

أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض

إعداد الطالب:

سلطان محمد باوزير

الرقم الجامعي : 232002199

إشراف:

د. وليد سليمان

د. الفيصل عبد الحميد

Midocean University

College of Management

Department of Risk Management



The impact of risk management on efficiency property management in the real estate market in Riyadh

Prepared by:

Sultan Mohammed Bawazir

ID: 232002199

Supervised by:

DR.Walid Soliman

DR. Alfaisal Abdul Hamid

Year:2024

شكرو عرفان

بدايةً أشكر الله عزوجل على فضله الواسع وعلى منه علينا

وأودّ أن أُعبر عن خالص شكري وعرفاني لكل من ساهم في إنجاز هذا المشروع،

وذلك تقديرًا لجهودهم المُخلصة ودعمهم المتواصل لي ...

فهرس المحتويات

ب	فهرس المحتويات
د	فهرس الجداول والرسوم البيانية
هـ	المستخلص
1	الفصل الأول
1	الإطار العام للدراسة
1	مقدمة البحث :
2	مشكلة البحث :
2	التساؤل الرئيسي للدراسة :
2	أهداف الدراسة :
3	أهمية الدراسة :
3	تساؤلات الدراسة:
4	فرضيات البحث :
4	مصطلحات الدراسة :
6	الفصل الثاني
6	الإطار النظري
6	مقدمة:
6	متغيرات الدراسة :
6	الدراسات السابقة :
20	المتغير الأول: إدارة المخاطر
20	مفهوم المخاطر:
21	تاريخ إدارة المخاطر:
21	النظريات المفسرة لإدارة المخاطر:
23	خطوات إدارة المخاطر:
24	أهداف إدارة المخاطر:

24	أهمية إدارة المخاطر:
25	المتغير الثاني :
25	إدارة الممتلكات في السوق العقاري
25	ثانياً: ماهية العقار:
25	أنواع العقار:
26	مفهوم الاستثمار العقاري :
26	أسباب أهمية العقار:
27	أهم الأنظمة العقارية في المملكة العربية السعودية:
28	السوق العقاري في المملكة العربية السعودية:
31	مقدمة :
31	منهج الدراسة :
31	نموذج البحث:
32	مجتمع الدراسة :
32	خصائص أفراد العينة:
32	عينة الدراسة :
32	الأساس العلمي لاختيار الدراسة :
33	أدوات الدراسة :
33	الأساليب الإحصائية المستخدمة :
33	إجراءات الدراسة :
34	حدود البحث :
35	الخطة الزمنية:
54	النتائج والتوصيات
56	مراجع البحث
67	المستخلص

فهرس الجداول والرسوم البيانية

أولاً: الجداول	
36	الجدول رقم (1) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير السن
37	الجدول رقم (2) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير مستوى التعليم
38	الجدول رقم (3) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير المهنة
39	الجدول رقم (4) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير الدخل الشهري
40	الجدول رقم (5) : تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بأنواع المخاطر في السوق العقاري
43	الجدول رقم (6) تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بتأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات
46	الجدول رقم (7) تفريغ وتحليل الاستراتيجيات التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات
49	الجدول رقم (8) تفريغ وتحليل تحديات تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري

ثانياً : الرسوم البيانية	
36	الرسم رقم (1) يمثل أفراد العينة حسب متغير السن
37	الرسم رقم (2) يمثل وصف أفراد العينة حسب متغير مستوى التعليم
38	الرسم رقم (3) يمثل وصف أفراد العينة حسب متغير المهنة
39	الرسم رقم (4) يمثل وصف أفراد العينة حسب متغير الدخل الشهري
42	الرسم رقم (5) : يمثل تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بأنواع المخاطر في السوق العقاري
44	الرسم رقم (6) يمثل تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بتأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات
47	الرسم رقم (7) يمثل تفريغ وتحليل الاستراتيجيات التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات
50	الرسم رقم (8) يمثل تفريغ وتحليل تحديات تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري

ثالثاً : الملاحق	
62	ملحق الاستبيان رقم (1)

المستخلص

تناول هذا البحث أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض. كما استعرض البحث العلاقة بين إدارة المخاطر والأداء العقاري، وكيف يمكن للإدارة الفعالة للمخاطر أن تؤدي إلى تحسين الكفاءة والفعالية في السوق العقاري. كما استند البحث إلى مجموعة من الدراسات والأبحاث السابقة، وقدم تحليلاً مفصلاً للتحديات والفرص المرتبطة بإدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي لوصف وتحليل واقع إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض، كما قام الباحث بعمل استبيان ثم قام بتوزيعه وبلغ عدد العينة 151، ثم قام الباحث بعمل التحليل الإحصائي للتحقق من فروض الدراسة، وأظهرت النتائج تأثيرات إيجابية لإدارة المخاطر على مختلف جوانب إدارة الممتلكات، بدءاً من التخطيط الاستراتيجي إلى التسعير والتقييم والتسويق والصيانة والتحليل والتوقعات.

الكلمات المفتاحية: إدارة المخاطر، السوق العقاري، التقييم العقاري، كفاءة إدارة الممتلكات، الرياض

Abstract:

This research examines the impact of risk management on property management efficiency in the Riyadh real estate market. The study explores the relationship between risk management and property performance, and how effective risk management can lead to improved efficiency and effectiveness in the real estate market.

The research draws on a range of previous studies and research, and provides a detailed analysis of the challenges and opportunities associated with risk management in the Riyadh real estate market. The descriptive approach was used to describe and analyze the reality of risk management in the Riyadh real estate market. The researcher conducted a survey and distributed it to a sample of 151 respondents. The researcher then conducted statistical analysis to verify the study's hypotheses.

The results showed positive effects of risk management on various aspects of property management, starting from strategic planning to pricing, valuation, marketing, maintenance, analysis, and forecasting.

Keywords: Risk management, Property management efficiency, Real estate market, Riyadh,

Real estate valuation.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

مقدمة البحث :

يُعدّ السوق العقاري في المملكة العربية السعودية أحد أهم القطاعات الاقتصادية، وله دورٌ هامٌ في تنمية الاقتصاد الوطني. ومدينة الرياض، عاصمة المملكة، هي مركزٌ رئيسيٌّ لهذا السوق، حيث تُعدّ موطنًا للعديد من الشركات والمؤسسات المالية والمشاريع العقارية الكبرى.

وتواجه إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض العديد من المخاطر، مثل مخاطر السوق، والمخاطر المالية، والمخاطر التشغيلية، والمخاطر القانونية، والمخاطر البيئية.

والسوق العقاري في الرياض، وكما هو الحال في أي سوق عقاري كبير، يتميز بتقلباته ومخاطره. وإدارة هذه المخاطر بشكل فعال هي مفتاح النجاح في الاستثمار العقاري. ، والحقيقة أن هذا الأمر يتطلب الأمر مزيدًا من البحث لفهم كيف يمكن لإدارة المخاطر أن تساهم في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات.

وتعد إدارة المخاطر ذات أهمية خاصة في الوقت الحاضر، كما تشكل وجهة جديدة في المنظمات المعاصرة، فقد شهدت جميع المجالات تسارعاً وتغيراً كبيراً في السنوات الأخيرة، ولكي يمكن الاستفادة من إدارة المخاطر لتوفير الحماية للمنظمات واستمرارها بأداء نشاطها، يجب أن تتوافر فيها كل عوامل النجاح. (الدليمي، 2015)

وهذا البحث يهدف إلى تقديم فهم أعمق لهذه العلاقة، وذلك من خلال دراسة السوق العقاري في الرياض كما سيتم تقييم العديد من العوامل المؤثرة في إدارة المخاطر، بما في ذلك القوانين واللوائح، الظروف الاقتصادية، والتغيرات في السوق. وسيتم أيضًا تقييم كيف يمكن لهذه العوامل أن تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات.

وأخيراً و من خلال هذا البحث، نأمل في تقديم مساهمة قيمة للمجتمع العلمي والمستثمرين العقاريين في الرياض، وذلك بتقديم فهم أعمق لأثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.

مشكلة البحث :

السوق العقاري في الرياض يتميز بتقلباته ومخاطره، وهذا يمكن أن يؤدي إلى تحديات كبيرة في إدارة الممتلكات ، فهناك مخاطر السوق ، والمخاطر المالية ، والمخاطر التشغيلية ، والمخاطر القانونية ، والمخاطر البيئية ، وكل هذه المخاطر تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات بشكل سلبي الأمر الذي قد يؤدي إلى خسائر مالية كبيرة أو انخفاض القيمة الاستثمارية للعقارات ؛ و على الرغم من أن العديد من الأبحاث قد تناولت إدارة المخاطر في السوق العقاري، إلا أن القليل منها ركز على كيفية تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات. بل وهناك حاجة ماسة إلى فهم أعمق لكيفية تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض. وهذا الفهم من شأنه أن يساعد المستثمرين العقاريين في تحسين استراتيجياتهم وتحقيق أفضل النتائج.

التساؤل الرئيسي للدراسة :

ما هو تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض؟

أهداف الدراسة :

1. فهم العوامل التي تؤثر على إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض.
2. استكشاف كيف يمكن لإدارة المخاطر أن تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.
3. تقديم استراتيجيات يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات من خلال إدارة المخاطر بشكل أفضل.
4. تحديد التحديات التي يمكن أن تواجهها الشركات العقارية في الرياض عند تطبيق استراتيجيات إدارة المخاطر.

أهمية الدراسة :

❖ أولاً: الأهمية النظرية :

1. سوف يساعد البحث على فهم المخاطر التي تواجه إدارة الممتلكات بشكل أفضل.
2. سوف يُساهم البحث في تطوير نظريات جديدة حول إدارة المخاطر وإدارة الممتلكات.
3. سيُساعد البحث على سدّ الفجوة في المعرفة حول أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات.
4. سيُقدم البحث مساهمةً علميةً هامةً في مجال إدارة المخاطر وإدارة الممتلكات.

❖ ثانياً: الأهمية العملية:

1. سيُساعد البحث شركات إدارة الممتلكات على تحسين كفاءة إدارة المخاطر.
2. سيُقدم البحث اقتراحاتٍ عمليةً لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات.
3. سيُفيد البحث المستثمرين في السوق العقاري في اتخاذ قراراتٍ استثماريةٍ أفضل.
4. سيُفيد البحث صانعي القرار في الحكومة في تطوير سياساتٍ تُساهم في تحسين كفاءة السوق العقاري.

تساؤلات الدراسة:

- ❖ ما هي أنواع المخاطر التي تواجه إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض؟
- ❖ ما هو تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض؟
- ❖ ما هي استراتيجيات إدارة المخاطر التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات؟
- ❖ ما هي التحديات التي تواجه تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض؟

فرضيات البحث :

- ❖ إدارة المخاطر الجيدة تؤدي إلى تحسين كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض.
- ❖ هناك علاقة طردية بين مستوى المخاطرة والربحية في السوق العقاري.
- ❖ الشركات التي تستثمر في إدارة المخاطر تحقق عوائد أعلى من الشركات التي لا تفعل ذلك.

مصطلحات الدراسة :

- ❖ إدارة المخاطر: هي مجموعة من الضوابط التي تقوم من خلالها المنظمة بتقييم ، ومراقبة ، ومتابعة المخاطر من جميع المصادر وذلك بهدف زيادة قيمة المنظمة سواء في الأجل القصير أو في الأجل الطويل .
(الشعراوي، 2017).
- ويعرفها الباحث إجرائيا على أنها عملية منهجية لتحديد وتقييم والتحكم في المخاطر التي قد تؤثر على إدارة الممتلكات في السوق العقاري.
- ❖ السوق العقاري : يعرف السوق بأنه هو المكان الذي يمكن الشراء والبيع فيه وكذلك تحديد أسعار البضائع ، والسوق العقاري هي وسائل يتمكن المشتري والبائع من تبادل ملكيات العقارات بينهما .
(هاشم، 2016)
- ❖ التملك العقاري : هو حق امتلاك شخص مار لامتلاك العقار والتصرف فيه واستخدامه كما يشاء ، والشخص المالك هو المسؤول عن العقار ، والعقار يمكن أن يكون الدار أو الشقة أو الدكان أو جزء من البناء النظامي ويمكن إجراء حقوق التملك عليه والتصرف به مستقبلاً . (التركي، 2019)

الفصل الثاني

مراجعة الأدبيات السابقة والإطار النظري

الفصل الثاني

الإطار النظري

مقدمة:

إن الاهتمامات البشرية وامكانياتها تزداد بفعل التطور والتقدم في مختلف مجالات الحياة خاصة في البيئة الديناميكية التي تزداد فيها المخاطر الناتجة عن سوء استغلال التطور والتقدم مما أدى إلى تكثيف استخدام مفهوم إدارة المخاطر من قبل الأفراد والمؤسسات، وبما أن موضوع دراستنا سوف يتعلق بهذا الموضوع ، لذلك سوف نتكلم في هذا الفصل عن معنى المخاطر وماهية إدارة المخاطر، كما سوف نتكلم عن معنى العقار وأهمية التملك العقاري وسوف نتناول السوق العقاري في المملكة العربية في هذا الفصل .

متغيرات الدراسة :

- ❖ المتغير المستقل (إدارة المخاطر) وقد قام الباحث بتحديد أبعاد المتغير المستقل (تحديد المخاطر – تقييم المخاطر – التحوط من المخاطر)
- ❖ المتغير التابع (كفاءة إدارة الممتلكات) .

الدراسات السابقة :

1) دراسة (الشمالي، 2004) وهي بعنوان (دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت) قام الباحثان بعمل دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت ، وذلك بهدف دراسة الظواهر التي تحد من نشاط القطاع العقاري في البنوك الإسلامية في محاولة للوقوف على أسلوب وطريقة متكاملة تساهم في حل هذه المشكلة ، ومن ثم التوسع في هذا النشاط بما يحقق الأهداف المرجوة ، وقد لجأ الباحثان إلى استقصاء رأي العملاء الواعدين بالشراء عن طريق استبانة لعينة عشوائية وبعد عمل التحليل الإحصائي اللازم ، خلصت الدراسة إلى مدى أهمية تفعيل دور التأمين التكافلي في تغطية المخاطر الغير تجارية الخاصة بالعقارات في البنوك

الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت جنباً إلى جنب مع سياسات إدارة المخاطر التجارية الأخرى ، وإن هذا التكامل في إدارات المخاطر هو أمر ضروري لا يمكن الاستغناء عنه .

(2) دراسة (اسماعيل، 2007) وهي بعنوان (أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي) ، وهدفت الدراسة إلى القاء الضوء على موضوع العقار وهو موضع دائماً ما يمس الاقتصاد الوطني وذلك لأنه به تتم الاستثمارات وتحدث التنمية ومن دونه لا يمكن أن يحدث أي شيء ، وبعد مراجعة الباحث للأدبيات المتعلقة بالموضوع والقوانين الخاصة بالعقارات والمستثمرين ، خلص إلى أنه بسبب كثرة القوانين وعدم استقرارها كانت سبباً للمشكلة داخل الجزائر لذلك يوصي الباحث بضرورة العودة لإصدار قوانين وتشريعات جديدة حتى تحد من إشكالية العقار في الجزائر حتى يصبح من أهم العوامل المساعدة في قيام الاستثمارات لأن أي استثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها ، ولا بد قبل أي شيء من الحصول على ملكية العقار حتى نحصل على مشروع .

(3) دراسة (الدغشيم، 2008) دراسة مقارنة :هدفت هذه الدراسة إلى التعريف بماهية العقار والمنازعات عليه وطرق حلها والفصل بها كما استعرضت الدراسة أيضاً كافة الجوانب والتفاصيل التي يتضمنها العقار وكافة المعلومات الخاصة بالمنازعات العقارية وأسبابها وصورها و اختصاصها القضائي والزمني والمكاني وكما اقترحت الحلول بناءً على الحالات الواقعية التطبيقية وبما يتوافق معها بالموقف الشرعي (الفقهي) والموقف النظامي (النظام السعودي) والمقارنة بينهما إذا كان هناك موضع و اقتراح الحلول البديلة الذي وضعها القانون الوضعي مثل الطرق الودية وغيرها من الطرق الأخرى .

(4) دراسة (الدغشيم، 2009) وهي بعنوان (التعليم العقاري والحاجة لتقنيته وتطويره في المملكة العربية السعودية) ، وهدفت الدراسة إلى التعرف على الآثار الناتجة عن غياب التعليم العقاري في المملكة العربية السعودية ، وهي دراسة جديدة من نوعها واعتمدت الدراسة المنهج الاستكشافي ، كما تم تصميم استبانة خاصة لهذه الدراسة تهدف الي الاسترشاد برأي عدد من المختصين في المجال العقاري فيما يتعلق بأهداف هذه الدراسة ، وخلصت الدراسة إلى أن غياب التعليم العقار ساهم في تقليل وغياب فرص العمل في عدد من القطاعات الرئيسية كما أوصت بضرورة الاهتمام بالتعليم العقاري.

(5) دراسة (Elshaikh، 2009) وهي بعنوان (إدارة المخاطر وأثرها في اتخاذ قرارات الائتمان المصرفي وفق مقررات بازل : دراسة حالة البنك السوداني الفرنسي) هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر إدارة المخاطر في اتخاذ قرارات الائتمان وفق مقررات بازل للوقوف على دور إدارة المخاطر في السيطرة على مشاكل التعثر ومحاولة الوصول إلى توصيات ونتائج تقدمها للبنوك عند اتخاذ قراراتها الائتمانية قدر الإمكان . واستخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي حيث عالج الإطار النظري للبحث بالرجوع إلى مصادر البيانات الثانوية المتمثلة في المراجع باللغة الإنجليزية واللغة العربية والدوريات والمقالات التي تناولت موضوع الدراسة وقام الباحث بعمل استمارة استبيان لجمع معلومات من عينة الدراسة المتمثلة في عشرة حالات من طلبات الائتمان المقدمة للبنك السوداني الفرنسي . وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج من أهمها إن عدم استكمال موظفي الائتمان بالفروع والمركز الرئيسي لدراسات الجدوى الائتمانية الخاصة بالعميل طالب الائتمان وعدم مراعاة الشفافية والإفصاح في المعلومات الكمية والنوعية التي يتم إرسالها لإدارة المخاطر يؤدي إلى قياس خاطئ للمخاطر واتخاذ قرار ائتمانية تنتهي بالتعثر.

(6) دراسة (تركي، 2013) وهي بعنوان (التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي) ، تمت الدراسة في ظل التطورات الحديثة في البيئة الاقتصادية، حيث توسعت الأنشطة العقارية وزاد تعرضها للعديد من المخاطر، بما في ذلك المخاطر الائتمانية، مخاطر السوق، ومخاطر التشغيل ، هدفت هذه الدراسة إلى تحسين فعالية الاستثمار العقاري الأجنبي من خلال تطبيق التشريعات القانونية الحديثة. كما تمت الدراسة من خلال الاطلاع على السياسات والإجراءات المتبعة من قبل الدولة حول كيفية التعامل مع المخاطر المختلفة ، وعموماً هذه الدراسة كانت محاولة لتحسين الأداء الاقتصادي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب قانونية حديثة وفعالة للرقابة على الاستثمار العقاري الأجنبي ، وخلصت الدراسة إلى أن الاستثمار أحد الأساليب الناجحة في معالجة المشاكل التي تنتج عن انتشار مناطق السكن العشوائية حول المدن المختلفة في العراق إذ سببت أزمة السكن في العراق بالمواطن التجاوز على

القوانين والأنظمة الخاصة بالتخطيط العمراني وأعمال البناء في المدن كما ظهرت مدن عشوائية لا تحظى بالخدمات كما تفتقر إلى التنظيم .

(7) دراسة (حبيب، 2014) وهي بعنوان (تحسين فعالية إدارة المخاطر في ظل تطبيق المداخل الحديثة للرقابة المصرفية – دراسة تحليلية في المصرف العقاري السوري - تم تنفيذ هذه الدراسة في ظل التطورات التكنولوجية الحديثة في بيئة العمل المصرفي، حيث اتسعت الأنشطة والعمليات المصرفية وزاد تعرضها للعديد من الأخطار المحدقة، مثل المخاطر الائتمانية، وكذلك مخاطر السوق، ومخاطر المتعلقة بالتشغيل. وكان الهدف من الدراسة هو العمل على تحسين فعالية إدارة المخاطر عن طريق تطبيق التكنولوجيا الحديثة للرقابة المصرفية. كما تم إجراء الدراسة من خلال الاطلاع على بعض السياسات والإجراءات المتبعة من قبل إدارة المصرف حول كيفية التعامل مع المخاطر المختلفة بشكل عام، والحقيقة أن هذه الدراسة كانت محاولة لتحسين الأداء المصرفي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب حديثة وفعالة للرقابة المصرفية.

(8) دراسة (عبدالعليم، 2014) وهي بعنوان (تأثير إدارة المخاطر المالية على أداء البنوك دراسة تطبيقية على البنوك التجارية المصرية) استهدفت هذه الدراسة الوقوف على تأثيرات إدارة المخاطر المالية على أداء البنوك التجارية، وذلك بالتطبيق على البنوك التجارية المصرية في الفترة ما بين 2004/1/1 وحتى 2012/12/31، وحتى يتم اختبار طبيعة هذه العلاقة استخدم الباحث أسلوب تحليل الارتباط وأسلوب تحليل الانحدار المتعدد لمعرفة درجة المعنوية الإحصائية للمعاملات، وخلصت الدراسة إلى ثبوت علاقة معنوية لأبعاد إدارة المخاطر المالية حيث تأكد ثبوت وجود علاقة معنوية لكل من إدارة مخاطر الائتمان وإدارة مخاطر السيولة وكفاءة استخدام الأموال على أداء البنوك التجارية بجمهورية مصر العربية، ثم أوصت الدراسة بضرورة العناية والاهتمام بإدارة مخاطر الائتمان وإدارة مخاطر السيولة وتحسين استخدام الأموال بالبنوك التجارية لتحقيق التميز والاستقرار في السوق المصرفي .

(9) دراسة (الدليبي، 2015) وهي بعنوان (تأثير إدارة المخاطر وفوائدها في المنظمات : مدخل نظري تحليلي) : أوضحت الدراسة أهمية استحداث إدارة المخاطر في المنظمات لرفع مستوى كفاءة الأداء وإجراءات العمل وتحسين أسلوب أداء إدارة المخاطر في المنظمة، وكيفية التعامل مع المخاطر من حيث تكرار وقوعها وشهدها والاستراتيجيات اللازمة لمواجهتها، من خلال تجنب المخاطر أو تحويلها إلى جهة أخرى أو تقليلها أو الاحتفاظ بها وتقبل نتائجها ، وخلصت الدراسة إلي أنه هناك ضعف بالوعي بأهمية إدارة المخاطر لدى المنظمات والأفراد بأهميتها ودورها في حماية المنظمات والتقليل من تأثيرها ، كما أنها أوصت بضرورة رفع مستوى الإدارات العليا في الشركة ووعيتها بأهمية موضوع إدارة المخاطر وأهميتها في مواجهة المخاطر وتحقيق الأهداف المنشودة للمنظمات أو للأفراد على حد سواء .

(10) دراسة (طه، 2015) وهي بعنوان (التجارب العالمية لتنمية تجمعات عمرانية جديدة مستدامة كمدخل لتنمية واستدامة التجمعات العمرانية الجديدة في مصر) ناقشت الدراسة كيفية تطبيق مفاهيم ومبادئ التنمية المستدامة وآليات وأطر التحولات العمرانية اللازمة للتوافق مع مفاهيم الاستدامة في تخطيط وتنمية التجمعات العمرانية الجديدة ، وعلى الرغم من الاهتمام العالمي بتطبيق مفاهيم الاستدامة إلا أنها لم تحظى بالاهتمام الكافي في مصر ، وهدفت هذه الدراسة إلى الوصول إلى اطار متكامل يساهم في تطبيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة في سياق متوازن بين كافة الأبعاد ، كما يمكن أن يطرح الآليات اللازمة لتطبيق تلك المفاهيم على المستوى العمراني كمدخل لرسم التوجهات المستقبلية للوصول إلى تجمعات عمرانية مستدامة .

(11) دراسة (الغاوي، 2015) والدراسة بعنوان (تحليل المخاطر والعوائد في سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بعوائد المؤشر العام في تلك السوق عبر الزمن "تحليل كمي) هدفت الدراسة إلى تحليل مخاطر سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بتقلبات عوائد المؤشر العام لهذا السوق. كما استعرضت العوائد والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في سوق الأوراق المالية في مصر وقدمت نموذجاً للتنبؤ بتقلبات هذه العوائد ، اعتمدت الدراسة على الأسلوب الاستنباطي التحليلي في التعرف على الجوانب المختلفة للمشكلة كما استخدمت الاستقراء التاريخي للبيانات

مستخدمه منهج التحليل الإحصائي لاستخلاص المؤشرات ذات العلاقة التي تصف الظاهرة . وخلصت الدراسة إلى أنه هناك ارتباط بني كفاءة أداء سوق الأوراق المالية بتداول الأوراق المالية بأسعار تعكس المعلومات المتاحة من جانب، وتفاعلات الأسعار مع المعلومات الجديدة من جانب آخر ، كما أوصت الدراسة بضرورة التنسيق بين السياستين النقدية والمالية نظراً لأهمية هذا الأمر في تحقيق استقرار سوق المال وتطويره.

12) دراسة (محمد، 2015) وهي بعنوان (الدور الحوكمي لتكنولوجيا المعلومات المحاسبية في تخفيض مخاطر الرهن العقاري) هدفت الدراسة إلى تحليل العلاقة التكاملية بين الحوكمة ونظم تكنولوجيا المعلومات وكيف تحقق هذه العلاقة الأهداف العامة للمنشأة من خلال تحقيق المنافع المرجوة من الاستثمار في تكنولوجيا المعلومات ، وأيضاً سلطت الدراسة الضوء على تصنيفات المخاطر وفقاً للجنة بازل 2 ، وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها أن الاستقرار في القطاع المصرفي أو العقاري لا يتأتى إلا بتبني الآليات والتطبيقات الحديثة التي تعمل على التطوير المستمر للنظام المصرفي والخدمات المصرفية على النحو الذي يفي باحتياجات السوق حتى تتمكن البنوك من مواجهة التحديات العالمية الهائلة والمتمثل في حوكمة تكنولوجيا المعلومات ، وأوصت الدراسة بضرورة الاهتمام بالقطاع العقاري من قبل الدولة لرفع كفاءة قطاع التمويل العقاري في مصر من خلال إعادة تنظيم نشاط التمويل العقاري وذلك من خلال تفعيل قانون التمويل العقاري 148 لسنة 2001.

13) دراسة (هاشم، 2016) : وهي بعنوان (مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية) : تناولت الدراسة الاستثمار العقاري باعتباره كغيره من أنواع الاستثمارات الأخرى فهو يواجه مخاطر عالية وفي نفس الوقت تكون العوائد الناجمة عنه مرتفعة جداً ، وهذه المخاطر تنجم من كونه يحتاج إلى ضخ مبالغ مالية ضخمة والمتطلبات الفنية المرتبطة به ، وبعد مراجعة الباحث للأدبيات المتعلقة بموضوع الدراسة من الدوريات والمقالات والكتب خلص إلى أن الاحتياج للعقار هو أمراً مستمراً لدفع ونمو قطاعات الدول بصورة عامة ودفع عجلة تنشيط التنمية ، كما خلص إلى أن عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة في مجال القطاع العقاري تتطلب فهماً كافياً في تحديد قيمة العقارات أو تقييمها ،

خاصة في ظل الأسواق التي تتصف بالديناميكية ، وقد أوصت الدراسة بضرورة رسم واعتماد السياسات العامة لتوجيه النشاط العقاري بما يتناغم ويتكامل مع الأنظمة والقوانين الأخرى المرتبطة بالعقار ، لتجنب الإخفاقات الناجمة عن سوء اتخاذ القرارات الاستثمارية غير السليمة .

14) دراسة (سليمان، 2016) وهي بعنوان (مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى) ركز البحث على التعرف على المفاهيم الأساسية لاستثمار العقار، وعرض آراء الكتاب والباحثين فيما يتعلق بهذه العناوين، ثم التطرق إلى تصنيف الاستثمار العقاري الذي يحدد طبيعة الاستثمار العقاري المتمثل في العائد والخطر التي يمكن تحقيقه وكذلك الأخطار التي من الممكن مواجهتها في ظل غياب المعلومات وغياب السوق المنظم للعقارات ، واستخدم البحث مجموعة من النماذج الإحصائية واستخدم البيانات للمدة من 2003 وحتى 2012 ، وتوصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتي تتجلى في وجود فجوة أو هوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وبين ما هو معروض من هذه الوحدات وكذلك إلى الوضع الأمني الغير مستقر والذي كان عائق أمام الكثير من المشاريع وتخوف المستثمرين وعدم ثقتهم باستثمار أموالهم.

15) دراسة (الشعراوي، 2017) وهي بعنوان (أثر تطبيق إدارة المخاطر على جودة الأرباح – دراسة تطبيقية على الشركات المصرية – تناولت هذه الدراسة اختبار أثر تطبيق إدارة المخاطر المتكاملة على جودة لعينة من الشركات بلغت هذه العينة حوالي 36 شركة ومساهمة ومقيدة بالبورصة المصرية في خلال الفترة من 2008 وحتى عام 2010 . حيث تخدم إدارة المخاطر الأهداف الاستراتيجية من خلال التركيز على ضرورة تحقيق ميزة تنافسية للشركة على المدى الطويل . وعلى الرغم من توصيات لجنة COSO ولجنة SOX وغيرها من اللجان إلا أنه بضرورة تبني إدارة للمخاطر ومع ذلك نجد أن المنافع الناتجة عن تطبيقها لا يزال غير كافيا ، وقد خلص الباحث إلى وجود أثر سلبي لتطبيق إدارة المخاطر على الاستحقاقات الاختيارية كمؤشر عكسي لجودة الأرباح .

16) دراسة (قابيل، 2017) وهي بعنوان (تقييم المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية من منظر علم المحاسبة الضريبية) هدفت الدراسة إلى محاولة وصف الوضع الحالي للمعالجة الضريبية للأنشطة

العقارية وذلك بهدف تقييمها من منظور علم المحاسبة الضريبية في محاولة لتحقيق الافتراض الذي يحاول التأكد من مدى توفير التشريعات الضريبية الحالية أساساً مناسباً لترشيد التطبيق العملي للمعالجة الضريبية للأنشطة العقارية ، وانتهت الدراسة بتقييم تلك المعالجة في ضوء التشريع الضريبي واللوائح ذات الصلة بالمعالجة الضريبية للأنشطة العقارية ، والتي أفرزت وجود مجموعة من مشكلات القياس والاعتراف الضريبي للنشاط العقاري وأظهرت وجود تباين في المعالجة الضريبية بين معظم هذه الأنشطة ، وأوصى الباحث بضرورة تبني مدخل علمي يتكون من إطار علمي وفي نفس الوقت عملي يقوم على أساس المحاسبة والمحاسبة الضريبية لحل المشكلات المتعلقة بشأن المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية.

17) دراسة (عماد الدين، 2017) وهي بعنوان (إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية ، دراسة حالة بنك التنمية المحلية (BDL) وكالة ورقلة للفترة ما بين (2015-2016) ، هدفت الدراسة إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالقروض العقارية واقتصرت على بنك التنمية المحلية في كيفية إدارته للمخاطر الخاصة بالقروض العقارية ، واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي في الجانب النظري وعلى المنهج الوصفي التحليلي ودراسة الحالة في الجانب الميداني واستخدام أساليب المقابلة وملاحظة الوثائق ، وخلصت الدراسة إلى أنه لكل بنك ميزته الخاصة في منح القروض العقارية وكيفية إدارة مخاطرها ، وأن البنوك تقوم بإجراءات صارمة في منح القرض لضمان استرجاعه .

18) دراسة (Oumeddour، 2017) وهي بعنوان (اشكالات الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية) حيث كان الاستثمار العقاري في الماضي أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي لعبت دوراً محورياً في تحقيق التنمية العمومية وعلى الرغم من أهميته، إلا أنه واجه العديد من الإشكاليات القانونية والاقتصادية التي أعاقَت تحقيق أهداف التنمية. كما أدت هذه الإشكاليات إلى إعاقَة جذب الاستثمارات، وتأخير تنفيذ المشاريع، وزيادة تكلفة المشاريع، والتأثير سلباً على جودة المشاريع العقارية، مما أدى إلى الحدّ من فرص العمل، وتدهور مستوى الخدمات المقدمة للمواطنين. ولمعالجة هذه الإشكاليات، تمّ اقتراح العديد من الحلول، مثل مراجعة النصوص القانونية، وتقليص البيروقراطية،

ودعم وتحفيز الاستثمار العقاري، وحلّ مشكلات الملكية العقارية، ووضع خطة استراتيجية للتنمية العمرانية. وأكدت الدراسة على أهمية التعاون بين القطاعين العام والخاص لمعالجة إشكاليات الاستثمار العقاري وتحقيق التنمية العمومية في الماضي. وكذلك تم مناقشة العديد من الجوانب المتعلقة بالاستثمار العقاري، بما في ذلك القوانين واللوائح، الظروف الاقتصادية، والتغيرات في السوق. وكان الهدف الأساسي من الدراسة تحسين فهم العلاقة بين الاستثمار العقاري والتنمية العامة، وتقديم توصيات لكيفية التغلب على العقبات التي يمكن أن تعترض الاستثمار العقاري وتعيق التنمية العامة. وبشكل عام، كانت الدراسة محاولة لتحسين الأداء الاقتصادي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب قانونية حديثة وفعالة للرقابة على الاستثمار العقاري.

19) دراسة (الخيّاط، 2019) وهي بعنوان (تصور مقترح لتطوير إدارة الأعمال في ضوء مدخل إدارة المخاطر بمؤسسات الأعمال الكويتية)، هدفت الدراسة للتعرف على ممارسات إدارة المخاطر وعملياتها من تحليل المخاطر، وتقييم المخاطر، واتخاذ القرار ومواجهة المخاطر ودورها في تطوير إدارة الأعمال بمؤسسات الأعمال الكويتية، واستخدمت الدراسة الاستبيان كأداة لجمع البيانات، كما اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي.

20) دراسة (فريد، 2020) وهي بعنوان (نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري- دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة) تعرض هذا البحث للإشكالات التطبيقية للمسؤولية المدنية العقدية للمطور العقاري، سواء من حيث تحديد أساسها ونطاقها، أو من حيث بيان الآثار المترتبة على قيامها، مع بيان مدى نجاح التشريعات المحلية لدولة الإمارات في معالجة جميع جوانب المسألة، وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج منها أن المطور العقاري مثل المدير الذي يدير التطوير العقاري، ولذلك فإن دور المطور العقاري يختلف عن المتدخلين في عملية التطوير العقاري، وأوصت الدراسة بضرورة إصدار تشريع اتحادي متكامل لنشاط التطوير العقاري، يشمل تنظيم كل المسائل المتعلقة بهذا النشاط وأن يضع المشرع الإماراتي، وآلية تعاقدية جديدة لتنظيم علاقة المطور العقاري بالمشتريين.

21) دراسة (سويكي، 2020) وهي بعنوان (دور المشتقات المالية في أزمة الرهن العقاري- دراسة تحليلية -)

هدفت هذه الدراسة إلى إبراز دور المشتقات المالية في نشوء أزمة الرهن العقاري بين عامين 2007 ، 2008 ، وتم استخدام المنهج الاستنباطي التحليلي في هذه الدراسة لملائمته لإجراءات الدراسة ، وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها : الاستخدام الواسع لعقود المشتقات كان له تأثير سلبي على عكس توقعات المتعاملين ، الأمر الذي أدى إلى إحداث خسائر على مستوى المؤسسات المالية ، وكذلك كانت المشتقات المالية هي السبب الرئيس في نشوب هذه الأزمة .

22) دراسة (شكري، 2020) وهي بعنوان (أثر مؤشرات السيولة والربحية والمديونية على المخاطر المنتظمة

لأسهم قطاع العقارات المصرية) هدفت تلك الدراسة إلى اختبار أثر السيولة، الربحية، المديونية على المخاطر المنتظمة لأسهم (قطاع العقارات المصرية) متمثلة بمعاملات بيتا لهذه الأسهم، وذلك من خلال اختبار العلاقة بين المخاطر المنتظمة متمثلة في معامل بيتا لأسهم الشركات موضع الدراسة والمدرجة في البورصة المصرية خلال الفترة يونيه 2014 حتى يونيه 2019 وبين مؤشرات تتعلق بالسيولة (متمثلة بمتوسط نسبة التداول للشركة) والربحية (متمثلة بمتوسط معدل العائد على حقوق الملكية للشركة) والرفع المالي (متمثلة بمتوسط نسبة المديونية للشركة). وتوصلت هذه الدراسة إلى أن هناك تأثيراً ذو دلالة إحصائية لكل من متوسط نسبة التداول، ومتوسط معدل العائد على حقوق الملكية ومتوسط نسبة المديونية لشركات قطاع العقارات المصرية على المخاطر المنتظمة لأسهم تلك الشركات متمثلة في معامل بيتا لها، حيث فسر نموذج الانحدار المتعدد المستخدم في هذه الدراسة أن المتغير الأكثر تأثيراً في معامل بيتا هو متوسط معدل العائد على حقوق الملكية بينما ظهر من خلال النموذج المذكور أن متوسط نسبة السيولة هو المتغير الأقل تأثيراً، وأظهر التحليل الإحصائي أن متغير واحد من المتغيرات المستقلة الثلاثة وهو (متوسط نسب المديونية) أظهر علاقة منطقية مع المتغير التابع (علاقة طردية)، حيث من المنطقي أن تزداد المخاطر المنتظمة لأسهم الشركة مع زيادة مديونيتها، أما المتغير (متوسط نسبة التداول، متوسط معدل العائد على حقوق) أظهر علاقة غير منطقية مع المتغير التابع (علاقة طردية) حيث إن الغير

منطقي أن تزداد المخاطر المنتظمة لسهم الشركة مع زيادة سيولتها ومع زيادة معدل ربحية المالكين، وأوصت الدراسة بعدة توصيات أهمها: الاستفادة من نموذج هذه الدراسة عن اتخاذ قرار الاستثمار في القطاع العقاري المصري من حيث مراعاة محددات المخاطر المنتظمة (مديونية الشركة وسيولتها والعائد على حقوق الملكية) والتي بدورها تؤثر على معدل العائد المطلوب على الاستثمار والذي بدوره يؤثر في قيمة الاستثمار المتوقعة. وإجراء المزيد من البحث لاكتشاف المزيد من العوامل المحددة للمخاطر المنتظمة.

23) دراسة (نعيمه، 2021) وهي بعنوان (إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك) هدفت هذه الدراسة إلى محاولة معرفة التقنيات التي تعتمد عليها البنوك في إدارة المخاطر من جانب ، والتعرف على أهم المخاطر التي تتعرض لها البنوك أثناء منحها للقروض العقارية ، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي لملائمته مع إجراءات الدراسة ، وخلصت الدراسة إلى أن القروض لها دور هام في التقليل من أزمة العقار لذلك لابد من الاهتمام بدرجة كبيرة بمخاطر الائتمان من قبل البنوك ، ثم أوصت الدراسة بعدم التساهل في موضع القروض ويجب متابعتها من تاريخ تدعيمها إلى غاية تاريخ استحقاقها ، وضرورة إنشاء ادارت وأقسام خاصة بالتعامل مع مخاطر القروض .

24) دراسة (عبدالدايم، 2022) وهي بعنوان (أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية - دراسة تطبيقية على البنوك العربية- استهدفت هذه الدراسة دراسة أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية ، وخلصت الدراسة إلى أهمية وضرورة تطبيق البنوك لإدارة المخاطر لما لها من دور فعال في التأثير على تحسن أداء البنوك واختلاف مؤشرات الأداء قبل وبعد الأزمة المالية وبين البنوك التجارية سواء كانت الإسلامية أو التجارية في الدول العربية ، واعتبرت الدراسة ذلك من أهم الآليات التي من شأنها أن تحد من تداعيات الأزمة المالية ولكن لم تحد الدراسة فروق معنوية بين تطبيق إدارة وحوكمة المخاطر بين البنوك الإسلامية والتجارية ولا حتى بين الدول العربية كما قدمت الدراسة بعض التوصيات من أهمها ضرورة أن تقوم البنوك ببناء قاعدة بيانات مصرفية بحيث تمكن الباحثين من تحديد أهم محددات الأداء المصرفي

المؤثرة على الملاءة المالية تتضمن بيانات داخلية تشمل قياس المخاطر بالنسبة لجميع أنواع البنوك المصرفية .

(25) دراسة (احمد، 2022) وهي بعنوان (إدارة المخاطر بشركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة المصرية باستخدام اختبارات الضغوط) وهدفت هذه الدراسة إلى وضع إطار لإدارة المخاطر في شركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة وذلك عن طريق استخدام اختبارات الضغوط والتعرف على الصدمات الاقتصادية وأثارها في الفترة ما بين 2007 وحتى 2020 ، وخلصت نتائج الدراسة إلى أنه هناك آثار للصدمات في معدل البطالة وسعر الفائدة والاحتياطي من النقد الأجنبي على سوق التأمين ، كما أوصت بضرورة استخدام الإطار السابق للاختبارات الضغوط على شركات التأمين لإدارة مخاطرها والجهات الرقابية ومتخذي القرار للتعرف على أثر الصدمات على المؤسسات المالية .

(26) دراسة (فريدة، 2022) وهي بعنوان (أثر إدارة المخاطر في تحقيق الميزة التنافسية المستدامة للمشاريع -دراسة حالة مؤسسة بيكو) هدفت الدراسة إلى معرفة أثر إدارة المخاطر في تحقيق الميزة التنافسية المستدامة بمؤسسة بيكو ، من خلال التعرف على أساسيات إدارة المخاطر ، وإبراز الدور الذي تؤديه في تحقيق الميزة التنافسية واستدامتها، وقد تم تطوير استبانة لمعرفة وقياس تأثير إدارة المخاطر على تحقيق الميزة التنافسية في مؤسسة بيكو من خلال توزيعها على عينة عشوائية من موظفي المؤسسة، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي لكونه ملائم لعرض المفاهيم المرتبطة بمتغيرات الدراسة، بالإضافة إلى الاستعانة بالمنهج التحليلي لمعرفة أثر إدارة المخاطر على الميزة التنافسية. وخلصت الدراسة إلى أنه يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لإدارة المخاطر على الميزة التنافسية المستدامة في مؤسسة بيكو 0 كما أوصت المقدمة تعزيز فعالية إدارة المخاطر لما لها أهمية بالغة في اكتساب التميز.

(27) دراسة (Alyaa Nazar Abdulrhman، 2023) وهي بعنوان (تحليل مخاطر استثمارات الودائع الثابتة والعقارات وأثرها في تعزيز التصنيف الائتماني لشركات التأمين دراسة تطبيقية في شركة التأمين الوطنية) سعت الدراسة الى معرفة حجم المخاطر التي تتعرض لها استثمارات الودائع الثابتة

والعقارات، ومدى تأثيرها في التصنيف الائتماني لشركة التأمين الوطنية، ، ولتحقيق اهداف الدراسة تم اعتماد المنهج الاستنباطي (من العام الى الخاص) في تغطية الجانب النظري للبحث، أما الجانب العملي فتم اعتماد البيانات والمعلومات الواردة في سجلات شركة التأمين الوطنية (عينة البحث) للمدة من 2009-2020 فضلا عن المقابلات الشخصية من خلال الزيارات الميدانية كما واستخدام الاسلوب الاحصائي، ومن اهم الاستنتاجات ان شركة التأمين الوطنية وشركات التأمين في العراق لا تمتلك تصنيف ائتماني سواء تصنيف ائتماني من وكالات محلية أم عالمية، ومن اهم التوصيات التي خرج بها البحث ومحاولة تأسيس مؤسسة مختصة بالتصنيف الائتماني لشركات التأمين في العراق متماز بقدرتها على استيعاب خصوصية وطبيعة السوق المحلي، من لدن خبراء ومن ذوي الاختصاص في مجال التقييم الائتماني للقطاع التأميني للقيام بعملية التقويم كنواة لنموذج التصنيف الائتماني بالتعاون مع البنك المركزي العراقي، ووزارة المالية، وديوان التأمين، وتكون التكلفة اقل من تكلفة وكالات التصنيف الائتماني الدولية .

وخلصت الدراسة إلى أنه هناك ضعف لدى الإدارة في تصنيف المخاطر حسب مردودها الإيجابي بنسبة 74%، كما خلصت إلى ندرة استعانة إدارة المؤسسة بالمختصين في تحليل المخاطر بنسبة 77%، كما أوصت الدراسة بضرورة الاستعانة بمكاتب الخبرة والمتخصصين في تحليل المخاطر، والاستفادة من خبراتهم في المخاطر المحتملة التي قد تواجه المؤسسات .

(28) دراسة (الجعدي، 2023) وهي بعنوان (معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية)

هدفت الدراسة إلى التعرف على معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية في ليبيا ولتحقيق أهداف الدراسة تم تصميم صحيفة استبيان وتم توزيعها على (100) عامل بالإدارة داخل الشركات العاملة في الاستثمار العقاري بمدينة مصراته والبالغ عددها اثني عشر شركة، وبلغ عدد الاستثمارات الصالحة للتحليل (80) استثماراً ، 80 وقد تناولت الصحيفة عدد أربعة محاور رئيسية وهي: ضوابط وسياسات التمويل العقاري، وارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء، والقوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات، والتنمية الاقتصادية. وقد تم استخدام الحزمة الإحصائية

SPSS لتحليل البيانات التي تم تجميعها عن طريق صحيفة الاستبيان، حيث تم استخدام نموذج الانحدار الخطي البسيط لتحليل بيانات الدراسة. وقد جاءت نتائج الدراسة بالتأكيد على الغياب الواضح لسياسات منح الائتمان العقاري لدى المصارف وكذلك عدم المرونة في القوانين المعمول بها لمنح الاستثمار.

(29) دراسة (متولي، 2023) وهي بعنوان (دراسة أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على ربحية شركات قطاع العقارات - دراسة مقارنة بين الشركات العقارية المدرجة في سوق المال المصري والأردني) هدفت الدراسة إلى قياس أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على الربحية في قطاع العقارات المدرجة في البورصة المصرية وسوق عمان للأوراق المالية، واعتمد الباحث فيها على المنهج الوصفي التحليلي بالتطبيق على عينة من شركات قطاع العقارات أو ما يطلق عليها التطوير العقاري المدرجة في البورصة المصرية وسوق عمان، وعددهم (67) شركة، عبارة عن (35) شركة مدرجة في البورصة المصرية، و(32) شركة مدرجة في سوق عمان للأوراق المالية وذلك في الفترة 2014 وحتى 2020) وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود تأثير سلبي للمخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على مؤشرات الربحية ممثلة في معدل العائد على الأصول ومعدل العائد على حقوق الملكية وكذلك نسبة هامش الربح كما أوصت الدراسة بأن يتم الأخذ بعين الاعتبار وجود علاقة عكسية بين المخاطر المنتظمة وغير منتظمة وكلا من مؤشرات الربحية.

(30) دراسة (العراي، 2023) وهي بعنوان (الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية) هدفت الدراسة إلى التعرف على الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، وخلصت الدراسة إلى أن الاستثمار العقاري يساهم بشكل كبير في الناتج المحلي بشكل كبير، كما أن قطاع الاستثمار العقاري يساهم في توليد الأجور خلال كل سنوات الدراسة، وبالتالي مساعدة العمالة على الإنفاق الاستهلاكي، ولهذا تنتعش الأسواق والاقتصاد بشكل عام، وأوصت الدراسة بضرورة توفير بنية تحتية ملائمة تسهل عملية الاستثمار العقاري كتوفير الخدمات والمرافق الأساسية المتمثلة بشبكات الطرق البرية والنقل الجوي وشبكات الاتصالات وتوفير تكنولوجيا المعلومات وسهولة الوصول إليها.

المتغير الأول: إدارة المخاطر

مفهوم المخاطر:

تعرف المخاطر على أنها احتمالية أن يقع الضرر على انسان نتيجة وجود خطر ما سوف يصيب كل ما يحيط به من موارد بشرية ومادية وبيئة... وتختلف مستويات الشدة وتأثيرها بناء على النطاق الجغرافي سيغطيه الخطر أو قيمة الأصول التي ستهدر نتيجة الحوادث الناجمة عن تلك الأخطار.

المخاطر: هي احتمالية تأثير الحوادث المتوقعة وغير المتوقعة تأثيراً عكسياً على المؤسسات. (ايمان، 2022)

وعرفت إدارة المخاطر عبارة عنه منهج عملي للتعامل مع المخاطر البحتة عن طريق توقع الخسائر العارضة المحتملة وتنفيذ إجراءات من شأنها أن تقلل إمكانية حدوث الخسارة أو الأثر المالي للخسارة التي تقع للحد الأدنى.

وتعرف أيضاً بأنها: " الإجراءات التي تتبعها المنظمات بشكل منظم لمواجهة الأخطار المصاحبة لأنشطتها، بهدف تحقيق المزايا المستدامة من كل نشاط ومن محافظة كل الأنشطة.

وإدارة المخاطر هي عملية قياس أو تحديد أو تقييم الخطر الذي تتعرض له المؤسسة أو يمكن أن تتعرض له المؤسسة في المستقبل ومن ثم تطوير الاستراتيجيات اللازمة للتعامل معه أو اتخاذ الإجراءات الوقائية. (فريدة،

2022)

تاريخ إدارة المخاطر:

بدأ الاتجاه العام لاستخدام مصطلح إدارة المخاطر في أوائل الخمسينات، وكان من بين المطبوعات المبكرة التي أشير فيها لهذا المصطلح عام 1956 حيث طرح المؤلف هارفارد بيرنس، فكرة ثورية في ذلك الوقت وهي أن شخصا ما بد جاء علم إدارة المخاطر الذي يقوم على فكرة أن الإدارة يمكنها بعد التعرف على المخاطر التي تتعرض لها، والقيام بتقييمها لتتفادى حدوث خسائر وأن تقلل من تأثيراتها إلى أدنى حد. وعندما قررت رابطة مشترى التأمين تغيير إسمها إلى جمعية إدارة المخاطر والتأمين في عام 1975 انتشرت إدارة المخاطر، وقد كان ذلك بعدما عرفته أدوات إدارة المخاطر من ابتكارات إذ شهدت سنوات الستينات من القرن الماضي ثورة في مجال الابتكارات المالية فتم إيجاد أدوات المخاطر التي أمكنت من إعادة توزيع المخاطر المالية لتفضيلات المستثمرين للمخاطر داخل المنظمة ينبغي أن يكون مسؤولاً عن مخاطر المنظمة البحتة.

ولم تأخذ "إدارة المخاطر" وضعها كعلم عام تحتاجه كافة المنظمات مهما كان مجالها إلا في السنوات الأخيرة؛ حيث غدا علماً يختص بكافة أشكال المخاطر سواء كانت مادية كخسائر التصنيع أو الخسائر التجارية وأمثال ذلك، أو معنوية كخسارة المنظمة لسمعتها أو الضعف في تحقيق أهدافها أو قلة المرونة التنظيمية فيها وخلاف ذلك . (ايمان، 2022).

النظريات المفسرة لإدارة المخاطر:

❖ نظرية أولريش بيك : وهو من أشهر علماء الاجتماع الألمان المنظرين لمجتمعات ما بعد الحداثة حيث تتعدى إسهاماته في هذا المجال ، و يرى أولريش بيك أن مجتمع المخاطرة قد ظهر مع منتصف القرن العشرين، وهو مجتمع ساخط على تبعات الحداثة السلبية، يبحث في كيفية إدارة المخاطر الأخطار بالوقاية والعلاج معا.

ويرى بيك أن المخاطر العالمية ليست نتاج للتخلف وإنما هي نتاج للأخطاء الناتجة عن العقل البشري القاصر بمعنى أن هامش الخطأ موجود في الإنسان. وهي نتاج لمجتمعات الحداثة التي قضت على المجتمع الصناعي الكلاسيكي الذي من أبرز مقولاته: السيادة الوطنية، التقدم والواقع والمعرفة العلمية.

ويرى بيك أن هناك بعض العناصر التي أنهت ما يعرف بعصر الحداثة وهي :

❏ العولمة.

❏ الفردانية.

❏ نقص الايدي العاملة.

❏ المخاطر العالمية مثل تحطم الأسواق المالية .

❖ نظرية أنتوني جيدنز: يرى جيدنز أن العولمة تؤدي إلى نتائج بعيدة المدى وتترك آثارها على جوانب الحياة الاجتماعية جميعها تقريبا. باعتبارها عملية مفتوحة متناقضة العناصر. لقد كانت أوجه الخطر في الماضي معروفة الأسباب والنتائج، أما أخطار اليوم فهي تسفر عن مخرجات يصعب التكهّن بها أو السيطرة عليها استطاع جيدنز بهذه العبارات المركزة أن يصوغ مشكلة البحث في موضوع الأخطار، وأن يحدد علاقتها الوثيقة بالعولمة. كما يعرف أنتوني جيدنز في كتابه عالم منفلت: كيف تعيد العولمة صياغة حياتنا وان المخاطرة هي: تلك المجازفات التي يتم تقويمها فعليا في علاقتها بالاحتمالات المستقبلية.

كما يقول إنها هي القوة الدافعة للمجتمع الذي يصر على التغير والذي يريد أن يحدد مستقبله ولا يتركه للدين او التقاليد أو لقوى الطبيعة. بحيث أن جيدنز يرى أن المخاطر نوعان: طبيعية مخاطر خارجية، وهي ما ترتبط بالتقاليد والطبيعة الأوبئة والفيضانات والمجاعة والجفاف والبيئة والتي تحدث خارج إرادة الإنسان. مخاطر مصنعة مخلقة: هي التي يتدخل فيها الإنسان بإرادته، والتي تنجم عن قصور وقلة خبرة الإنسان . (ايمان، 2022)

خطوات إدارة المخاطر:

❖ **تحديد المخاطر:** يمكن تحديد المخاطر من خلال جمع البيانات حول المخاطر المتوقع حدوثها أثناء سير المشروع، ويتم ذلك اعتماداً على الخبرة السابقة ودراسة المشاريع السابقة المشابهة للمشروع، كما يمكن استخدام بعض الأدوات والتقنيات في جمع البيانات منها: العصف الذهني، استشارة أصحاب الخبرة في المجال، استخدام تحليل (SWOT) الاستبيانات.

❖ **تحليل المخاطر:** تعني تصنيف الخطر والوقوف على مصادره الأصلية، وهو أيضاً أسلوب لدراسة العلاقة بين أسباب ونتائج الخطر الكامن في النظام ويتم في هذه الخطوة أخذ القائمة الأولية للمخاطر ومن ثم تقييم تأثير كل خطر على النظام لمعرفة أهمية الخطر ومدى خطورته (خطير- غير خطير 000000 الخ) وتحديد مقياس الخطورة المناسب وهناك عدة أساليب للقيام بالتحليل.

❖ **تقييم وقياس المخاطر:** إن العملية الثالثة بعد تحليل المخاطر هي قياسها، حيث أن كل نوع من المخاطر يجب أن ينظر إليه بأبعاده الثلاثة: حجمه، مدته، احتمالية الحدوث لهذه المخاطر ويعتبر الوقت المناسب الذي يتم فيه القياس ذا أهمية بالنسبة لإدارة المخاطر).

❖ **التحكم في المخاطر:** وتعني بالوسائل والطرق المستخدمة لمواجهة الخطر وهي أيضاً العملية التي يتم من خلالها التعامل مع المخاطر التي تم تقييمها وتمثل هذه الخطوة في دراسة التقنيات التي يجب استخدامها في كل مخاطرة 0 وهذه التقنيات تشمل: تفادي المخاطر، خفض المخاطر، أو الاحتفاظ بالمخاطر.

❖ **مراقبة المخاطر والسيطرة عليها:** تعتبر الخطوة النهائية في عملية إدارة المخاطر هي مراقبة المخاطر (سجل المخاطر) باستمرار لتحديد أي تغيير في حالتها بحيث تتحول من مخاطر متوقعة إلى عوائق أو مشاكل تعيق الخطة الإستراتيجية أو المشاريع والمبادرات حيث يصبح على الإدارة مواجهة هذه المشاكل باستراتيجيات جديدة، وتقوم إدارة الجودة والتطوير في رة الجمعية بمراجعة قائمة المخاطر بشكل دوري خلال فترة الخطة الإستراتيجية كاملة وحتى الانتهاء بطرق مختلفة منها:

(1) تكرارية حدوث الخطر.

(2) مدى التغير في قائمة المخاطر.

(3) مدى فعالية الإجراءات الوقائية المتبعة ونجاحها في الحد من الخطر.

(4) مدى تحديث قائمة المخاطر من حيث ظهور مخاطر جديدة، وإنهاء مخاطر

سابقة. (فريدة، 2022)

أهداف إدارة المخاطر:

تهدف إدارة المخاطر إلى تحديد المشاكل المحتملة قبل حدوثها بحيث يمكن تخطيط الأنشطة حسب الحاجة عبر حياة المنتج أو المشروع للتخفيف من الآثار السلبية على تحقيق الأهداف المؤسسية. ويمكن إيجاز بعض أهداف إدارة المخاطر في النقاط الآتية :

- ❖ تحديد وتقييم وتخفيف السيطرة على المخاطر.
- ❖ وضع خطة لإدارة المخاطر ومواجهتها قبل تفاقمها.
- ❖ تحديد مؤشرات المخاطر الرئيسية ومؤشرات الأداء لمواءمة الجهود لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمنظمة.
- ❖ تقليل التهديدات وتعزيز الفرص. (الخياط، 2019)

أهمية إدارة المخاطر:

تقوم إدارة المخاطر بحماية المؤسسة وتقويمها بطريقة علمية صحيحة وتنفيذ استراتيجيات مختلفة تدعم أهداف المؤسسة وتواجه مخاطرها وتكمن أهميتها في:

- ❖ تطوير أساليب اتخاذ القرار والتخطيط لها وتحديد الأولويات عن طريق الإدراك الشامل والمنظم لأنشطة المؤسسات.
- ❖ إبراز الثغرات والتعرف على الفرص السلبية والإيجابية المتاحة للمشروعات، وهذا لتفادي الخسائر مستقبلا، ووضع أداة لتنفيذ الاستراتيجية حيث تزود المؤسسة بنظرة أفضل حول مستقبل المؤسسة.

❖ تقوم بقياس مدى كفاية رأس المال والقدرة على الوفاء بالتزاماتها، وذلك لعدم الوقوع في مخاطر نقص السيولة.

❖ تساعد في اتخاذ القرارات.

❖ تنمية المزايا التنافسية والتحكم في المخاطر كونها عامل رئيسي في الربحية وزيادة التنافسية. (إيمان، 2022)

المتغير الثاني : إدارة الممتلكات في السوق العقاري

ثانياً: ماهية العقار:

يعرف العقار في اللغة : الضيعة والنخل والأرض وحنوه يقال ماله دار و عقار. والعقار كل ملك له أصل ثابت كالدار والنخل. وتعريف العقار نظاماً استناداً إلى نظام ملكية الوحدات السكنية: هو الأملاك المبنية والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق. تعريف الوحدة العقارية استناداً إلى نظام ملكية الوحدات السكنية: هي الدار أو الطبة أو الشقة أو المرآب (الكراج) أو الدكان أو جزء البناء النظامي يمكن فرزه أو إجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقبلاً عن أجزاء البناء الأخرى. (التركي، 2019)

أنواع العقار:

❖ الآبار

❖ الأراضي.

❖ المباني الثابتة بشكل عام.

❖ أجزاء المباني مثل الأسوار والحوائط.

❖ البساتين.

❖ المزارع.

❖ النخل . (التركي، 2019)

مفهوم الاستثمار العقاري :

يعرف الاستثمار العقاري عند الفقهاء على انه " تنظيم تنمية استخدام الأراضي وما يتصل بها تنمية بهدف الزيادة في اطار ما شرع الله سبحانه وتعالى .

كما عرف البعض الاستثمار الأجنبي في العقارات بأنه: "انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف داخل الدولة المضيفة. وعرف آخرين الاستثمار العقاري من وجهة اقتصادية بأنه: "توظيف الأموال في امتلاك أرض أو مبنى ؛ بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلاله بالحصول على قيمة مالية عند رهنه أو تأجيريه. وقيل أنه عبارة عن مبنى أو ممتلكات أخرى. (العراي، 2023)

أسباب أهمية العقار:

- ❖ تحوله من وسيلة سكن إلى أن أصبح سلعة وتجارة.
- ❖ العقار يعطي أماناً تجارياً (العقار يمرض ولا يموت). وفي الحديث (من باع داراً أو عقاراً فلم يجد ثمنه في مثله كان قمناً ومعنى قمن : بفتح القاف جدير وحقيق.
- ❖ القوة الائتمانية للعقار لأنه أنفس ما يقدم لطلب التمويل.
- ❖ الانفتاح على التجارة العالمية التي تلغي احتكار العقار لمواطني الدولة.
- ❖ العقار يحمي مالكة من سريان التضخم إلى أمواله لأن العقارات وعوائدها في زيادة.

أهم الأنظمة العقارية في المملكة العربية السعودية:

- ❖ نظام التسجيل العيني للعقار الصادر عام 1423هـ.
- ❖ نظام ملكية الوحدات السكنية وفرزها الصادر عام 1423هـ.
- ❖ نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر عام 1421هـ.
- ❖ نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار الصادر عام 1422هـ.
- ❖ نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر عام 1394هـ.
- ❖ نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر عام 1424هـ.
- ❖ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر عام 1423هـ.
- ❖ نظام الرهن العقاري في عام 1424هـ.
- ❖ نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه في عام 1427هـ.
- ❖ تنظيم الهيئة العامة للإسكان في عام 1428هـ.
- ❖ نظام توزيع الأراضي البور في عام 1388هـ.
- ❖ نظام الطرق والمباني في عام 1392هـ.
- ❖ تنظيم الهيئة العامة للعقار في عام 1348هـ.

السوق العقاري في المملكة العربية السعودية:

يعد السوق العقاري في المملكة العربية السعودية سوقاً واعداً وذلك في ظل المؤشرات الاقتصادية الحالية – والمستقبلية.

فالمهتمين في السوق العقاري السعودي يرون أن السوق يشهد تطوراً سريعاً، مرتبطاً بالطلب ١- الكبير على الوحدات السكنية في السنوات القليلة الماضية. وعلى الرغم من ضخامة السوق العقاري السعودي إلا أنه يتسم بالعشوائية وعدم المهنية في كثير مجالاته .

والحقيقة أن مشكلة ممارسة العمل العقاري في المملكة تتركز بعدم معرفة الكيفية المثلى للتعامل مع السوق العقاري وذلك بسبب النقص في المختصين المؤهلين في المجال العقاري والذي هو نتيجة لعدم توفر تعليم عقاري مقنن، إضافة إلى الضعف التنظيمي في الإجراءات والتشريعات الخاصة بالصناعة العقارية في المملكة.

والجدير بالذكر أن قطاع العقار والإنشاءات من القطاعات الهامة في الاقتصاد على المستوى الوطني والتي تستخدم رؤوس أموال كبيرة وتوفر فرص عمل وعديدة للقوى العاملة (2005). كما أن التكاليف التي تصرف على توفير السكن تشكل نسبة كبيرة من ميزانية أرباب الأسر والتي تؤثر على جودة البيئة المبنية والإنتاجية بشكل عام . (الدغشيم، 1430).

تحليل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

ويقدر حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية بنحو 69.51 مليار دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن يصل إلى 101.62 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 8٪ خلال الفترة المتوقعة-2024) (2029).

من المتوقع أن ينمو حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية من 64.43 مليار دولار أمريكي في عام 2023 إلى 94.19 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2028، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 7.89٪ خلال الفترة المتوقعة.

- ظلت أرقام قطاع المكاتب في المملكة العربية السعودية وطلب الشاغلين قوين خلال الربع الأخير من عام 2022. وكان هذا صحيحًا بشكل خاص في الرياض، حيث لا تزال مستويات المخزون ضعيفة في أحسن الأحوال، والعديد من المشاريع القادمة في الغالب مؤجلة مسبقًا بالكامل. وشهدت مكاتب الدرجة الأولى في الرياض زيادة في متوسط أسعار الإيجارات بنسبة 5.8% على أساس سنوي في عام 2022، بينما ارتفعت إيجارات الفئة ب بنسبة 1.5%. أما بالنسبة لمتوسط معدلات الإشغال، فقد شهدت مستويات الإشغال في الدرجتين (أ) و(ب) تحسناً طفيفاً إلى 99.2% و98.7% في عام 2022، مسجلة زيادات سنوية قدرها 0.8 و1.9 نقطة مئوية على التوالي.
- وفي جدة، ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى بنسبة 7.4% في الاثني عشر شهرًا حتى ديسمبر 2022، في حين ظلت إيجارات الدرجة ب دون تغيير. ارتفعت معدلات الإشغال لكل من مكاتب الدرجة (أ) والدرجة (ب) لتصل إلى 90.6% و76.0%، مقارنة بـ 87.8% و74.6% في عام 2021. وفي المنطقة الشرقية، شهدت أسواق المكاتب في الدمام والخبر زيادة في إيجارات الفئة (أ) بنسبة 7.9% و6.2% على التوالي على مدار العام حتى عام 2022، مع بقاء إيجارات الدرجة الثانية ثابتة. وبلغت مستويات الإشغال من الدرجة الأولى في الدمام والخبر بنهاية عام 2022 81.2% و78.7% على التوالي.
- انخفضت أحجام المعاملات السكنية في المملكة العربية السعودية بنسبة 24.5% خلال عام 2022 مقارنة بالعام السابق. بشكل عام، بلغ إجمالي عدد المعاملات السكنية 175,067 معاملة وبلغت القيمة الإجمالية لهذه المعاملات 126.5 مليار ريال سعودي خلال هذه الفترة، وهو ما يمثل انخفاضاً هامشياً فقط بنسبة 3.7% على أساس سنوي. على المستوى الإقليمي، شهدنا انخفاض إجمالي حجم المعاملات عبر المناطق الرئيسية الثلاث طوال عام 2022، حيث انخفض إجمالي حجم المعاملات في الرياض وجدة ومدينة الدمام بنسبة 33.9% و16.2% و20.9% على التوالي. وفيما يتعلق بأداء الأسعار في القطاع السكني، فقد ارتفع متوسط أسعار الفلل في الرياض وجدة والدمام بنسبة 6.2% و6.7% و17.4% في عام 2022. (السوق العقاري السعودي (Insights, n.d.)

الفصل الثالث

منهجية البحث

مقدمة :

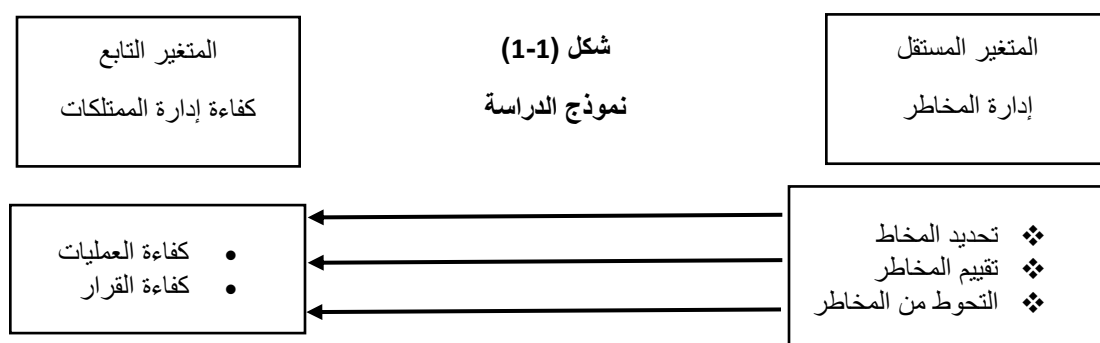
وبعد عرض الدراسات السابقة والإطار النظري في الفصل السابق سوف نتناول منهجية الدراسة وتطبيق أدوات الدراسة ومن ثم الوصول الي النتائج ومناقشتها بالتفصيل ثم الوصول الي بعض التوصيات والتي سوف نردها في الفصل القادم.

منهج الدراسة :

- ❖ **المنهج الوصفي:** لوصف وتحليل واقع إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض.
- ❖ **الدراسة المسحية:** لجمع البيانات من المستثمرين والمطورين العقاريين في الرياض.
- ❖ **المنهج التحليلي:** لتحليل البيانات المتعلقة بالعلاقة بين إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات وذلك باستخدام الإحصاءات الوصفية والتحليل الإحصائي للتحقق من فروض الدراسة.

نموذج البحث:

يتكون نموذج الدراسة من المتغير المستقل (إدارة المخاطر) وقد قام الباحث بتحديد أبعاد المتغير المستقل (تحديد المخاطر – تقييم المخاطر – التحوط من المخاطر) ، وتم تحديد المتغير التابع (كفاءة إدارة الممتلكات) .



مجتمع الدراسة :

مجتمع الدراسة هو السوق العقاري في الرياض. يشمل هذا المجتمع جميع الأفراد والمؤسسات التي تعمل في السوق العقاري، بما في ذلك المطورين العقاريين، الوكلاء العقاريين، المستثمرين، والمشتريين والبائعين.

خصائص أفراد العينة:

تم تحديد عدد من المتغيرات الرئيسية لوصف أفراد الدراسة، وتشمل: (السن - العمر - المستوى التعليمي - الدخل الشهري - المهنة)، والتي لها مؤشرات دلالية على نتائج الدراسة، بالإضافة إلى أنها تعكس الخلفية العلمية لأفراد الدراسة، وتساعد على إرساء الدعائم التي تُبنى عليها التحليلات المختلفة المتعلقة بالدراسة.

عينة الدراسة :

هي عبارة عن مجموعة من الأفراد، بما في ذلك المديرين التنفيذيين في الشركات العقارية، الوكلاء العقاريين، والمستثمرين العقاريين.. وفقا لجدول ساكاران الذي يحدد حجم العينة وفقا لحجم مجتمع الدراسة فان مجتمع الدراسة يتمثل في عدد ٢٥٠ اذا فإن العينة عند هامش خطأ ٥٪ هو 151 .

الأساس العلمي لاختيار الدراسة :

ونظراً لكبر حجم مجتمع الدراسة ، تم الاعتماد في الدراسة على طريقة العينة القصدية، والتي تعرف على أنها أسلوب أخذ العينات الذي يختار فيه الباحث العينات بناءً على الحكم الذاتي للباحث بدلاً من الاختيار العشوائي. (الخفاجي، 2022)

أدوات الدراسة :

سوف يقوم الباحث بعمل استبيان ومن ثم توزيعه على عينة الدراسة. ويمكن أن يتضمن الاستبيان مجموعة من الأسئلة المغلقة والمفتوحة النهاية لجمع البيانات حول ممارسات إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض.

وللتعرف على مدى الصدق الظاهري للاستبانة، والتأكد من أنها تقيس ما وضعت لقياسه، عُرضت بصورتها الأولية (ملحق رقم 1) على عدد من المحكمين المختصين في موضوع الدراسة، وقد طُلب من السادة المحكمين تقييم جودة الاستبانة، من حيث قدرتها على قياس ما أعدت لقياسه، والحكم على مدى ملاءمتها لأهداف الدراسة، وذلك من خلال تحديد وضوح العبارات، وانتمائها للمحور، وأهميتها، وسلامتها لغوياً، وإبداء ما يرويه من تعديل، أو حذف، أو إضافة للعبارات. وبعد أخذ الآراء، والاطلاع على الملحوظات، أُجريت التعديلات اللازمة التي اتفق عليها غالبية المحكمين، ومن ثم أُخرجت الاستبانة بصورتها النهائية.

الأساليب الإحصائية المستخدمة :

سوف يتم استخدام برنامج التحليل الإحصائي (SPSS) كما ستمم معالجة البيانات بالأساليب الإحصائية المناسبة لطبيعة هذه الدراسة وذلك عن طريق حساب :

- ❖ الوسط الحسابي: لقياس متوسط قيمة مجموعة من البيانات.
- ❖ الانحراف المعياري: لقياس مدى انتشار البيانات حول المتوسط.
- ❖ التكرار: لقياس عدد مرات ظهور قيمة معينة في مجموعة من البيانات.

إجراءات الدراسة :

سوف يقوم الباحث بالاعتماد على مصدرين من مصادر جمع البيانات:

- ❖ أولاً: المصادر الأولية : سوف يقوم الباحث بجمع بيانات عن طريق الاستبانة الإلكترونية ثم يقوم بعد ذلك بتحليل ومعالجة البيانات للوصول إلى نتائج الدراسة ومن ثم اقتراح التوصيات اللازمة .
- ❖ ثانياً: المصادر الثانوية : وسوف يقوم الباحث بمطالعة الأدبيات المتعلقة بموضوع الدراسة من الكتب والمقالات العلمية والبحوث والرسائل العلمية حتى تتكون لدى الباحث الخلفية المطلوبة عن موضوع بحثه .

حدود البحث :

- ❖ الحدود الموضوعية : تركز هذه الدراسة على دراسة أثر إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.
- ❖ الحدود الزمانية : سوف تتم هذه الدراسة في الترم الثاني من العام الدراسي 1445 هـ .
- ❖ الحدود المكانية : سوف تقتصر هذه الدراسة على السوق العقاري في الرياض – المملكة العربية السعودية.

الخطه الزمنية:

الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع	الأسبوع
المرحلة	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس	السابع	الثامن	التاسع	العاشر
مراجعة الأدبيات										
تحديد الأهداف وتصميم الاستبانة										
تعديل وتنقيح الاستبانة وعمل الرابط										
نشر الاستبانة الالكترونية										
جمع الردود وتنظيفها ثم تصديرها										
التحليل الاحصائي للبيانات										
استخلاص النتائج										
مراجعة البحث وتنقيحه										
تقديم البحث										

التحليل الإحصائي للبيانات

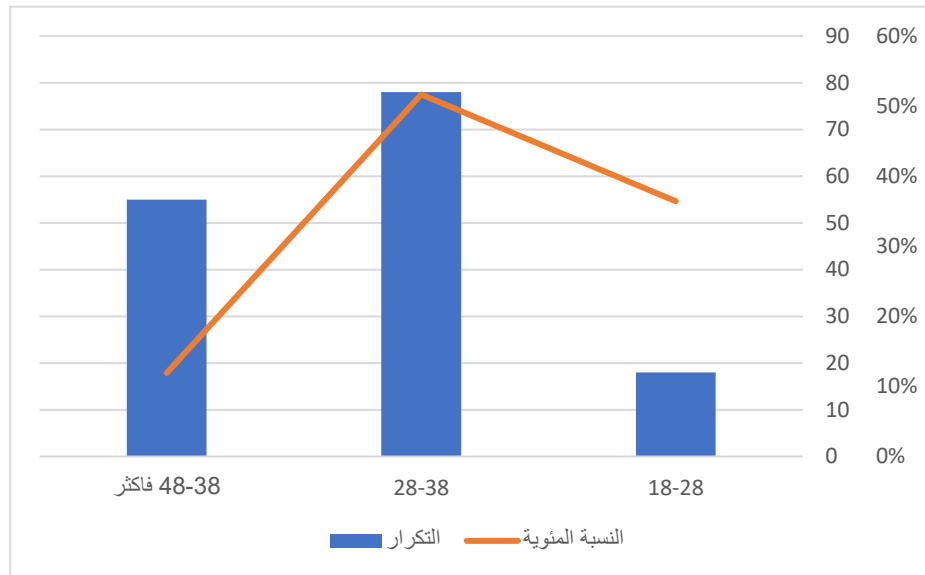
أولاً: تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بالمعلومات الشخصية:

❖ وصف المجتمع حسب متغير السن:

الجدول رقم (1) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير السن :

النسبة المئوية	التكرار	السن
12%	18	18-28
52%	78	28-38
36%	55	38-48 فاكثر

جدول 1



رسم 1

الرسم رقم (1) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير السن :

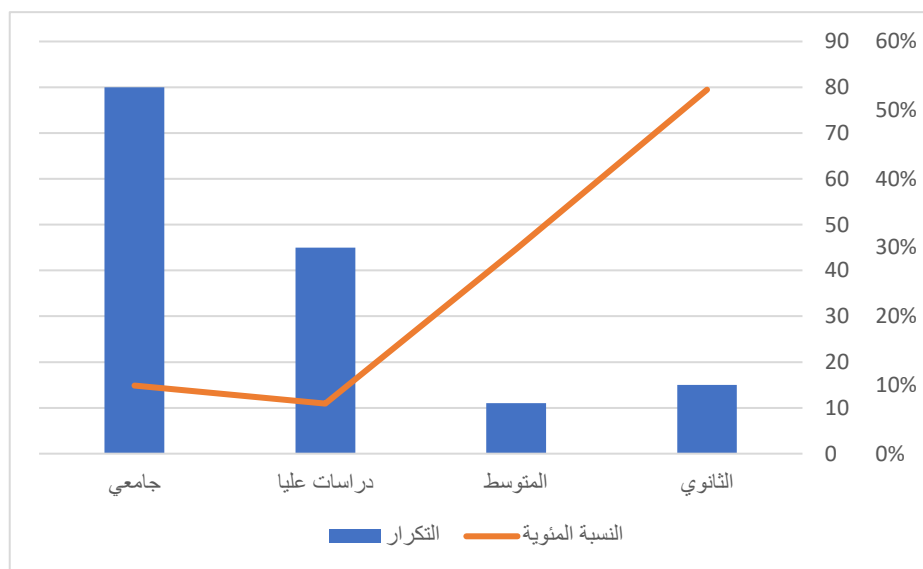
ومن خلال الجدول رقم (1) والرسم رقم (1) نلاحظ توزيع افراد العينة تبعا لمتغير السن ، حيث نجد أن من هم بعمر (28 الي 38) هم يمثلون الأغلبية من مجموع افراد العينة ويشكلون نسبة (52)% وهذا دليل على أن هذه الفئة تهتم بالسوق العقاري اكثر من باقي العينة .

❖ وصف المجتمع حسب متغير مستوى التعليم :

الجدول رقم (2) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير مستوى التعليم :

التعليم	التكرار	النسبة المئوية
الثانوي	15	10%
المتوسط	11	7%
دراسات عليا	45	30%
جامعي	80	53%

جدول 2



رسم 2

الرسم رقم (2) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير مستوى التعليم :

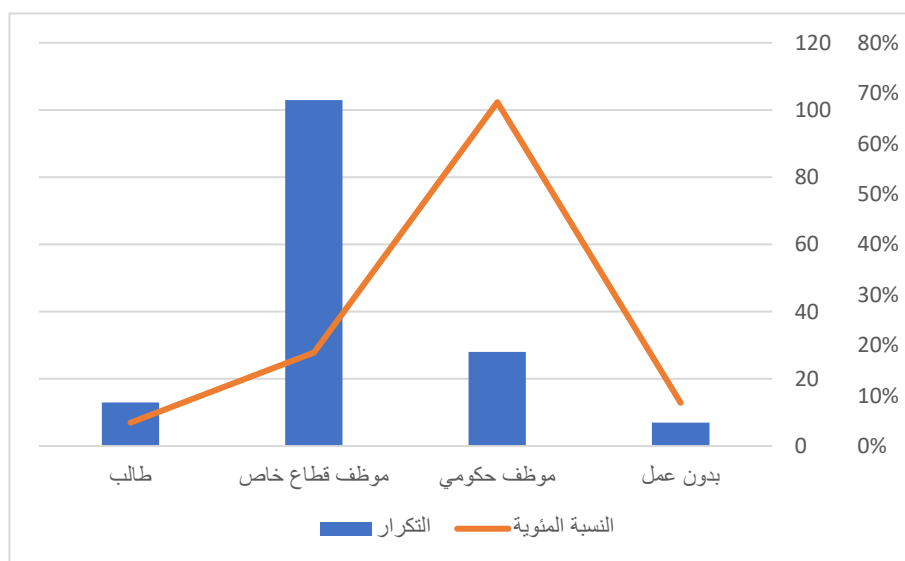
من خلال الجدول رقم (2) والرسم رقم (2) نلاحظ أن توزيع افراد العينة تبعاً لمتغير التعليم، حيث نجد أن أكثر افراد العينة من أصحاب التعليم الجامعي وهم يمثلون الأغلبية من مجموع افراد العينة ويشكلون نسبة (53%) وهذا دليل على أن هذه الفئة تهتم بالسوق العقاري أكثر من باقي العينة. ويبدو أن هذا راجع لطبيعة دراستهم ولثقافتهم تجاه السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

❖ وصف المجتمع حسب متغير المهنة :

الجدول رقم (3) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير المهنة:

النسبة المئوية	التكرار	المهنة
5%	7	بدون عمل
19%	28	موظف حكومي
68%	103	موظف قطاع خاص
9%	13	طالب

جدول 3



رسم 3

الرسم رقم (3) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير المهنة:

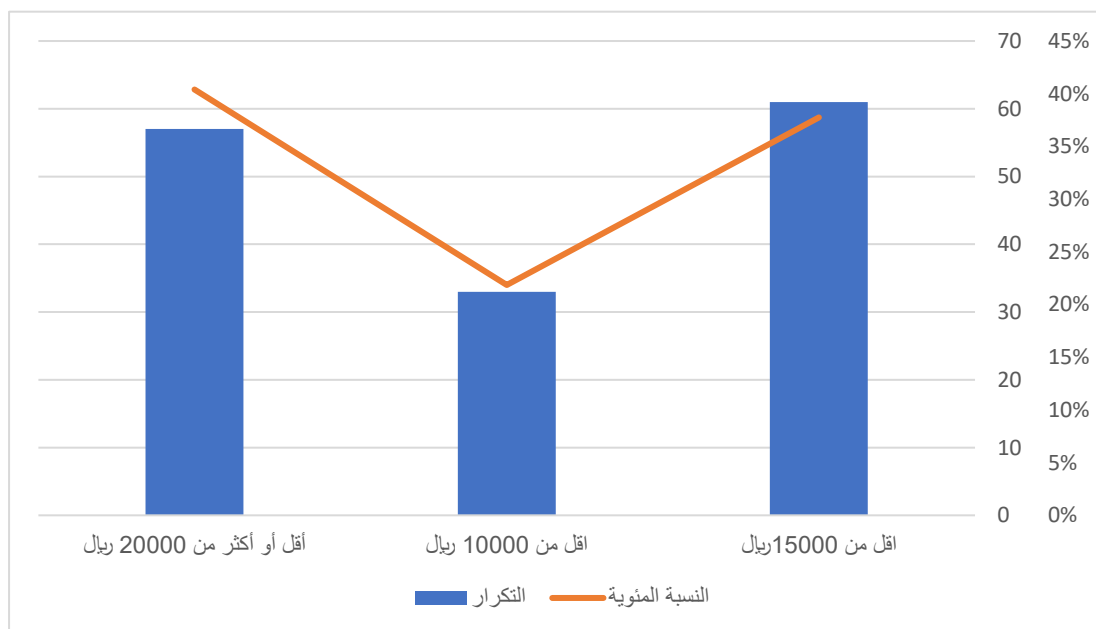
من خلال الجدول رقم (3) والرسم رقم (3) نلاحظ توزيع افراد العينة تبعا لمتغير المهنة، حيث نجد أن أكثر افراد العينة موظفون في القطاع الخاص وهم يمثلون الأغلبية من مجموع افراد العينة ويشكلون نسبة (68) % وهذا دليل على أن العاملون بالقطاع الخاص هم أكثر اهتماما بالقطاع العقاري أكثر موظفين الحكومة، وأيضا عن العاطلين عن العمل والذين جاءت نسبتهم (5) % وهي النسبة الأصغر.

❖ وصف المجتمع حسب متغير الدخل الشهري:

الجدول رقم (4) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير الدخل الشهري:

النسبة المئوية	التكرار	الدخل الشهري
40%	61	أقل من 15000 ريال
22%	33	أقل من 10000 ريال
38%	57	أقل أو أكثر من 20000 ريال

جدول 4



رسم 4 الرسم رقم (4) يوضح وصف أفراد العينة حسب متغير الدخل الشهري:

من خلال الجدول رقم (4) والرسم رقم (4) نلاحظ توزيع افراد العينة تبعاً لمتغير الدخل الشهري، حيث نجد أن أكثر افراد العينة من الذين يتقاضون راتب اقل من 15 الف ريال وهم يمثلون الأغلبية من مجموع افراد العينة ويشكلون نسبة (40%) وهذا دليل على أن هذه الفئة هم أكثر اهتماماً بالتملك بالقطاع العقاري ويبدوا ان هدفهم من ذلك هو البحث عن الربح عن طريق التملك أو الاستثمار في سوق العقارات بالملكة العربية السعودية في الرياض.

ثانياً: تفريغ وتحليل البيانات الخاصة بأنواع المخاطر في السوق العقاري :

جدول 5

رقم السؤال	السؤال	أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	التباين	اتجاه الرأي
ATUE1	أواجه مخاطر اقتصادية في السوق العقاري في الرياض	66	19	5	50	11	2.48	1.49	2.23	اعارض بشدة
		44%	13%	3%	33%	7%				
ATUE2	أواجه مخاطر سياسية في السوق العقاري في الرياض	50	70	10	1	20	2.15	1.26	1.61	اعارض
		33%	46%	7%	1%	13%				
ATUE3	أواجه مخاطر قانونية في السوق العقاري في الرياض	60	70	10	1	10	1.88	1.04	1.07	اعارض
		40%	46%	7%	1%	7%				
ATUE4	أواجه مخاطر انتمائية في السوق العقاري في الرياض	100	30	10	10	1	1.56	0.93	0.86	اعارض بشدة
		66%	20%	7%	7%	1%				
ATUE5	أواجه مخاطر اجتماعية في السوق العقاري في الرياض	20	31	0	50	50	3.52	1.45	2.12	اوافق
		13%	21%	0%	33%	33%				

نلاحظ من الجدول رقم (5) والرسم البياني رقم (5) أن افراد العينة يتعرضون لأنواع مختلفة من المخاطر ومنها:

أولاً: المخاطر الاقتصادية والتي تشمل تقلبات أسعار العقارات، ارتفاع تكاليف البناء، بطء النمو الاقتصادي، ومن خلال الجدول رقم (5) يتبين لنا الآتي:

- (44%) أي (66 شخصاً) يعارضون بشدة مواجهة مخاطر اقتصادية في السوق العقاري في الرياض.

- (7%) أي (11 شخصاً فقط) يوافقون بشدة هذا الرأي، بينما (3%) أي (5 أشخاص فقط) فقط حياديين.

ثانياً: المخاطر السياسية والتي تشمل التغييرات في القوانين واللوائح، عدم الاستقرار السياسي، النزاعات الدولية. ومن خلال الجدول رقم (5) يتبين لنا الآتي:

- (33%) أي (50 شخصاً) يعارضون بشدة مواجهة مخاطر سياسية في السوق العقاري في الرياض. بينما (46%) أي (70 شخصاً) يعارضون مواجهة مخاطر سياسية في السوق العقاري في الرياض.

- (13%) أي (20 شخصاً فقط) يوافقون بشدة على مواجهة مخاطر سياسية في السوق العقاري في الرياض.

ثالثاً: المخاطر القانونية وهي تشمل التعقيدات القانونية، نقص الشفافية، الفساد. ومن خلال الجدول رقم (5) يتبين لنا الآتي:

- (40%) أي (60 شخصاً) يعارضون بشدة أنهم يواجهون مخاطر قانونية في السوق العقاري في الرياض.

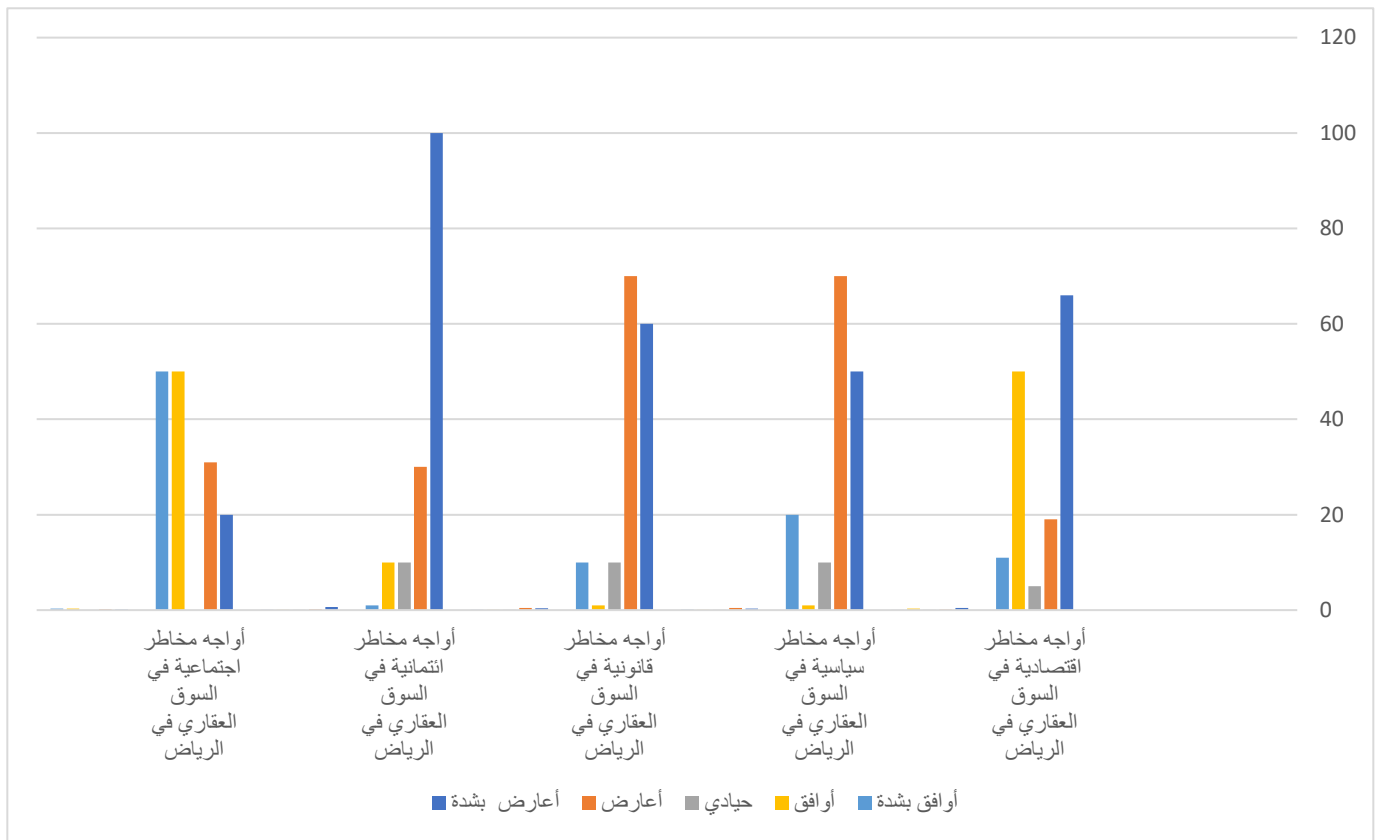
- (7%) فقط أي (10 أشخاص) التزموا الحيادية تجاه هذا الرأي بينما (46%) أي (70 شخصاً) يعارضون بشدة ويرون أنهم لا يواجهون مخاطر قانونية في السوق العقاري في الرياض.

رابعاً: المخاطر الائتمانية وتشمل صعوبة الحصول على تمويل، ارتفاع أسعار الفائدة، تعثر المقترضين. ومن خلال الجدول رقم (5) يتبين لنا الآتي:

- (66%) أي (100 شخصاً) يعارضون بشدة مواجهة مخاطر ائتمانية في السوق العقاري في الرياض، بينما التزم (7%) (10 أشخاص)، بينما جاءت الموافقة بنسبة (1%) فقط أي تقريباً شخص واحد يرى أنه يواجه مخاطر ائتمانية في السوق العقاري في الرياض بالملكة العربية السعودية.

خامساً: المخاطر الاجتماعية وتشمل التغييرات في التركيبة السكانية ، ارتفاع معدلات الجريمة ، وعدم الاستقرار الاجتماعي ، . ومن خلال الجدول رقم (5) يتبين لنا الآتي:

- (33%) أي (50 شخصاً) موافقون وأيضاً نفس العدد وموافقون بشدة على أنهم يواجهون مخاطر اجتماعية السوق العقاري في الرياض ولعل ذلك راجع الي أن الرياض يتمتع بكثرة الوافدين الأجانب والايدي العاملة التي تأتي من الدول المجاورة .بينما (13%) أي (20 شخصاً) يعارضون بشدة هذا الرأي.
- (21%) أي (31 شخصاً فقط) يعارضون مواجهة مخاطر اجتماعية في السوق العقاري في الرياض.



رسم 5

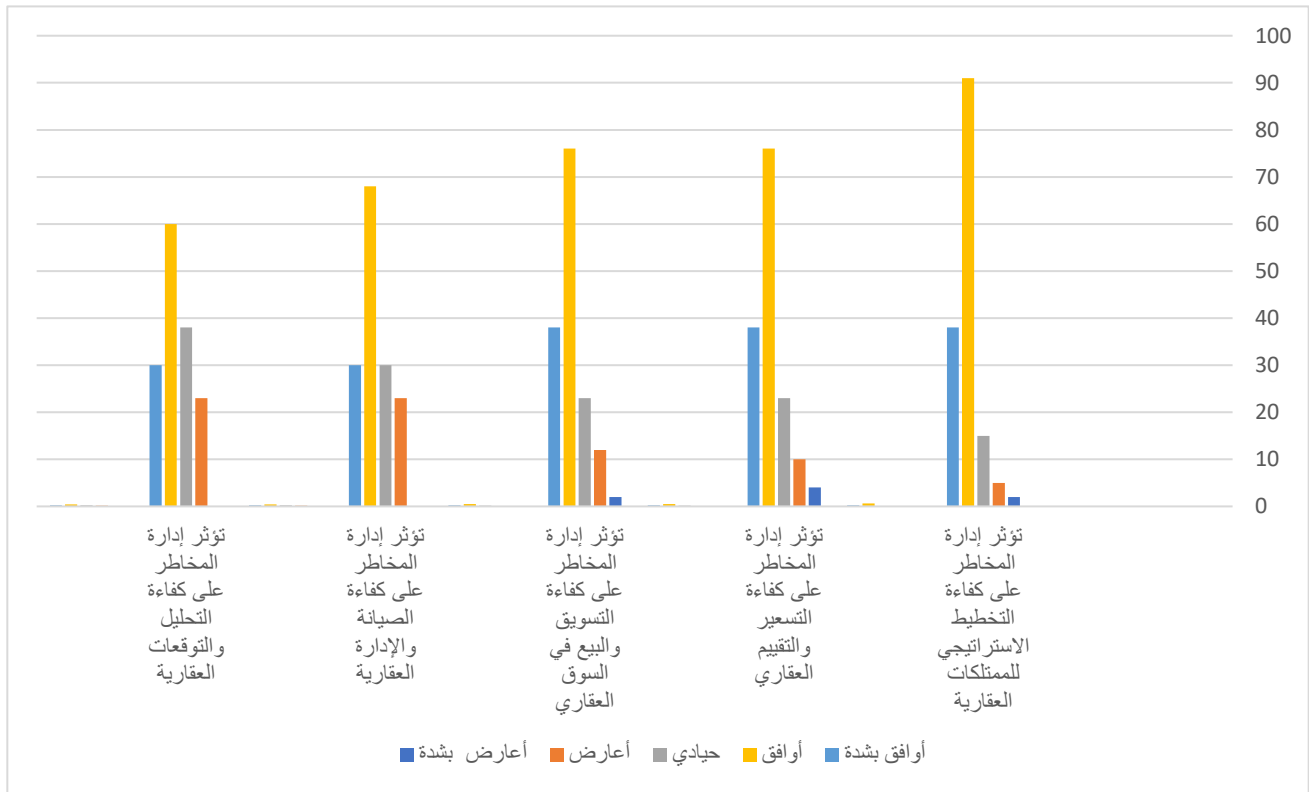
الاستنتاجات :

- تتفق الأغلبية على أنه هناك بعض المخاطر الاجتماعية في السوق العقاري في الرياض.
- تتفق الأغلبية أنه ليس هناك مخاطر سياسية في الرياض .
- المخاطر القانونية من المخاطر التي تسبب قلق في السوق العقاري.

ثالثا : تفرغ وتحليل البيانات الخاصة بتأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات :

جدول 6

رقم السؤال	السؤال	أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	التباين	اتجاه الرأي
BDSU1	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التخطيط الاستراتيجي للممتلكات العقارية	2	5	15	91	38	4.05	0.77	0.60	أوافق
		1%	3%	10%	60%	25%				
BDSU2	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التسعير والتقييم العقاري	4	10	23	76	38	3.89	0.95	0.89	أوافق
		3%	7%	15%	50%	25%				
BDSU3	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التسويق والبيع في السوق العقاري	2	12	23	76	38	3.90	0.91	0.83	أوافق
		1%	8%	15%	50%	25%				
BDSU4	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة الصيانة والإدارة العقارية	0	23	30	68	30	3.70	0.96	0.91	أوافق
		0%	15%	20%	45%	20%				
BDSU5	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التحليل والتوقعات العقارية	0	23	38	60	30	3.64	0.97	0.93	أوافق
		0%	15%	25%	40%	20%				



أولاً: تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التخطيط الاستراتيجي للممتلكات العقارية ومن خلال الجدول رقم (6) والرسم البياني رقم (6) يتبين لنا الآتي:

- أعرب 60% (91 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التخطيط الاستراتيجي للممتلكات العقارية.
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا التأثير.
- أعرب 10% (15 شخصاً) من المستجيبين عن حياديتهم.
- أعرب 5% (8 أشخاص) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي.

ثانياً : تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التسعير والتقييم العقاري:

- أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التسعير والتقييم العقاري. كما أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا التأثير.

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حياديتهم.
- أعرب 7% (10 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم. بينما أعرب 3% (4 أشخاص) عن معارضتهم بشدة لهذا الرأي .

ثالثاً : تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التسويق والبيع في السوق العقاري:

- أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التسويق والبيع في السوق العقاري.
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا التأثير.
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حياديتهم.
- أعرب 8% (12 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم. بينما جاءت نسبة المعارضة بشدة (1%) وهي نسبة ضئيلة جداً.

رابعاً: تأثير إدارة المخاطر على كفاءة الصيانة والإدارة العقارية:

- أعرب 45% (68 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على تأثير إدارة المخاطر على كفاءة الصيانة والإدارة العقارية.
- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا التأثير.
- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن حياديتهم.

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم.

خامساً: تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التحليل والتوقعات العقارية:

- أعرب 40% (60 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على تأثير إدارة المخاطر على كفاءة التحليل والتوقعات العقارية.

- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا التأثير.

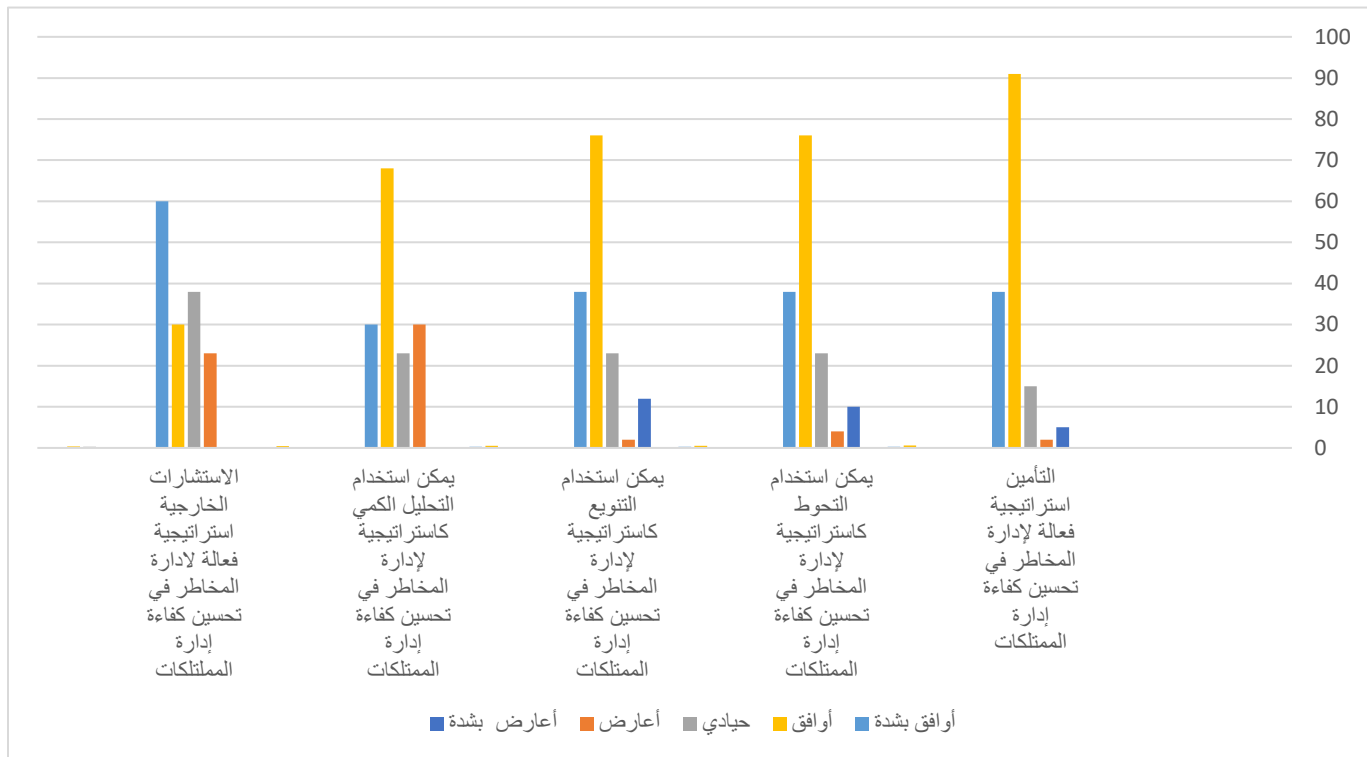
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن حياديته.

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي .

رابعاً: الاستراتيجيات التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات:

جدول 7

رقم السؤال	السؤال	أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	التباين	اتجاه الرأي
CDS1	التأمين استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات	2	5	15	91	38	4.03	0.84	0.70	أوافق
		1%	3%	10%	60%	25%				
CDS2	يمكن استخدام التحوط كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات	4	10	23	76	38	3.85	1.04	1.08	أوافق
		3%	7%	15%	50%	25%				
CDS3	يمكن استخدام التنوع كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات	2	12	23	76	38	3.83	1.07	1.14	أوافق
		1%	8%	15%	50%	25%				
CDS4	يمكن استخدام التحليل الكمي كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات	0	30	23	68	30	3.65	1.01	1.02	أوافق
		0%	20%	15%	45%	20%				
CDS5	الاستشارات الخارجية استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات	0	23	38	30	60	3.84	1.11	1.23	أوافق بشدة
		0%	15%	25%	20%	40%				



أولاً: التأمين استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات: من خلال الجدول رقم (7)

والرسم البياني رقم (7) يتبين لنا الآتي:

- أعرب 60% (91 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على التأمين استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات.
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذه الاستراتيجية.
- أعرب 10% (15 شخصاً) من المستجيبين عن حياديتهم.
- أعرب 3% (5 أشخاص) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي. بينما المعارضين بشدة بلغت نسبتهم (1%) فقط تقريباً شخصين.

ثانياً : يمكن استخدام التحوط كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات:

- أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على هذا الرأي .
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا الرأي .
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حياديّتهم.
- أعرب 7% (10 أشخاص) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي بينما جاءت نسبة المعارضين بشدة متدنية بنسبة (3%) أي حوالي (4 أشخاص فقط).

ثالثاً: يمكن استخدام التنوع كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات:

- أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على هذا الرأي .
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا الرأي .
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حياديّتهم.
- أعرب 8% (12 أشخاص) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي بينما جاءت نسبة المعارضين بشدة متدنية بنسبة (1%) أي حوالي (شخصين فقط).

رابعاً : يمكن استخدام التحليل الكمي كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات :

- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا الرأي .
- أعرب 45% (68 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على هذا الرأي .
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حياديّتهم.
- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي.

خامساً: الاستشارات الخارجية استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات:

- أعرب 40% (60 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على هذا الرأي .
- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على هذا الرأي .
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن حياديّتهم.
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي.

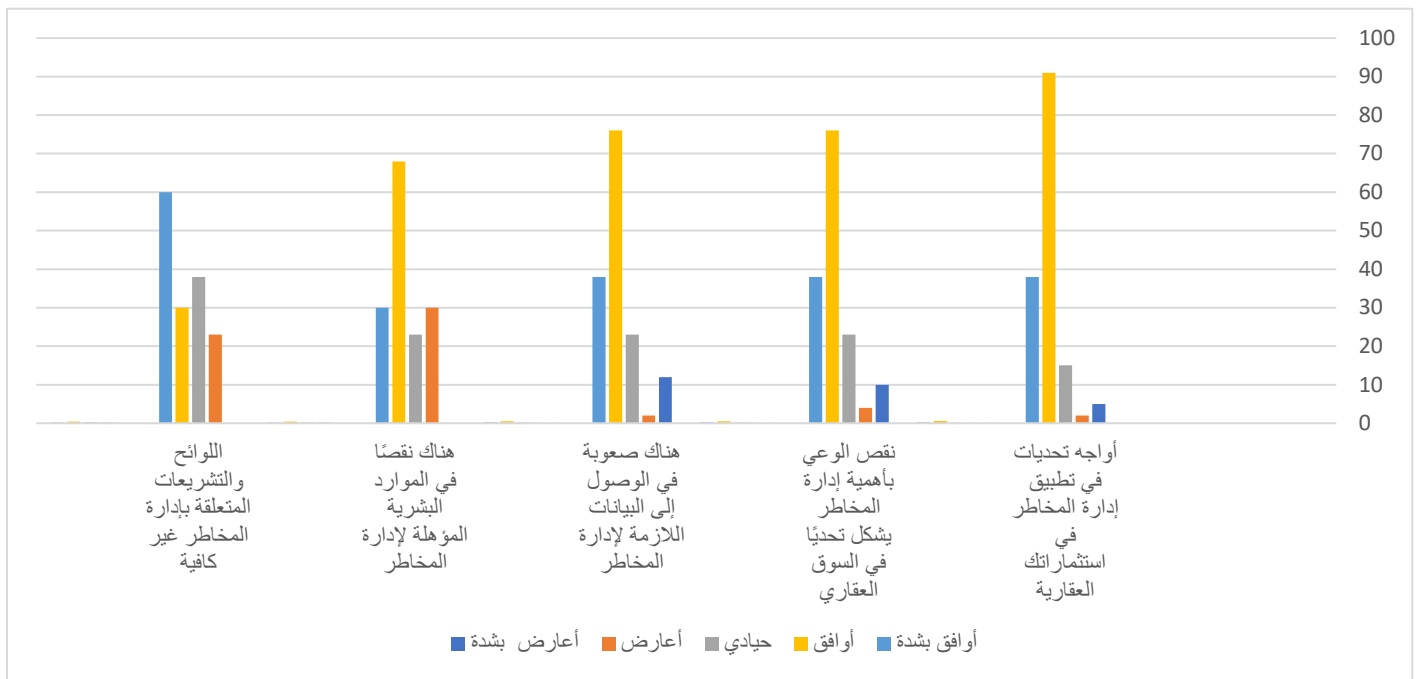
الاستنتاج:

- تتفق الأغلبية على أن استراتيجيات إدارة المخاطر فعالة في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات.
- يُعدّ التأمين والتنوع أكثر استراتيجيات إدارة المخاطر استخداماً.
- يُقلّ استخدام التحليل الكمي والاستشارات الخارجية بشكل طفيف.

خامساً: تحديات تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري:

رقم السؤال	السؤال	أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	التباين	اتجاه الرأي
DDU1	أواجه تحديات في تطبيق إدارة المخاطر في استثماراتي العقارية	2	5	15	91	38	4.02	0.83	0.69	أوافق
		1%	3%	10%	60%	25%				
DDU2	نقص الوعي بأهمية إدارة المخاطر يشكل تحدياً في السوق العقاري	4	10	23	76	38	3.85	1.04	1.08	أوافق
		3%	7%	15%	50%	25%				
DDU3	هناك صعوبة في الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر	2	12	23	76	38	3.83	1.07	1.14	أوافق
		1%	8%	15%	50%	25%				
DDU4	هناك نقصاً في الموارد البشرية المؤهلة لإدارة المخاطر	0	23	30	68	30	3.65	1.01	1.02	أوافق
		0%	15%	20%	45%	20%				
DDU5	اللوائح والتشريعات المتعلقة بإدارة المخاطر غير كافية	0	23	38	30	60	3.83	1.10	1.23	أوافق بشدة
		0%	15%	25%	20%	40%				

جدول 8



رسم 8

من خلال الجدول رقم (8) والرسم البياني رقم (8) يتبين لنا الآتي:

أولاً: تحديات تطبيق إدارة المخاطر في الاستثمارات العقارية:

- أعرب 60% (91 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم على مواجهتهم لتحديات في تطبيق إدارة المخاطر في الاستثمارات العقارية.
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم بشدة على أنهم يواجهون تحديات في تطبيق إدارة المخاطر في الاستثمارات العقارية.
- أعرب 10% (15 شخصاً) من المستجيبين عن حياديته تجاه هذا الرأي ، بينما أعرب 3% (5 أشخاص) من المستجيبين عن معارضتهم لهذا الرأي وأنهم لا يتعرضون لأي تحديات .

ثانياً : نقص الوعي بأهمية إدارة المخاطر بشكل تحدياً في السوق العقاري:

- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن مواجهتهم لتحديات ناتجة عن قلة الوعي بأهمية إدارة المخاطر في السوق العقاري وموافقون بشدة على ذلك . بينما أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين على أنهم موافقون أيضاً على هذا الرأي.

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حيادهم تجاه هذا الرأي ، بينما أعرب 3% (أشخاص فقط) من المستجيبين عن معارضتهم الشديدة لذلك .

ثالثاً: صعوبة الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر:

- أعرب 50% (76 شخصاً) من المستجيبين عن مواجهتهم لتحديات ناتجة عن صعوبة الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر. وهم موافقون بشدة على ذلك.
- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن مواجهتهم لتحديات ناتجة عن صعوبة الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر.
- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن حيادهم، بينما أعرب 8% (12 شخصاً) من المستجيبين عن عدم مواجهتهم لتحديات ناتجة عن صعوبة الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر.

رابعاً: نقص الموارد البشرية المؤهلة:

- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن مواجهتهم لتحديات ناتجة عن نقص الموارد البشرية المؤهلة لإدارة المخاطر وهم موافقون بشدة على ذلك ، بينما أعرب 45% (68 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم لهذا الرأي.
- أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن حيادهم تجاه هذا الرأي

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن عدم مواجهتهم لتحديات ناتجة عن نقص الموارد البشرية المؤهلة لإدارة المخاطر.

خامساً: عدم كفاية اللوائح والتشريعات:

- أعرب 40% (60 شخصاً) من المستجيبين عن مواجهتهم لتحديات ناتجة عن عدم كفاية اللوائح والتشريعات المتعلقة بإدارة المخاطر. وهم موافقون بشدة على ذلك ، بينما أعرب 20% (30 شخصاً) من المستجيبين عن موافقتهم لهذا الرأي.

- أعرب 25% (38 شخصاً) من المستجيبين عن حياديته تجاه هذا الرأي.

- أعرب 15% (23 شخصاً) من المستجيبين عن عدم مواجهتهم لتحديات ناتجة عن عدم كفاية اللوائح والتشريعات المتعلقة بإدارة المخاطر. وهم معارضون لذلك .

الاستنتاج :

- نقص الوعي بأهمية إدارة المخاطر يشكل تحدياً في السوق العقاري.
- هناك تحديات ناتجة عن نقص الموارد البشرية المؤهلة لإدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض.
- اتفق الأغلبية على أنه هناك تحديات ناتجة عن عدم كفاية اللوائح والتشريعات المتعلقة بإدارة المخاطر في السوق العقاري بالرياض

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

النتائج والتوصيات

في ضوء ما تم تحليله في هذا البحث، يمكن القول أن إدارة المخاطر تُعدّ عنصرًا هامًا في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض.

أظهرت النتائج تأثيرات إيجابية لإدارة المخاطر على مختلف جوانب إدارة الممتلكات، بدءًا من التخطيط الاستراتيجي إلى التسعير والتقييم والتسويق والصيانة والتحليل والتوقعات.

يؤكد البحث على ضرورة قيام شركات إدارة الممتلكات في الرياض بتطوير وتطبيق خطط فعالة لإدارة المخاطر لتعزيز كفاءة عملياتها وتحقيق أفضل النتائج للمستثمرين.

الاستنتاجات العامة:

- أظهر الاستبيان أن الغالبية العظمى من المستثمرين (95%) يعتقدون أن إدارة المخاطر تؤثر بشكل كبير على كفاءة إدارة الممتلكات.
- أشارت المقابلات مع خبراء السوق إلى أن التأثير الإيجابي لإدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات يُلاحظ بشكل خاص في مجالات التخطيط الاستراتيجي والتسعير والتقييم.

التوصيات:

المخاطر الاقتصادية:

- تنويع استثمارات شركات إدارة الممتلكات: لتقليل مخاطر انخفاض أسعار العقارات.
- الاستثمار في العقارات ذات العوائد الثابتة: مثل العقارات المدرة للدخل.
- استخدام أدوات التحوط: للحد من مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة.

المخاطر القانونية:

- التأكد من امتثال شركات إدارة الممتلكات لجميع القوانين والأنظمة: المتعلقة بالسوق العقاري.
- الحصول على استشارات قانونية: بشكل دوري لضمان امتثال شركات إدارة الممتلكات للقوانين والأنظمة.
- شراء تأمين ضد المخاطر القانونية: لتقليل المخاطر المالية الناتجة عن النزاعات القانونية.

المخاطر الاجتماعية:

- إجراء دراسات الجدوى الاجتماعية: قبل البدء في أي مشروع عقاري.
- التشاور مع المجتمعات المحلية: قبل البدء في أي مشروع عقاري.
- تطوير مشاريع عقارية تلي احتياجات المجتمعات المحلية: لضمان قبولها من قبل المجتمعات المحلية.

التوصيات العامة:

- يجب على شركات إدارة الممتلكات في الرياض تطوير خطط فعالة لإدارة المخاطر تتناسب مع احتياجاتها وأهدافها.
- يُنصح بتعيين متخصصين في إدارة المخاطر لضمان تطبيق أفضل الممارسات في هذا المجال.
- يجب على المستثمرين التأكد من أن شركات إدارة الممتلكات التي يتعاملون معها لديها خطط فعالة لإدارة المخاطر.
- اعتماد أنظمة متقدمة لإدارة المخاطر: مثل أنظمة إدارة المخاطر المؤسسية (ERM) لتحديد وتقييم ومراقبة جميع أنواع المخاطر التي تواجهها شركات إدارة الممتلكات.

- Radja Oumeddour. (2017). *اشكالات الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية*. تبسة : كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- Salih Elshaikh. (2009). *إدارة المخاطر وأثرها في اتخاذ القرارات*. جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.
- احمد سيد يوسف طه. (أبريل، 2015). التجارب العالمية لتنمية تجمعات عمرانية جديدة مستدامة كمدخل لتنمية واستدامة التجمعات العمرانية الجديدة في مصر. *Journal of Urban Research, Vol. 16*.
- احمد صقر ، طه قاسم ، ايمن حسن متولي. (يناير، 2023). دراسة أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على ربحية شركات قطاع العقارات - دراسة مقارنة بين الشركات العقارية المدرجة في سوق المال المصري والاردني. *المجلة العلمية للدراسات التجارية والبيئية* ، الصفحات 386-417.
- أحمد مصبح الخياط. (19 نوفمبر، 2019). *تصور مقترح لتطوير إدارة الأعمال في ضوء مدخل إدارة المخاطر بمؤسسات الأعمال الكويتية*. *المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة* .
- الباز فوزي الباز أحمد قابيل. (1 أبريل، 2017). تقييم المعالجة الضريبية للأنشطة العقارية من منظور علم المحاسبة الضريبية. *مجلة البحوث المالية والتجارية العدد 18 العدد الثاني* ، الصفحات 29-63.

- أمال بوسمينه ، وسام مويسي ، شهرزاد سويكي. (2020, 12 31). دور المشتقات المالية في أزمة الرهن العقاري - تحليلية - .مجلة جديد الاقتصاد (المجلد 15).
- أمان عبدالعال محمد. (2015). الدور الحوكمي لتكنولوجيا المعلومات المحاسبية في تخفيض مخاطر الرهن العقاري . المجلة العلمية للدراسات التجارية والبحوث البيئية (العدد الأول)، الصفحات 94-367.
- بكوش مهيا ، بوغازي فريدة. (2022). أثر إدارة المخاطر في تحقيق الميزة التنافسية المستدامة للمشايخ -دراسة حالة مؤسسة بيكو. مجلة معهد العلوم الاقتصادية، الصفحات 149-168.
- بن حمودة محبوب ، بن قانة اسماعيل. (يناير، 2007). أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي. *EL Bahith Review 5*، الصفحات 61-8.
- جامعي مريم ، بوحسي نعيمة. (2021). إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك. جامعة أحمد ذراية أدرار.
- حسام حسن محمود الشعراوي. (يناير، 2017). أثر تطبيق إدارة المخاطر على جودة الأرباح (دراسة تطبيقية على الشركات المصرية). مجلة كلية التجارة للبحوث العلمية - كلية التجارة - جامعة الاسكندرية - العدد الأول - المجلد الرابع والخمسون.
- خالد بن سكيك السكيك ، عبدالعزيز بن جار الله الدغشيم. (14 2، 1430). التعليم العقاري والحاجة لتقنيته وتطويره في المملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الملك سعود م 21، الصفحات 37-52.
- خالد بن سكيك السكيك ، عبدالعزيز بن جار الله الدغشيم. (14 فبراير، 2009). مجلة جامعة الملك سعود م 21، العمارة والتخطيط (1). الصفحات 37-52.

- رقطي بسمة ، كركار ايمان. (2022). إدارة المخاطر في المؤسسة الصحية الجزائرية-دراسة ميدانية في المؤسسة الاستشفائية العمومية الحكيم.
- سرمد كوكب على الجميل ، سرى تقي محمد على سليمان. (16 أبريل، 2016). مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى. مجلة جامعة كركوك للعلوم الادارية والاقتصادية.
- سعد على حمود العنزي ، عراك عبود عمير الدليعي. (2015). تأثير إدارة المخاطر وفوائدها في المنظمات : مدخل نظري تحليلي. مجلة الأنبار للعلوم الاقتصادية والادارية - المجلد 7 العدد 13.
- سمر حبيب. (132 ديسمبر، 2014). تحسين فعالية إدارة المخاطر في ظل تطبيق المداخل الحديثة للرقابة المصرفية (دراسة تحليلية في المصرف العقاري السوري). مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية - سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (36) العدد 1(1) .
- سهير ثابت احمد. (16 يونيو، 2022). إدارة المخاطر بشركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة المصرية باستخدام اختبارات الضغوط. /المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة.
- سيف بن عبدالله التركي. (2 أكتوبر، 2019). الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية (دراسة مقارنة). المجلة العربية للنشر العلمي (العدد الثاني عشر).
- صبيحة قاسم هاشم. (2016). مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية. مجلة الدنانير ، العدد التاسع.

- علاء محمد شكري. (مارس، 2020). أثر مؤشرات السيولة والربحية والمديونية على المخاطر المنتظمة لأسهم قطاع العقارات المصرية. *المجلة العربية للإدارة ، المجلد (40) العدد (1)*.
- ليلي محروس العقيلي ، سلوى عبدالرحمن عبدالدايم. (2022). أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية (دراسة تطبيقية على البنوك العربية). *قائمة: كلية التجارة جامعة طنطا*.
- محمد أبو بكر الجعدي. (يونيو، 2023). معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية. *مجلة العلوم الاقتصادية والسياسية ، المجلد 20 ، العدد 1 ، الصفحات 62-82*.
- محمد أنور عبدالعزيز محمد العرابي. (يوليو، 2023). الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية. *مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة دمياط العدد الثامن*.
- محمد عبدالعليم. (يوليو، 2014). تأثير إدارة المخاطر المالية على أداء البنوك دراسة تطبيقية على البنوك التجارية المصرية. *المجلة العلمية لقطاع كليات التجارة - جامعة الأزهر - العدد الثاني عشر*.
- محمود أمين البتانوني ، هالة سمير الغاوي. (ديسمبر، 2015). تحليل المخاطر والعوائد في سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بعوائد المؤشر العام في تلك السوق عبر الزمن (تحليل كمي). *المجلة المصرية للتنمية والتخطيط ، الصفحات 1-23*.

- منصور الفضلي ، منصور الشمالي. (فبراير، 2004). دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت. *المجلة المصرية للدراسات التجارية* ، الصفحات 301-43.
- مهند ابراهيم فندي ، بشري خالد تركي. (12 مايو، 2013). التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي (دراسة مقارنة). *مجلة الرافدين للحقوق* ، المجلد (16) ، العدد (58) .
- نصر أبو الفتوح فريد. (مارس، 2020). نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري. *مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا* ، الصفحات 500-619.
- الخفاجي، سجاد. (٢٠٢٢). أدوات البحث العلمي ، كلية المستقبل الجامعة، قسم القانون.
- يوغابه عماد الدين. (2017). *إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية دراسة حالة بنك التنمية المحلية وكالة ورقلة بين (2015-2016)*. ورقلة: جامعة قاصدي مرباح - رسالة ماجستير.

الأجنبية :

- Dr. Wafaa Hussein Salman Al-Haidari Alyaa Nazar Abdulrhman , (30 مارس، 2023). Analyzing the risks of fixed deposit investments and real estate and their impact on. *مجلة دراسات محاسبية ومالية* ، المجلد (18) العدد (62) .

<https://www.mordorintelligence.com/ar/industry-reports/saudi-arabia-real-estate-market>

الملاحق

أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض
استبانة

إعداد الطالب:

سلطان محمد باوزير

الرقم الجامعي : 232002199

إشراف:

د. وليد سليمان

د. الفيصّل عبد الحميد

عزيزي المشارك،

اتمنى ان تصلك هذه الرسالة وانت في حالة جيدة. أنا طالب دراسات عليا أسعى للحصول على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ميدأوشن. أقوم حالياً بمشروع بحث بعنوان " أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض " كجزء من المساعي الأكاديمية.

الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو الخوض في أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري بالرياض. من أجل تحقيق فهم شامل، أسعى إلى تعاونكم القيم في إكمال استبيان موجز. يرجى التأكد من أن أي معلومات تقدمها سيتم التعامل معها بمنتهى السرية وسيتم استخدامها للأغراض الأكاديمية فقط. ستساهم مشاركتك في هذه الدراسة بشكل كبير في تقدم المعرفة في هذا المجال، ونقدر بشكل كبير وقتك وأفكارك. إذا اخترت المشاركة أو إذا كان لديك أي استفسارات بخصوص الدراسة، فلا تتردد في التواصل معي أو مع المشرف المحترم،

الطالب: سلطان محمد باوزير

المشرف: د.وليد سليمان، د.الفيصل عبدالحميد

كلية إدارة الأعمال في جامعة ميدأوشن

كلية إدارة الأعمال في جامعة ميدأوشن

الإيميل: sultan111.sm@gmail.com

الإيميل: walid.midocean.edu.km

القسم الأول:

المعلومات الديموغرافية

يرجى وضع علامة (صح) على الاختيار المناسب

- 1- الجنس: ☐ ذكر ☐ انثى
- 2- الفئة العمرية: ☐ 28-18 سنة ☐ 38-28 سنة ☐ 48-38 سنة ☐ 48 سنة فأكثر

- 3- المؤهل العلمي: ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ ماجستير ☐ دكتوراه

- 4- المهنة: ☐ طالب ☐ بدون عمل ☐ قطاع خاص ☐ موظف حكومي

- 5- الدخل الشهري:

- ☐ أقل من 5000 ريال ☐ أقل من 15000 ريال ☐ أقل من 10000 ريال ☐ أقل أو أكثر من 20000 ريال

القسم الثاني

المجموعة التالية من البيانات تقيس أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض
في الرياض يرجى وضع علامة (صح) وفقاً لمستوى موافقتك.

المحور الأول : أنواع المخاطر في السوق العقاري

رقم السؤال	السؤال	1	2	3	4	5
		أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة
ATUE1	أواجه مخاطر اقتصادية في السوق العقاري في الرياض					
ATUE2	أواجه مخاطر سياسية في السوق العقاري في الرياض					
ATUE3	أواجه مخاطر قانونية في السوق العقاري في الرياض					
ATUE4	أواجه مخاطر ائتمانية في السوق العقاري في الرياض					
ATUE5	أواجه مخاطر اجتماعية في السوق العقاري في الرياض					

المحور الثاني : تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات

رقم السؤال	السؤال	1	2	3	4	5
		أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة
BDSU1	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التخطيط الاستراتيجي للممتلكات العقارية					
BDSU2	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التسعير والتقييم العقاري					
BDSU3	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التسويق والبيع في السوق العقاري					
BDSU4	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة الصيانة والإدارة العقارية					
BDSU5	تؤثر إدارة المخاطر على كفاءة التحليل والتوقعات العقارية					

المحور الثالث : الاستراتيجيات التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات						
رقم السؤال	السؤال	1	2	3	4	5
		أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة
CDS1	التأمين استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات					
CDS2	يمكن استخدام التحوط كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات					
CDS3	يمكن استخدام التنوع كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات					
CDS4	يمكن استخدام التحليل الكمي كاستراتيجية لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات					
CDS5	الاستشارات الخارجية استراتيجية فعالة لإدارة المخاطر في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات					
المحور الرابع : تحديات تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري						
رقم السؤال	السؤال	1	2	3	4	5
		أعارض بشدة	أعارض	حيادي	أوافق	أوافق بشدة
DDU1	أواجه تحديات في تطبيق إدارة المخاطر في استثماراتي العقارية					
DDU2	نقص الوعي بأهمية إدارة المخاطر يشكل تحديًا في السوق العقاري					
DDU3	هناك صعوبة في الوصول إلى البيانات اللازمة لإدارة المخاطر					
DDU4	هناك نقصًا في الموارد البشرية المؤهلة لإدارة المخاطر					
DDU5	اللوائح والتشريعات المتعلقة بإدارة المخاطر غير كافية					

شكرًا جزيلاً لك على موافقتك على المشاركة في هذا المسعى البحثي. إن رغبتك في المساهمة تستحق الثناء حقًا

وستساهم بلا شك في الخطاب الأكاديمي حول موضوع البحث.

مع خالص تحياتي :

المحكم الثاني :



المحكم الأول :



المستخلص

تناول هذا البحث أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض. كما استعرض البحث العلاقة بين إدارة المخاطر والأداء العقاري، وكيف يمكن للإدارة الفعالة للمخاطر أن تؤدي إلى تحسين الكفاءة والفعالية في السوق العقاري. كما استند البحث إلى مجموعة من الدراسات والأبحاث السابقة، وقدم تحليلاً مفصلاً للتحديات والفرص المرتبطة بإدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي لوصف وتحليل واقع إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض، كما قام الباحث بعمل استبيان ثم قام بتوزيعه وبلغ عدد العينة 151، ثم قام الباحث بعمل التحليل الإحصائي للتحقق من فروض الدراسة، و أظهرت النتائج تأثيرات إيجابية لإدارة المخاطر على مختلف جوانب إدارة الممتلكات، بدءاً من التخطيط الاستراتيجي إلى التسعير والتقييم والتسويق والصيانة والتحليل والتوقعات.

الكلمات المفتاحية: إدارة المخاطر، السوق العقاري، التقييم العقاري، كفاءة إدارة الممتلكات، الرياض

Abstract:

This research examines the impact of risk management on property management efficiency in the Riyadh real estate market. The study explores the relationship between risk management and property performance, and how effective risk management can lead to improved efficiency and effectiveness in the real estate market.

The research draws on a range of previous studies and research, and provides a detailed analysis of the challenges and opportunities associated with risk management in the Riyadh real estate market. The descriptive approach was used to describe and analyze the reality of risk management in the Riyadh real estate market. The researcher conducted a survey and distributed it to a sample of 151 respondents. The researcher then conducted statistical analysis to verify the study's hypotheses.

The results showed positive effects of risk management on various aspects of property management, starting from strategic planning to pricing, valuation, marketing, maintenance, analysis, and forecasting.

Keywords: Risk management, Property management efficiency, Real estate market, Riyadh, Real

estate valuation