86.4	98.6
	لا أوافق	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 18: الوصف الاحصائي لممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية

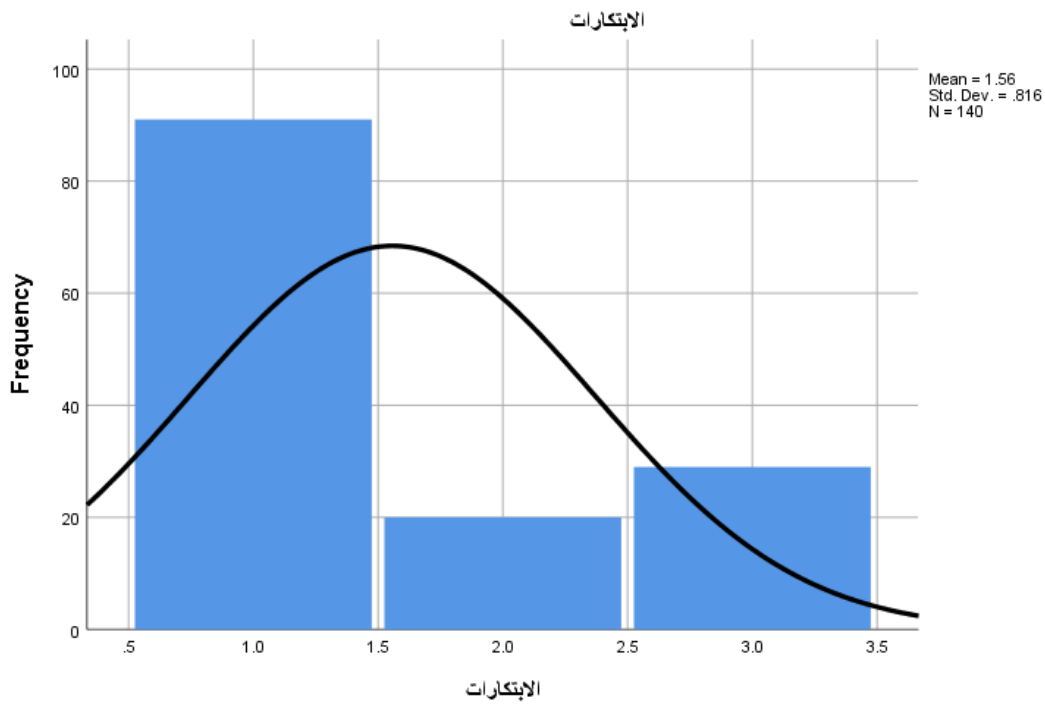


18. تساعد الابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع.

تقترب السبه للموافقة والموافقة بشده من 80% وهضا يدل عل الأهمية الكبيرة والواضحة للابتكارات في مجال الاستدامة في تحسين أداء المشاريع.

تساعد الابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	91	65.0	65.0	65.0
	أوافق بشدة	20	14.3	14.3	79.3
	لا أوافق	29	20.7	20.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 19: الوصف الاحصائي لابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع

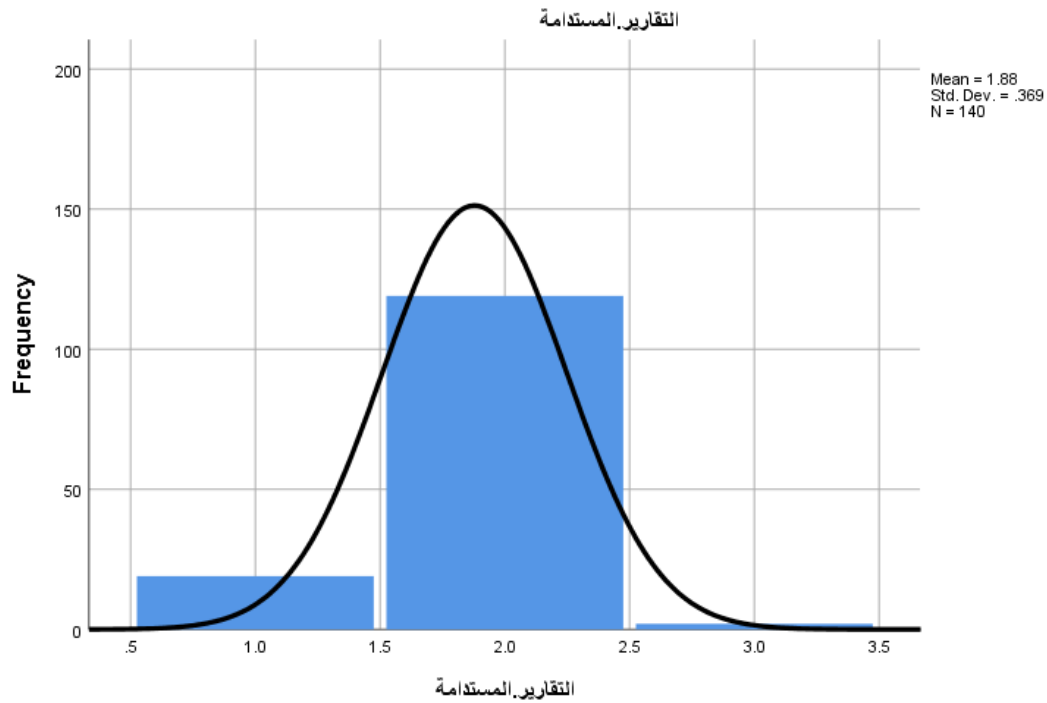


19. تعتبر التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية

تتخطي النسبة للموافقة والموافقة بشده 98% مما يجعلنا ان نستنتج ان التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية.

تعتبر التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	19	13.6	13.6	13.6
	أوافق بشدة	119	85.0	85.0	98.6
	لا أوافق	2	1.4	1.4	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

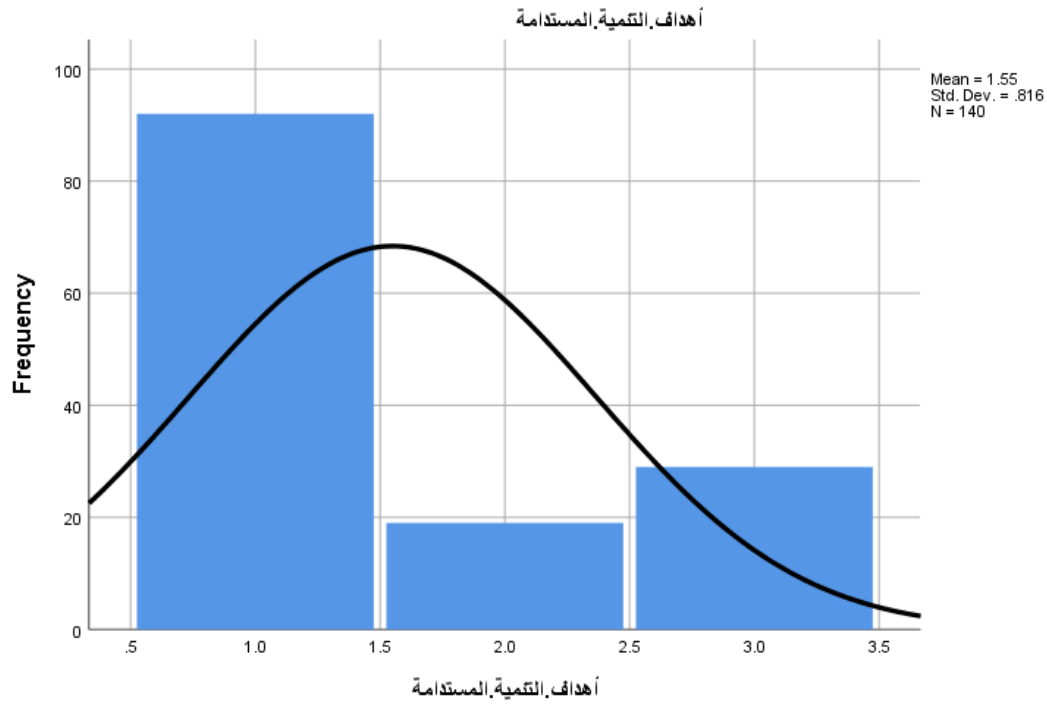
جدول 20: الوصف الاحصائي لاعتبار التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية



20. تساهم الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة مما لا شك فيه ان الممارسات المستدامة لها دور كبير في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة والنسبة للموافقة والموافقة بشده تدل على هذا حيث جاءت بقيمه 79% تقريبا.

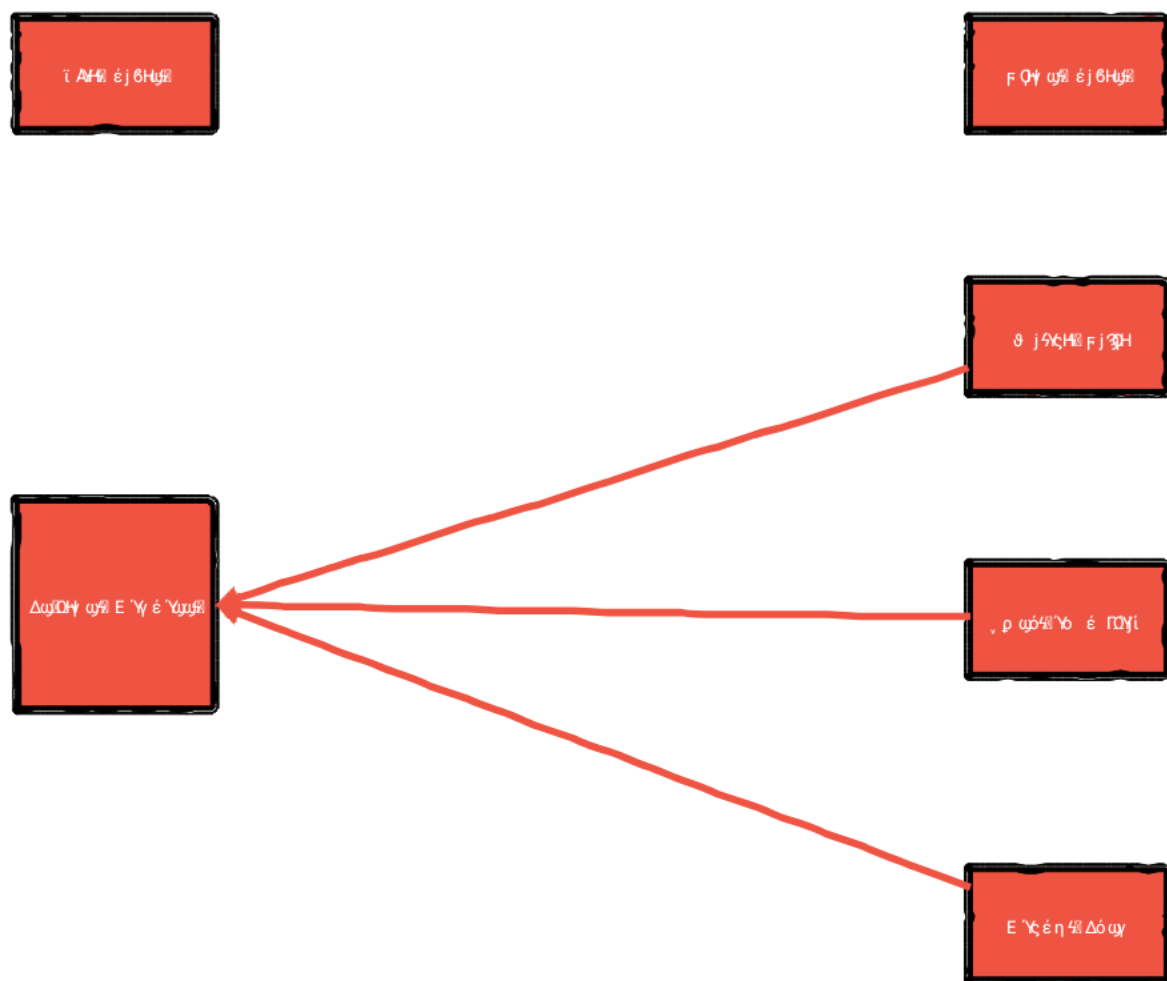
تساهم الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	92	65.7	65.7	65.7
	أوافق بشدة	19	13.6	13.6	79.3
	لا أوافق	29	20.7	20.7	100.0
	Total	140	100.0	100.0	

جدول 21: الوصف الاحصائي لمساهمة الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة



رسم توضيحي 21: التمثيل البياني لمساهمة الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة

• متغيرات الدراسة



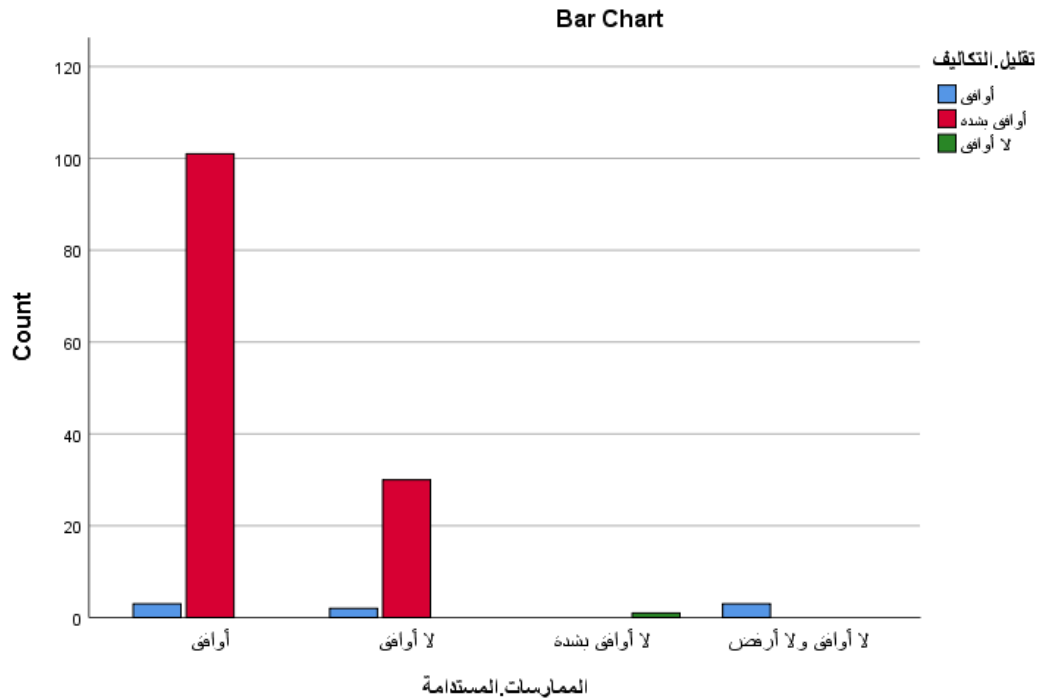
• دور الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية

إن أهمية الممارسات المستدامة في خفض تكاليف التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية تشكل محوراً بالغ الأهمية في سياق التنمية المستدامة والاقتصاد الوطني. إن تبني هذه التقنيات يؤدي إلى تحسين كفاءة استخدام الموارد وتقليل الهدر، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على نفقات التشغيل للمشاريع. على سبيل المثال، قد يؤدي استخدام ممارسات البناء المستدامة مثل العزل الحراري والطاقة المتجددة إلى تقليل استخدام الطاقة، مما يؤدي إلى انخفاض تكاليف الطاقة. بالإضافة إلى ذلك، فإن تبني المواد المعاد تدويرها أو الصديقة للبيئة قد يؤدي إلى خفض أسعار المواد الخام وزيادة جودة المشاريع. بالإضافة إلى ذلك، تعد الممارسات المستدامة عنصراً حيوياً في تعزيز صورة المشاريع العقارية ورفع جاذبيتها لدى المستثمرين والمشتريين، لأنها تشير إلى الالتزام بالمعايير البيئية والاجتماعية الجيدة. من ناحية أخرى، تعمل هذه الأساليب على خفض المخاطر المرتبطة بتغير المناخ والتشريعات البيئية، مما يساعد على الحصول على مزيد من استقرار التكلفة على المدى الطويل. لذلك، فإن دمج الممارسات المستدامة في التطوير العقاري هو خيار استراتيجي قد يعزز الكفاءة ويخفض التكاليف، مما يساعد على تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة العربية السعودية (Agwu، 2024).

من الواضح في الجدول أن النسبة لدرجه الحرية بين المتغيرات 6 مما يدل على أن هناك أهمية كبير هل لدور الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	191.084 ^a	6	.000
Likelihood Ratio	30.937	6	.000
Linear-by-Linear Association	15.143	1	.000
N of Valid Cases	140		
a. 9 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.			

جدول 22: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستخدمة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية



رسم توضيحي 23: المقاييس المتماثلة في تحليل الجداول المتقاطعة لدور الممارسات المستدامة في تقليل التكاليف للمشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية

• دور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية

إن تأثير الممارسات المستدامة في تعزيز رضا العملاء عن المؤسسات العقارية في المملكة العربية السعودية واضح بشكل واضح في العديد من المجالات. أولاً ، تساعد التقنيات المستدامة في

تحسين جودة المشاريع السكنية والتجارية، مما يزيد من تجربة العملاء. على سبيل المثال، قد يساهم استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة وأساليب التصميم الموفرة للطاقة في خلق بيئة معيشية أكثر صحة، مما يعزز شعور العملاء بالراحة والسعادة.

ثانياً، تظهر المنظمات التي تتبنى استراتيجيات مستدامة التزاماً بالممارسات البيئية والاجتماعية المسؤولة، مما يعزز ثقة المستهلك في العلامة التجارية. قد يكون هذا الاتجاه مغرياً بشكل خاص للمستهلكين الذين يقدرّون المشاكل البيئية ويرغبون في دعم الشركات المكرسة للاستدامة.

ثالثاً، تعمل الأساليب المستدامة على تقليل النفقات التشغيلية، مما يؤثر بشكل إيجابي على تسعير العناصر والخدمات المقدمة للمستهلكين. عندما تنجح المنظمات في خفض التكاليف من خلال استخدام التكنولوجيا المستدامة، فقد تقدم أسعاراً تنافسية أو تعزز الخدمات، مما يعزز سعادة المستهلك.

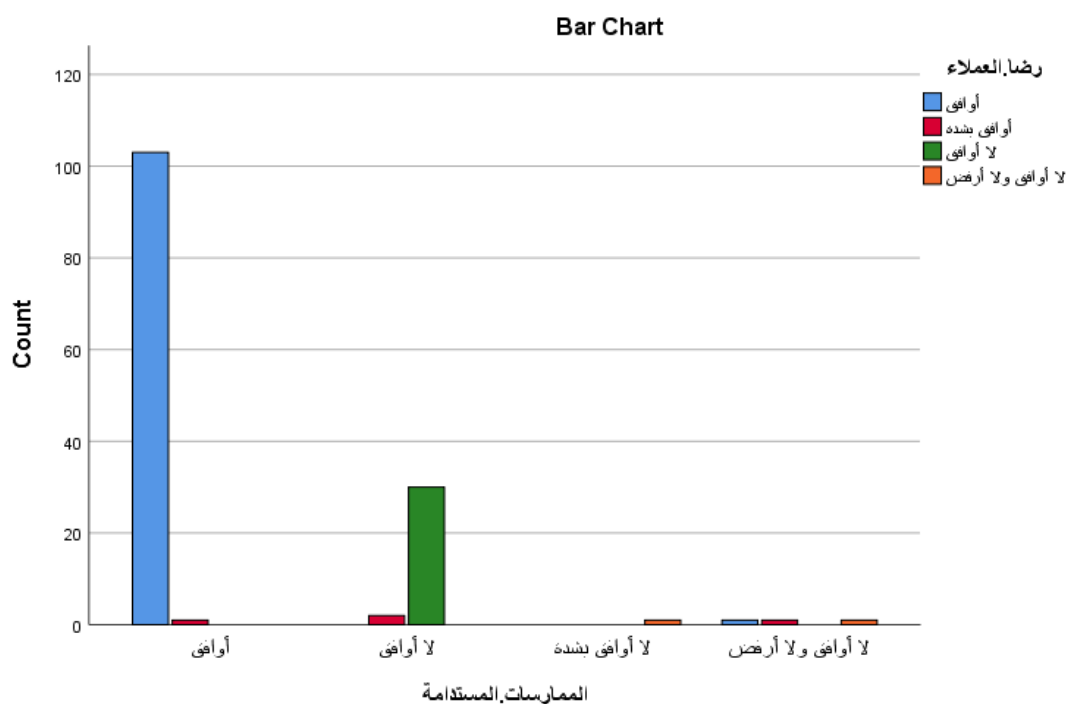
أخيراً، تعزز الممارسات المستدامة الإبداع وتساهم في خلق حلول جديدة تتوافق مع متطلبات العملاء المتطورة، مما يعزز ولائهم وثقتهم في المؤسسات العقارية. ومن ثم فإن دمج الاستدامة في العمليات العقارية لا يعزز قيمة المشاريع فحسب، بل يساعد أيضاً على الوصول إلى مستويات أعلى من رضا العملاء، مما يعزز أداء المؤسسات في السوق العقاري السعودي (Park، 2015).

من الواضح أن درجة الحرية بين المتغيرات 4 مما يدل على عدم وجود تشتت بين المتغيرات ويؤكد أهميته دور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	238.731 ^a	4	.000
Likelihood Ratio	166.858	4	.000

Linear-by-Linear Association	89.284	1	.000
N of Valid Cases	140		
a. 12 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.			

جدول 23: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية



رسم توضيحي 24: المقاييس المتماثلة في تحليل الجداول المتقاطعة لدور الممارسات المستدامة في زيادة رضا العملاء الذي يتعاملون مع الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية

• دور الممارسات المستدامة في زيادة سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية

إن أهمية الممارسات المستدامة في تعزيز سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية تشكل جانباً مهماً في تنمية الثقة وزيادة القدرة التنافسية في السوق. فعندما تتبنى الشركات العقارية الممارسات المستدامة، فإنها تظهر التزامها بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية، مما يعكس صورة إيجابية للشركة. وتشمل هذه الممارسات استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة، وتنفيذ مناهج إدارة الموارد الفعالة، وتصميم المشاريع التي تتوافق مع الأنظمة البيئية.

تساعد هذه الإجراءات في تعزيز الصورة العامة للشركة وزيادة سمعتها بين المستهلكين و المستثمرين. على سبيل المثال، عندما تعرض الشركات جهودها في تحقيق استدامة الطاقة و المياه، فإنها تظهر فهمها للمخاوف البيئية التي تؤثر على المجتمع، مما يلفت انتباه الجمهور ويعزز احترامهم لها.

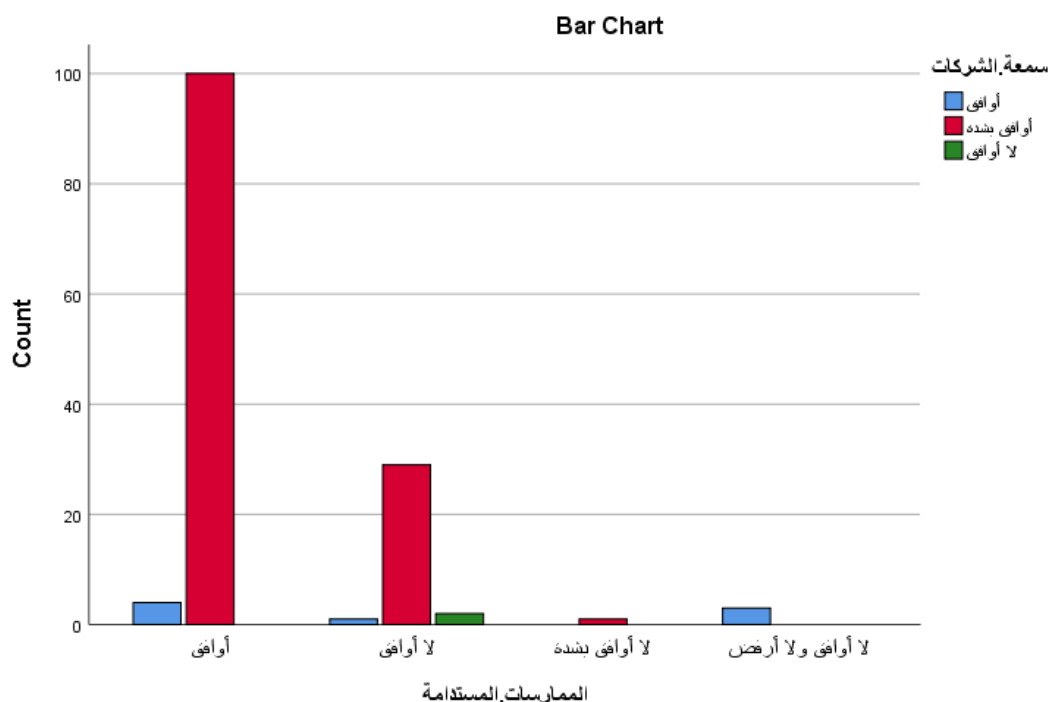
كما أن السمعة الطيبة الناتجة عن الممارسات المستدامة قد تؤدي إلى علاقات أقوى مع الهيئات الحكومية والمجتمع المحلي، مما يساعد في الحصول على التراخيص والأذونات اللازمة للمبادرات المستقبلية. علاوة على ذلك، تعد الاستدامة جانباً جذاباً للمستثمرين الباحثين عن خيارات استثمارية مسؤولة بيئياً واجتماعياً، مما يفتح آفاقاً جديدة للشركات.

عندما ترتبط سمعة الشركات بالتزامها بالاستدامة، يصبح المستهلكون أكثر ولاءً، مما يعزز استدامة الشركة على المدى الطويل. لذلك، فإن تطبيق ممارسات الاستدامة لا يزيد من صورة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية فحسب، بل يعزز أيضاً قدرتها التنافسية ويساعد في إنشاء مجتمع أكثر استدامة (Read، 2018).

من الواضح ان لدور الممارسات المستدامة في زيادة سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية اهميه كبيره والدليل على هذا انخفاض درجه الحرية الي 6.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	57.419 ^a	6	.000
Likelihood Ratio	24.417	6	.000
Linear-by-Linear Association	10.862	1	.001
N of Valid Cases	140		
a. 9 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.			

جدول 24: اختبار كاي اسكوير لدور الممارسات المستدامة في زيادة سمعة الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية



• تحليل المصدقية والموثوقية

تعد تحليلات الموثوقية والصلاحية من العوامل الأساسية في البحث العلمي حيث تساعد على ضمان جودة وموثوقية البيانات المسترجعة من الاستبيانات وطرق البحث المختلفة. ومن أكثر الطرق شيوعاً المستخدمة لاختبار موثوقية المقاييس معامل ألفا كرونباخ، والذي يفحص درجة التجانس بين الأجزاء المختلفة في مقياس معين ويمثل مستوى الاتفاق بين الاستجابات المقدمة من المشاركين. تتراوح قيمة ألفا كرونباخ بين الصفر والواحد، وكلما اقترب الرقم من الواحد، كان المقياس أكثر موثوقية. وعادةً ما يُعتبر معامل ألفا كرونباخ الأكبر من 0.7 علامة إيجابية على موثوقية أداة البحث، في حين تُعتبر القيم الأقل من 0.6 غير مرغوبة ويجب إعادة تقييم العوامل المستخدمة في المقياس. عند فحص الصلاحية، من الأهمية بمكان أن نأخذ في الاعتبار ليس فقط درجة التجانس بين المكونات، ولكن أيضاً ضرورة إجراء اختبارات إضافية مثل تحليل العوامل، والذي يساعد في تحديد البنية الكامنة للمقياس ويدعم فكرة الصلاحية. أخيراً، يؤدي الجمع بين الصلاحية وتحليل الصلاحية باستخدام ألفا كرونباخ مع الأساليب الإحصائية الأخرى إلى تحسين صحة النتائج، وتعزيز مصداقية البحث العلمي، وضمان أن الأدوات المستخدمة تمثل حقاً الخصائص التي تمت معالجتها في الدراسة (Taber، 2018).

من الواضح في الجدول ان القيمة لصلاحية البيانات 100% مما يدل على ان نتائج الاستبانة تصلح للتحليل وجاء معامل الفاكرونباخ في الجدول الثاني بقيمه 850. وهذه قيمه كبيره تقترب من الواحد الصحيح مما يدل على دقه وموثوقية النتائج.

Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	140	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	140	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

جدول 25: ملخص انجاز القضية

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.850	.834	20

رسم توضيحي 26 معامل الفاكرونباخ

التوصيات

1. زيادة الوعي بالأساليب المستدامة.

يمكن لأصحاب المصلحة في مجال العقارات تعزيز المعرفة بالأساليب المستدامة من خلال تنفيذ برامج تعليمية وتدريبية للمطورين والمستثمرين والمهندسين المعماريين. وهذا يستلزم عقد ورش عمل وندوات لتسليط الضوء على المزايا الاقتصادية والبيئية لاستخدام المواد الصديقة للبيئة وممارسات البناء المستدامة. وعلاوة على ذلك، يجب زيادة الوعي بأهمية الاستدامة في التصميم والتخطيط، مما سيساعد في دفع التحرك نحو مشاريع عقارية أكثر استدامة. ومن خلال زيادة الوعي، قد يرى المطورون القيمة الإضافية التي يمكن أن توفرها الأساليب المستدامة.

2. تقديم حوافز نقدية.

يجب على الحكومات المحلية إنشاء لوائح توفر حوافز مالية للمستثمرين والمطورين الذين يدمجون الممارسات المستدامة في مشاريعهم. يمكن استخدام الاعتمادات الضريبية والقروض منخفضة الفائدة والمنح كحوافز لتعزيز تبني التقنيات النظيفة ومواد البناء المستدامة. ستشجع هذه الحوافز الشركات والمستثمرين على تبني ممارسات جديدة تتوافق مع أهداف التنمية المستدامة. قد يؤدي زيادة الاستثمار في المبادرات المستدامة إلى زيادة جودة الحياة مع الحد من التداعيات البيئية السلبية.

3. تحسين بيانات السوق

إن البيانات السوقية الدقيقة والموثوقة تشكل أهمية حيوية لتحديد قيمة المبادرات المستدامة. ونتيجة لذلك، يتعين على أصحاب المصلحة في مجال العقارات تعزيز أنظمة جمع البيانات وتحليلها لتحديد أسعار العقارات وتأثير الأنشطة المستدامة. وهذا يستلزم تطوير قواعد بيانات شاملة يمكن للمحللين والباحثين والمستثمرين الوصول إليها. ومن خلال توفير بيانات دقيقة، يمكن للمستثمرين اتخاذ خيارات مدروسة بشأن استثماراتهم، وتعزيز التنمية في صناعة العقارات

4. زيادة معايير البناء

من الأهمية بمكان تعزيز معايير البناء في المملكة العربية السعودية لتضمن مكونات الاستدامة كمتطلب لجميع مشاريع البناء الجديدة. ويتعين على الجهات التنظيمية أن تسعى إلى تحديث القوانين والتشريعات لتعكس متطلبات البناء الأخضر. وينبغي أن تشمل هذه المعايير كفاءة الطاقة وإدارة المياه واستخدام المواد المستدامة. وعلاوة على ذلك، ينبغي تنفيذ الغرامات على انتهاك هذه المتطلبات، وبالتالي تعزيز التزام الشركات بتبني تقنيات البناء المستدامة. إن رفع المعايير يحسن صورة صناعة العقارات ويجذب المزيد من المستثمرين.

5. تعزيز الابتكار في التقنيات المستدامة

يجب دعم البحث والتطوير في مجال التقنيات المستدامة لإدارة المشاريع العقارية. ويمكن للحكومة والمؤسسات الأكاديمية والقطاع التجاري أن تعمل معاً لتنفيذ مبادرات إبداعية تشجع على تطوير تقنيات جديدة لتعزيز كفاءة الطاقة والحد من التأثير البيئي للمشروع. وتعتبر أنظمة الطاقة المتجددة وإدارة المياه وإعادة تدوير المواد مجالات يجب تعزيز الابتكار فيها. وستساعد هذه الشراكة في اكتشاف حلول مستدامة فعالة وتحسين المهارات المحلية في هذا القطاع، وتحسين قدرة المملكة على تلبية أهداف الاستدامة.

- Abangbila. (2020). Integrating Sustainability in Project Management: A Case Study of Anhui Ligong Real Estate Co. Ltd., Anhui. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/345912540_Integrating_Sustainability_in_Project_Management_A_Case_Study_of_Anhui_Ligong_Real_Estate_Co_Ltd_Anhui
- Abangbila, L. (2020). Integrating Sustainability in Project Management: A Case Study of Anhui Ligong Real Estate Co. Ltd., Anhui. 8(5). Retrieved from <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=102684>
- Agwu, K. (2024). EXPLORING THE IMPACTS OF SUSTAINABLE DESIGN PRACTICES ON CONSTRUCTION COST. *International Journal of Progressive Research in Engineering Management and Science*, 4(6), 1531-1537. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/381458797_EXPLORING_THE_IMPACTS_OF_SUSTAINABLE_DESIGN_PRACTICES_ON_CONSTRUCTION_COST
- Alattiyh, W. (2020). Risk Factors Impacting the Project Value Created by Green Buildings in Saudi Arabia. 10(21). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2076-3417/10/21/7388>
- Al-Gahtani, K. (2016). Investigating sustainability parameters of administrative buildings in Saudi Arabia. 105. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0040162516000172>
- Alharithi, M. H. (2023). An investigation into the integration of sustainability in project management for non-profit organisations in the Kingdom of Saudi Arabia. Retrieved from <https://eprints.soton.ac.uk/479524/>
- Al-Saleh, Y. M. (2010). The Integration of Sustainability within Value Management Practices: A Study of Experienced Value Managers in the GCC Countries. *Project Management Journal*, 41(2). Retrieved from <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1002/pmj.20147>
- Alyami, S. H. (2013). Developing sustainable building assessment scheme for Saudi Arabia: Delphi consultation approach. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 27, 43-54. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1364032113003882>
- Ayarkwa, J. (2022). Sustainable building processes' challenges and strategies: The relative important index approach. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S266679082200060X>

- Burg, J. v. (2024). Feedback Loops: The Driving Force Behind Continuous Improvement. Retrieved from <https://blog.mavim.com/feedback-loops-driving-force-continuous-improvement>
- Cruz, C. O. (2019). On the concept of sustainable sustainability: An application to the Portuguese construction sector. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2352710219303262>
- Dobrovolskienė, N. (2021). Assessment of the Sustainability of a Real Estate Project Using Multi-Criteria Decision Making. *Sustainability*, 13(8). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/8/4352>
- Hariram, N. P. (2023). Sustainalism: An Integrated Socio-Economic-Environmental Model to Address Sustainable Development and Sustainability. 15(13). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/13/10682>
- Hayes, A. (2024). Descriptive Statistics: Definition, Overview, Types, and Examples. Retrieved from https://www.investopedia.com/terms/d/descriptive_statistics.asp
- Huo, J. (2023). Depletion of natural resources and environmental quality: Prospects of energy use, energy imports, and economic growth hindrances. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0301420723007602>
- Jackson, C. (2021). The embeddedness of sustainability in real estate investment decision-making. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/350581110_The_embeddedness_of_sustainability_in_real_estate_investment_decision-making
- Katafygiotou, M. (2023). How Sustainable Design and Awareness May Affect the Real Estate Market. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/376064143_How_Sustainable_Design_and_Awareness_May_Affect_the_Real_Estate_Market
- Korhonen, T. (2023). How performance measurement can support achieving success in project-based operations. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0263786322001326>
- Lambourne, T. (2022). Valuing sustainability in real estate: a case study of the United Arab Emirates. *Journal of Property Investment & Finance*, 40(4). Retrieved from <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-04-2020-0040/full/html>
- Martínez-Peláez, R. (2023). Role of Digital Transformation for Achieving Sustainability: Mediated Role of Stakeholders, Key Capabilities, and Technology. 15(14). Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/14/11221>
- Mlecnik, E. (2024). Integrating Environmental Sustainability in Construction and Real Estate Management Education. *Sustainability in Business Education, Research and Practices*, 159–175. Retrieved from https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-031-55996-9_11
- Moirano, R. (2020). Creative interdisciplinary collaboration: A systematic literature review.

- Retrieved from
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1871187119302196>
- Moser, S. (2020). King Abdullah Economic City: Engineering Saudi Arabia's post-oil future. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/272929540_King_Abdullah_Economic_City_Engineering_Saudi_Arabia's_post-oil_future
- Nyoni, V. (2023). Sustainability action in the real estate sector – An organizational and institutional perspective. Retrieved from
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666791623000222>
- Olivero, A. (2024). Stakeholder Engagement in Sustainability: a Crucial Step. Retrieved from
<https://aworld.org/engagement/stakeholder-engagement-in-sustainability-a-crucial-step/>
- Ouda, O. K. (2018). A Case Study of Sustainable Construction Waste Management in Saudi Arabia. *Waste and Biomass Valorization*, 9, 2541–2555. Retrieved from Waste and Biomass Valorization
- Park, E. (2015). Assessing the Effects of Corporate Sustainable Management on Customer Satisfaction. 24(1). Retrieved from
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/sd.1605>
- Rahman, H. U. (2021). Connecting integrated management system with corporate sustainability and firm performance: from the Malaysian real estate and construction industry perspective. *Environment, Development and Sustainability*, 24, 387–2411. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1007/s10668-021-01538-2>
- Read, D. C. (2018). Sustaining Sustainability in Large Real Estate Investment Management Firms. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 24(1). Retrieved from
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10835547.2018.12090004>
- Shaawat, M. E. (2018). Analysis of challenges in sustainable construction industry by using analytic hierarchy process: a case study of Jubail Industrial City, Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.inderscienceonline.com/doi/abs/10.1504/IJSRECE.2018.092254>
- Soyombo, D. A. (2024). The role of policy and regulation in promoting green buildings. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/380207159_The_role_of_policy_and_regulation_in_promoting_green_buildings
- Szemzo, H. (2022). Flexibility and Adaptation: Creating a Strategy for Resilience. Retrieved from
https://www.researchgate.net/publication/358903365_Flexibility_and_Adaptation_Creating_a_Strategy_for_Resilience
- Taber, K. S. (2018). The Use of Cronbach's Alpha When Developing and Reporting Research Instruments in Science Education. *Research in Science Education*, 48. Retrieved from
<https://link.springer.com/article/10.1007/s11165-016-9602-2>
- Talan, A. (2020). Social Dimensions of Sustainability. Retrieved from

https://www.researchgate.net/publication/340244217_Social_Dimensions_of_Sustainability

Wu, Y. (2024). Evaluating the economic sustainability of commercial complex greening based on cost-benefit analysis: A case study of Singapore's Shaw center. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1470160X24003479>

Yilmaz, M. (2015). Sustainability in Construction Sector. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/282556664_Sustainability_in_Construction_Sector

الملاحق

الاستبانة

✓ الأسئلة العامة

- العمر
- الجنس
- الدرجة العلمية
- ✓ أسئلة الاستبانة

- تساعد الممارسات المستدامة في تحسين نتائج المشاريع العقارية.
- يساهم التخطيط المستدام في تقليل التكاليف على المدى الطويل.
- تؤثر الممارسات البيئية على رضا العملاء في المشاريع العقارية.
- تعتبر الشهادات البيئية مثل LEED مهمة لنجاح المشاريع العقارية.
- تساعد استراتيجيات استخدام الطاقة المتجددة في تحسين كفاءة المشاريع.
- تؤدي الممارسات المستدامة إلى تعزيز سمعة الشركات في السوق.
- تساهم التقنيات الحديثة في تعزيز فعالية الممارسات المستدامة في المشاريع.
- تساعد المشاركة المجتمعية في تعزيز نجاح المشاريع المستدامة.
- تؤثر إدارة المخاطر البيئية على قرارات الاستثمار في المشاريع العقارية.
- تعتبر التكاليف الأولية المرتبطة بالممارسات المستدامة مبررة بمرور الوقت.
- يساهم استخدام المواد المستدامة في تحسين جودة المشاريع العقارية.
- تساعد التوعية حول الممارسات المستدامة في زيادة الطلب على المشاريع العقارية.
- تعتبر التعاون مع الجهات الحكومية ضرورة لتحقيق الأهداف المستدامة.
- تؤثر الممارسات المستدامة على التنافسية في السوق العقارية.
- تساعد الابتكارات في مجال الاستدامة على تحسين أداء المشاريع.
- تعتبر التقارير المستدامة أداة فعالة لتقييم نجاح المشاريع العقارية.
- تساهم الممارسات المستدامة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في المملكة.

- https://docs.google.com/forms/d/1fBP2s9N2g7l6GZi1zJCtWIAs7FAFU49KnkjdmAffL5A/edit?edit_requested=true

Abstract

This research intends to evaluate the integration of sustainable practices in real estate project management and their influence on project results in the Kingdom of Saudi Arabia. A quantitative technique was adopted, with a

sample size of 140 people. Responses from the surveys were gathered and processed using statistical analytic methods. The findings reveal that sustainable methods have a major influence in decreasing costs related with real estate developments in Saudi Arabia. Additionally, these techniques lead to greater customer satisfaction among customers engaging with real estate enterprises in the nation. Furthermore, the research underlines the relevance of sustainable practices in strengthening the reputation of real estate enterprises in Saudi Arabia. The results indicate that applying sustainable practices not only improves the environment but also gives economic advantages to real estate enterprises, leading to increased performance and competitive advantage in the market. By incorporating sustainability into project management, real estate professionals may produce better results, create client loyalty, and develop a favorable brand image. Overall, this study underlines the crucial relevance of implementing sustainable practices within the real estate industry, as it directly effects cost efficiency, customer happiness, and business reputation.

Midocean University
Management College
Specialization in Project Management



Research Title

Studying the integration of sustainable practices into real estate project management and its impact on project outcomes in the Kingdom of Saudi Arabia

Student preparation/

Khaled Mohammed Abdo Mohammed

241001210

Supervisor/

Dr.Alfaisal Abdelhameed Mohammed

Dr.Fayez Ali Jrad

Year:

2024