

العنوان باللغة العربية

تأثير تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري بالسعودية

إعداد الطالب/

مازن بخاري

إشراف/

د. وليد عبد الجواد سليمان صديق

د. الفیصل عبد الحمید محمد حسن

العام الدراسي:

2024

فهرس المحتوى:

قائمة الجداول :

المستخلص : Abstract

الفصل الأول

المقدمة:

ظهرت مؤخراً شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية بشكل تنافسي في مجال البناء السكني والتجاري. وفي محاولة الدولة في دعم هذه الشركات عن طريق برنامج البيع أو التأجير على الخارطة وافي، فقد ساهمت بشكل كبير في زيادة المشاريع بالدولة. هناك مشاريع تتكون من وحدات سكنية والأخرى من وحدات سكنية وتجارية.

مع الرغم من وجود الكثير من مشاريع شركات التطوير العقاري الا أنه هنالك تأخير في انجاز الكثير من المشاريع وهذا التأخير يتسبب بعواقب كثيرة منها على سبيل المثال لا الحصر: خسارة مالية لأصحاب الشركات، وخسارة الثقة لدى المشترين\المستفيدين. بالطبع هنالك الكثير من العواقب والخسائر لتأخير المشاريع.

تختلف مشاريع التطوير العقاري من بعضها البعض فهناك مشاريع صغيرة وأخرى كبيرة، وبعض المشاريع تتكون من وحدات سكنية وبعض المشاريع تتكون من وحدات سكنية بالإضافة إلى مرافق وخدمات مثل مساجد، حدائق، مدارس وغيرها. وبعض المشاريع تتكون من وحدات سكنية وتجارية وهذه المشاريع غالباً ما تتسبب بالتأخير في الإنجاز لعوامل كثيرة مثل عدم وجود دعم مالي للوحدات التجارية. هنالك مشاريع أخرى تختلف من غيرها من مشاريع شركات التطوير العقاري وهي مشاريع خاصة ليست خاضعة للدعم المالي من أي جهة حكومية.

ونظراً لبعض المشروعات الإنشائية الخاصة التي تختلف عن غيرها من المشروعات الخاضعة للدعم المالي، فهذه المشاريع تمر بمراحل متداخلة تتطلب تدخل العديد من الأطراف، لهذا فهي تحتاج إلى مجهودات فنية مختلفة والتنسيق بين هذه الأطراف خلال مراحلها المتعددة ابتداءً من مرحلة التفكير ومرحلة التخطيط للاحتياجات المستقبلية ومن ثم إيجاد مصادر التمويل اللازمة لها وعمل الدراسات

الاستثمارية والاقتصادية والفنية، ومن ثم تتبعها مرحلة التصميم وإعداد الرسومات والخرائط والمواصفات الفنية. "إن أغلب المشاريع الإنشائية تواجهها العديد من المشاكل والعراقيل التي تؤدي إلى تأخرها وعدم الاستفادة منها في الوقت المناسب. وهذا ما أوضحتها العديد من الدراسات السابقة حول مشاكل التأخير في هذه المشاريع وأسبابها. إلا أن هذه الدراسات ركزت على مرحلة التنفيذ وما يحدث فيها من عراقيل تؤدي إلى تأخر المشروع" سميرة صالح (٢٠٠٩)

- مشكلة الدراسة.

التطوير العقاري من أهم مجالات التطوير بالمملكة العربية السعودية ولذلك فإن لابد من المشاريع الانتهاء بالمدة الزمنية المخططة لها. التأخير له تأثير كبير وفي هذه الدراسة السؤال الأكبر هو: ما مدى تأثير تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري بالسعودية؟

- أهمية الدراسة.

- (1) ماهي أكبر العوامل لتأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري
- (2) كيف يتم تفادي مشاكل تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري

- أهداف الدراسة.

- (1) تسليط الضوء على تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري
- (2) خطورة تأخير الإنجاز على الشركات والمستفيدين

- تساؤلات الدراسة (الفروض).

- (1) أن تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري شيء لابد منه وليس هنالك عواقب بسبب أن جميع الشركات لديها تأخير بالإنجاز
- (2) أن تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري خطير جداً يتسبب بخسائر على مستوى الاقتصاد بالدولة

- المنهجية وطرق البحث.

يختلف مفهوم التطوير العقاري من شركة الى أخرى وبالرغم من أن المشاريع تتشابه بعض الأحيان من مشروع الى آخر، الى أنه يوجد اختلافات صغيرة قد تؤثر على الإنجاز من مشروع عن المشروع الآخر.

عوامل تأخير المشاريع بشركات التطوير العقاري كثيرة، التوريد هو أهم هذه العوامل حيث أن أكثر الشركات تعاني جداً من توريد المواد المستخدمة لاستكمال المشاريع الخاصة بها. مثال للمواد التي دائماً من تتأخر في التوريد لدى المشاريع هي مواد أساسية مثل: حديد، خرسانة، أسلاك كهربائية، مواد سباكة، وغيرها. وترجع أسباب تأخير توريد المواد الى سببين:

- (1) تأخير الطرف الأول (شركة التطوير العقاري) في دفع مستحقات الطرف الثاني (المورد) وبذلك يتسبب في تأخير التوريد الى أن تصل جميع المستحقات للطرف الثاني.
- (2) تأخير الطرف الثاني (المورد) في توريد المواد لأسباب كثيرة من ضمنها: عدم توفر المواد بالمستودعات، أو عدم التنسيق اللازم في توصيل المواد للطرف الأول.

تأخير توريد المواد اللازمة للمشروع هي من أهم العوامل التي تسبب في تأخر الإنجاز لأنه من المعلوم ان العمل لا يتم الا بعد توفير المواد. بالرغم من أن أكثر الشركات لديها العمالة الكافية لإنجاز أي مشروع لكن عدم توفر المواد هي ما أدت الى تأخير العمل والإنجاز.

من العوامل الأخرى في تأخير الإنجاز بشركات التطوير العقاري هي كفاءة مقاول الباطن. كثير من الشركات تستعين بمقاولي الباطن لإنجاز العمل بدلا من توفير عمالة خاصة للتنفيذ الذاتي، ولكن الاستعانة بمقاول الباطن لها تحديات كثيرة على سبيل المثال لا الحصر: تكلفة مقاول الباطن أكبر بكثير من العمالة الذاتية لدى الشركة، تكاسل بعض مقاولي الباطن وعدم انجاز المطلوب بالمدة الزمنية المخطط لها.

كل هذه العوامل السابقة تؤثر بشكل كبير في تأخير الإنجاز بمشاريع التطوير العقاري وهذا يؤثر على الاقتصاد بشكل عام ويؤثر على المستفيدين بكل خاص لأنه عندما يكون هنالك تأخير كبير في انجاز العمل، يتأثر بسببه المستفيدين (المشتريين) لأنه من المعلوم أن المستفيدين قد دفعوا مبالغ كبيرة مقدماً للحصول على الخدمة الا وهي الوحدة السكنية. عندما يكون هنالك تأخير بالإنجاز يضطر المستفيدين الى دفع مبالغ أخرى لا غنى عنها في استئجار وحدة سكنية مؤقتة لهم ولعائلاتهم الى أن يتم انجاز العمل بالوحدة المباعة.

الملخص: Summary

التوصيات:

على شركات التطوير العقاري ضرورة احترام العقود بينهم وبين المشتري وأنه إنهاء العمل بالمدة الزمنية المخطط لها واجب عليهم

المراجع والمصادر:

https://uot.edu.ly/publication_item.php?pubid=3293

Midocean University

College of Management

Department of.....



Title in English

The influence of Progress Delay of projects in Real Estate Companies in Saudi Arabia

Prepared by:

Mazen Bukhary

Supervised by:

Dr. Waleed Abduljawad Sulaiman Siddiq

Dr. Alfaisal Abdulhameed Muhammed Hasan

Year: 2024