



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص إدارة أعمال

دور إدارة الوقت والتكلفة في تحسين جودة المشاريع الإنشائية

دراسة تطبيقية على شركة روشن العقارية

إعداد الطالب/

الاسم: فهد جابر الحربي

الرقم الجامعي:

251000585

إشراف/

د/ عبد الرحيم نادر

العام الدراسي

٢٠٢٦ م

مقدمة البحث:

شهدت البيئة الاقتصادية المعاصرة تحولاً جذرياً نحو الاعتماد على إدارة المشاريع كأداة إستراتيجية حتمية لتحقيق الأهداف التنظيمية بكفاءة عالية. وتوفر إدارة المشاريع إطاراً هيكلياً فعالاً يعزز قدرات المنظمات على التخطيط المحكم، التنظيم، التنفيذ، والرقابة المستمرة على الأنشطة والعمليات المختلفة؛ إذ تُعنى بالاستخدام الأمثل للوسائل والأساليب العلمية المتاحة لإنجاز المشاريع ضمن القيود الثلاثية الشهيرة: الزمن المستهدف، التكلفة المحددة، والجودة المطلوبة (دودين، ٢٠١٢)

وتكتسب جودة المشاريع أهمية بالغة في قطاع الأعمال الإنشائية، حيث إن تحقيق معايير الجودة ينعكس بشكل مباشر على خفض التكاليف الكلية للإنتاج عبر إقصاء الهدر المالي الناتج عن إعادة العمل وتصحيح العيوب والأخطاء الفنية. علاوة على ذلك، يسهم الالتزام بالجودة في رفع معدلات رضا العملاء والمستفيدين، وتقليل تكاليف الصيانة الدورية خلال مرحلة التشغيل والاستخدام، مما يعزز الميزة التنافسية للجهة المنفذة، ويدعم حصتها السوقية واستدامتها في بيئة أعمال شديدة التنافسية (دهليز، ٢٠١٧)

وفي سياق النهضة العمرانية الشاملة التي تشهدها المملكة العربية السعودية وفق رؤية ٢٠٣٠، تبرز مدينة جدة كمركز حيوي للمشاريع الإنشائية والسكنية العملاقة. وتتميز المشاريع الإنشائية بطبيعة إنتاجية فريدة وغير تكرارية؛ حيث تُنفذ وفق مواصفات فنية دقيقة ومنهاج زمني معد مسبقاً، وتحت مظلة ميزانية مالية تقديرية صارمة لا ينبغي تجاوزها. ومن هذا المنطلق، تؤدي إدارتنا الوقت والتكلفة دوراً حاسماً وحرماً في تحديد مستوى جودة المخرجات النهائية للمشروع؛ فالانحرافات الزمنية أو تجاوز التكاليف المخططة يؤديان بالضرورة إلى الضغط على معايير الجودة أو التنازل عن بعض المواصفات الفنية لتدارك التأخير. وعلى النقيض، فإن الإدارة الفعالة للمدى الزمني تتيح لمديري المشاريع توزيع الموارد البشرية والمادية بكفاءة، وتجنب العمل المتسرع، وتخفيف المخاطر التشغيلية، مما يضمن تسليم الوحدات السكنية والإنشائية بأعلى معايير الجودة والاتساق وبما يحقق تطلعات المستفيد النهائي. (Kerzner, 2017)

ويأتي هذا البحث لتسليط الضوء على هذه العلاقة من خلال تطبيقها على قطاع التطوير العقاري الحيوي في مدينة جدة، بالتطبيق على شركة روشن العقارية باعتبارها المطور العقاري الوطني الرائد للمجتمعات السكنية بالمملكة، بهدف رصد وتحليل واقع ممارسات إدارة الوقت والتكلفة وأثرها المباشر في جودة مشاريعها الإنشائية.

مشكلة البحث:

تمثل المشاريع الإنشائية الكبرى أحد الروافد الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة، إلا أن هذا القطاع يواجه تحديات معقدة ترتبط بضخامة الاستثمارات وحساسية الجداول الزمنية. وتتبلور مشكلة البحث الحالية في رصد أثر الخلل أو الضعف في الموازنة بين ضغوط الالتزام بالوقت والميزانية المعتمدة وبين الحفاظ على المعايير الصارمة للجودة الفنية في المشاريع الإنشائية لشركة روشن العقارية بمدينة جدة. ويمكن صياغة هذه المشكلة من خلال تحديد الفجوات البحثية على النحو التالي:

فجوات على المستوى النظري:

بالرغم من وفرة الدراسات التي ناقشت "المثلث الحديدي" لإدارة المشاريع (الوقت، التكلفة، الجودة) بشكل عام، إلا أن هناك ندرة في الدراسات الأكاديمية العربية التي تبحث تفاعل هذه المتغيرات الثلاثة معاً في ظل بيئة "المشاريع العملاقة" والمجتمعات السكنية المتكاملة التي تشرف عليها الشركات الحكومية الكبرى في المملكة.

تفتقر معظم الدراسات المحلية إلى دمج تأثير المتغيرات الوسيطة (مثل التقنيات الإنشائية الحديثة والتحول الرقمي في إدارة المشاريع) عند قياس العلاقة بين ضبط التكلفة والوقت وتحقيق الجودة، مما يخلق فجوة نظرية تسعى هذه الدراسة للمساهمة في سدها.

فجوات على المستوى التطبيقي:

تواجه الشركات الإدارية والهندسية ضغوطاً متزايدة لتسليم آلاف الوحدات السكنية (مثل مشروع "العروس" التابع لشركة روشن بجدة) وفق جداول زمنية مضغوطة للغاية تماشياً مع مستهدفات الإسكان في رؤية ٢٠٣٠، وهو ما قد يؤثر تطبيقياً على الجودة الفنية إذا لم تكن هناك حوكمة صارمة لإدارة الوقت والتكلفة.

بصفتها شركة تابعة لصندوق الاستثمارات العامة، تطبق روشن معايير قياسية عالمية وتعتمد على سلاسل إمداد ضخمة ومقاولين متعددين. الفجوة التطبيقية تكمن في معرفة مدى قدرة الكوادر الإدارية والهندسية بالشركة في جدة على ضبط الانحرافات الزمنية والمالية للمقاولين دون المساس بمعايير الاستدامة وجودة البناء المعتمدة من الشركة كعلامة تجارية.

أهمية البحث:

تنبع أهمية هذا البحث من مواكبته للحراك التنموي العقاري غير المسبوق في المملكة العربية السعودية، وتحدد أهميته في جانبين رئيسيين:

على المستوى النظري:

يمثل البحث رافداً علمياً جديداً ومحدثاً (عام ٢٠٢٦م) يثري الأدبيات الإدارية والهندسية المتعلقة بإدارة المشاريع الإنشائية في البيئة الخليجية والسعودية على وجه الخصوص.

يقدم البحث نموذجاً نظرياً يربط بين تخطيط الوقت والتحكم في التكلفة كمحددات أساسية لجودة المخرجات، مما يفتح آفاقاً جديدة للباحثين لإجراء دراسات مستقبلية مكملية ترتبط بقطاعات تطويرية أخرى.

على المستوى التطبيقي:

تكمن الأهمية التطبيقية في تزويد الإدارة العليا ومديري المشاريع في شركة روشن العقارية بمدينة جدة ببيانات وتوصيات واقعية تساهم في تحسين آليات الرقابة على الجداول الزمنية والتدفقات النقدية للمشاريع، والحد من الهدر المالي والزمني.

يمكن لشركات المقاولات الفرعية والمطورين العقاريين الآخرين في منطقة مكة المكرمة الاستفادة من نتائج هذه الدراسة لتطوير استراتيجيات تنفيذية تضمن تسليم المشاريع السكنية بالجودة المطلوبة وبما يطابق توقعات العملاء، مما يساهم في رفع كفاءة الإنفاق في قطاع الإسكان الوطني.

قائمة المراجع:

دهليز، خالد سليمان. (٢٠١٧). إدارة الجودة الشاملة في المشروعات الإنشائية: مفاهيم وتطبيقات. دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع.

دودين، أحمد يوسف. (٢٠١٢). إدارة المشاريع المعاصرة. دار الأكاديميون للنشر والتوزيع.

Kerzner, H. (2017). Project management: a systems approach to planning, scheduling, and controlling (12th ed.). John Wiley & Sons.