

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص إدارة المخاطر



عنوان البحث

إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية: التحديات والاستراتيجيات

إعداد الطالب/

عبدالرحمن عبدالله الحجري

إشراف/

د.الفصيل عبد الحميد

د.فايز جراد

العام الدراسي:

2023

مقدمة:

يعد قطاع التطوير العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، حيث يسهم بشكل كبير في تحقيق رؤية المملكة 2030 من خلال توفير البنية التحتية والمساكن للمواطنين والمقيمين والمشروعات التجارية والصناعية.

ومع ذلك، تواجه مشاريع التطوير العقاري العديد من المخاطر التي قد تؤثر على نجاحها واستدامتها، مثل المخاطر المالية، التنظيمية، القانونية، البيئية، والتشغيلية.

لذا تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التحديات الرئيسية التي تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة، واستراتيجيات إدارة المخاطر التي يمكن تطبيقها لضمان نجاح هذه المشاريع، مما يساهم في الحد من الآثار السلبية وتعزيز استدامة قطاع التطوير العقاري على وجه التحديد.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة الدراسة في تحديد وتحليل المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، ومدى فعالية الاستراتيجيات المستخدمة لإدارتها، ويشمل ذلك فهم مدى تأثير هذه المخاطر على نجاح المشاريع، وما إذا كانت الأساليب الحالية المتبعة في إدارتها تحقق الأهداف المرجوة، أو إن كانت هناك فجوات تتطلب استراتيجيات أكثر كفاءة وابتكارًا.

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة من أنها سوف تقوم بـ:

- تسليط الضوء على المخاطر المتعددة التي تهدد مشاريع التطوير العقاري، والتي قد تؤدي إلى تعثر المشاريع أو تأخير تنفيذها.

- تقديم استراتيجيات فعالة لإدارة هذه المخاطر بشكل استباقي، مما يساعد في تحسين أداء المشاريع وتقليل الخسائر المحتملة.
- المساهمة في تعزيز استدامة المشاريع العقارية ودعم الاقتصاد الوطني من خلال الحد من المخاطر وتعزيز بيئة استثمارية آمنة ومستقرة.
- توفير إطار مرجعي يمكن للمطورين العقاريين والمستثمرين وصناع القرار الاستفادة منه في وضع سياسات أكثر كفاءة لإدارة المخاطر.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- تحديد وتصنيف أنواع المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.
- تحليل تأثير هذه المخاطر على نجاح المشاريع، من جميع جوانبها المالية والتشغيلية والقانونية والبيئية.
- تقييم مدى كفاءة الاستراتيجيات المتبعة حاليًا في إدارة المخاطر العقارية، وتحديد نقاط القوة والضعف فيها.
- تقديم توصيات عملية وقابلة للتطبيق لتعزيز إدارة المخاطر في القطاع العقاري، بما يتماشى مع أفضل الممارسات العالمية.

تساؤلات الدراسة

- ما هي أبرز المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وكيف تختلف بين المشاريع المختلفة؟

• ما مدى تأثير هذه المخاطر على نجاح المشاريع، وما العوامل التي تزيد أو تقلل من هذا التأثير؟

• ما هي الاستراتيجيات الأكثر فاعلية في إدارة المخاطر العقارية، وكيف يتم تطبيقها في الواقع العملي؟

• كيف يمكن تحسين إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري لتحقيق مستويات أعلى من النجاح والاستدامة؟

فروض الدراسة:

• هناك علاقة مباشرة بين فعالية إدارة المخاطر ونجاح مشاريع التطوير العقاري، حيث تؤدي الإدارة الجيدة للمخاطر إلى تحسين الأداء العام للمشروعات.

• كما تساهم الاستراتيجيات الفعالة في تقليل التأثير السلبي للمخاطر على المشاريع العقارية، مما يعزز من فرص نجاحها.

• تعاني مشاريع التطوير العقاري في المملكة من تحديات مخاطر متعددة، أبرزها المخاطر المالية والقانونية والتنظيمية، والتي تتطلب حلولاً مبتكرة لإدارتها بفعالية.

الدراسات السابقة:

سيتم استعراض مجموعة من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع إدارة المخاطر في قطاع التطوير العقاري -إن وجد- ، مع التركيز على التجارب الدولية والمحلية، والاستفادة منها في بناء إطار نظري قوي للدراسة.

كما سيتم تحليل أساليب إدارة المخاطر المستخدمة في مشاريع عقارية مماثلة، وتحديد مدى نجاحها، واستنباط الدروس المستفادة منها لتطبيقها في السياق السعودي.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تعتمد الدراسة على عدة نظريات ونماذج في إدارة المخاطر، مثل:

- نموذج إدارة المخاطر للمشاريع (PMBOK) الذي يحدد عمليات إدارة المخاطر عبر التخطيط، التقييم، والاستجابة للمخاطر.
- نظرية اتخاذ القرار في ظل عدم اليقين التي توضح كيفية اتخاذ القرارات المناسبة عند التعامل مع المخاطر غير المؤكدة.
- نموذج تحليل المخاطر المالية والاستثمارية الذي يساعد على تقييم تأثير المخاطر المالية على أداء المشاريع العقارية.

المنهجية وطرق البحث:

المنهج المستخدم: هو المنهج الوصفي التحليلي، حيث سيتم تحليل المخاطر والتحديات التي

تواجه المشاريع العقارية، بالإضافة إلى تقييم استراتيجيات إدارة المخاطر.

أدوات الدراسة:

- أدوات جمع البيانات: سيتم استخدام الاستبيانات لاستطلاع آراء المطورين والخبراء العقاريين والمتخصصين في إدارة المخاطر والتطوير العقاري.
- تحليل بيانات المشاريع العقارية السابقة لتحديد الأنماط والتوجهات المرتبطة بالمخاطر.
- عينة الدراسة: سيتم اختيار مجموعة من الخبراء والممارسين في قطاع التطوير العقاري بالمملكة، بالإضافة إلى ممثلي الشركات العقارية الكبرى والجهات التنظيمية.

حدود الدراسة:

- الحدود الموضوعية:

تركز الدراسة على إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري فقط ، دون التطرق إلى القطاعات العقارية الأخرى مثل العقارات التجارية أو السكنية خارج نطاق المشاريع التطويرية.

• الحدود المكانية:

تقتصر الدراسة على المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الكبرى التي تشهد تطورًا عقاريًا ملحوظًا.

• الحدود الزمنية:

سيتم التركيز على مشاريع التطوير العقاري خلال السنوات العشر الأخيرة، لتوفير تحليل حديث ومعاصر للتحديات والفرص في هذا المجال.

المراجع:

سيتم الاعتماد على مجموعة من المصادر الأكاديمية، الكتب، المقالات العلمية – إن وجد- ، والتقارير الحكومية المتعلقة بإدارة المخاطر والتطوير العقاري، بالإضافة إلى الدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع.