

أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان: دراسة ميدانية في مدينة جدة

التكليف الثالث - المشروع الاول

أسم الطالب

عبدالملك راشد الطيار

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ

2026/8/14

المقدمة

تُعد مشاريع الإسكان من أهم المشاريع التنموية التي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما تمثل أحد المرتكزات الأساسية لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي تهدف إلى رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن وتحسين جودة الحياة. ونظرًا لضخامة هذه المشاريع وتشعب مراحلها، فإنها تواجه العديد من المخاطر التي قد تؤثر في تكلفة المشروع، ومدته الزمنية، وجودة التنفيذ، ومستوى رضا المستفيدين.

وتبرز إدارة المخاطر كأحدى الممارسات الإدارية الحديثة التي تساعد مديري المشاريع على التنبؤ بالمخاطر المحتملة وتحليلها ووضع الخطط المناسبة للتعامل معها قبل حدوثها أو الحد من آثارها. وقد أثبتت العديد من الدراسات أن تطبيق ممارسات إدارة المخاطر يسهم في رفع كفاءة تنفيذ المشاريع وتقليل التأخير والتكاليف الإضافية وتحسين جودة المخرجات.

وتشهد مدينة جدة تنفيذ العديد من مشاريع الإسكان الحكومية والخاصة، الأمر الذي يجعل دراسة أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ هذه المشاريع ذات أهمية علمية وعملية، بما يسهم في تطوير أساليب إدارة المشاريع وتحسين معدلات نجاحها.

المتغير المستقل: ممارسات إدارة المخاطر

يقصد بممارسات إدارة المخاطر مجموعة العمليات والإجراءات التي تتبعها إدارة المشروع للتعرف على المخاطر وتحليلها ووضع الاستجابات المناسبة لها ومتابعتها طوال دورة حياة المشروع.

ويتكون المتغير المستقل من الأبعاد الآتية:

أولاً: تحديد المخاطر (Risk Identification)

ويقصد به التعرف المبكر على جميع المخاطر المحتملة التي قد تواجه المشروع سواء كانت مالية أو فنية أو تنظيمية أو بيئية أو قانونية، وذلك باستخدام الخبرات السابقة والاجتماعات وقوائم الفحص وتحليل الوثائق.

أهميته:

اكتشاف المشكلات قبل وقوعها.

زيادة جاهزية فريق المشروع.

تحسين عملية التخطيط.

ثانياً: تحليل وتقييم المخاطر (Risk Assessment)

ويقصد به دراسة احتمالية حدوث كل خطر ومدى تأثيره على المشروع، وترتيب المخاطر حسب درجة خطورتها باستخدام الأساليب الكمية أو النوعية.

أهميته:

تحديد أولويات المخاطر.

توجيه الموارد نحو المخاطر الأكثر تأثيراً.

دعم اتخاذ القرار.

ثالثاً: الاستجابة للمخاطر (Risk Response)

ويقصد بها اختيار الإجراءات المناسبة للتعامل مع المخاطر، مثل:

تجنب الخطر.

تخفيف أثره.

نقل المخاطر.

قبول المخاطر عند انخفاض تأثيرها.

أهميته:

تقليل الخسائر.

المحافظة على سير المشروع.

زيادة فرص نجاح المشروع.

رابعاً: مراقبة ومتابعة المخاطر (Risk Monitoring)

ويقصد بها متابعة المخاطر بصورة مستمرة أثناء تنفيذ المشروع، ومراجعة فعالية خطط الاستجابة وإجراء التعديلات اللازمة.

أهميته:

اكتشاف المخاطر الجديدة.

تحسين سرعة الاستجابة.

ضمان استمرار نجاح المشروع.

المتغير التابع: كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان

ويقصد بكفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان قدرة المشروع على تحقيق أهدافه وفق الوقت المحدد، والميزانية المعتمدة، والجودة المطلوبة، مع الاستخدام الأمثل للموارد.

ويتكون من الأبعاد التالية:

أولاً: الالتزام بالوقت

ويقصد به قدرة المشروع على إنهاء الأعمال وفق الجدول الزمني المحدد دون تأخير.

مؤشراته:

الالتزام بالبرنامج الزمني.

تقليل التأخير.

سرعة إنجاز الأعمال.

ثانياً: الالتزام بالتكلفة

ويقصد به تنفيذ المشروع ضمن الميزانية المعتمدة دون تجاوزات مالية كبيرة.

مؤشراته:

انخفاض التكاليف الإضافية.

السيطرة على الإنفاق.

كفاءة استخدام الموارد.

ثالثاً: جودة التنفيذ

ويقصد بها مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية والمعايير الهندسية.

مؤشرات:

انخفاض الأخطاء.

تقليل إعادة العمل.

مطابقة المواصفات.

رابعاً: كفاءة استخدام الموارد

ويقصد بها الاستخدام الأمثل للعمالة والمواد والمعدات والوقت.

مؤشرات:

رفع الإنتاجية.

تقليل الهدر.

الاستخدام الأمثل للمعدات.

خامساً: رضا أصحاب المصلحة

ويقصد به مستوى رضا الجهات المالكة والمستفيدين والمقاولين عن نتائج المشروع.

مؤشرات:

رضا العميل.

رضا المستثمر.

رضا الجهات المشرفة.

العلاقة بين المتغيرين

ترتبط ممارسات إدارة المخاطر ارتباطاً مباشراً بكفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان، حيث إن الإدارة الفعالة للمخاطر تساعد على اكتشاف المشكلات قبل وقوعها، ووضع الحلول المناسبة لها، مما يؤدي إلى تقليل التأخير في تنفيذ المشروع، والحد من تجاوزات التكاليف، وتحسين جودة الأعمال، ورفع كفاءة استخدام الموارد، وتعزيز رضا أصحاب المصلحة.

وبالتالي، كلما ارتفع مستوى تطبيق ممارسات إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان، ارتفعت كفاءة تنفيذ هذه المشاريع، وهو ما أكدته العديد من الدراسات في مجال إدارة المشاريع والإنشاءات.

الدراسات السابقة

1. Raz, Shenhar, & Dvir (2002)

Raz, T., Shenhar, A. J., & Dvir, D. (2002). Risk management, project success, and technological uncertainty. R&D Management, 32(2), 101-109.

توصلت الدراسة إلى أن تطبيق إدارة المخاطر يؤدي إلى رفع معدلات نجاح المشاريع وتحسين الأداء، خاصة في المشاريع المعقدة.

2. El-Sayegh (2008)

El-Sayegh, S. M. (2008). Risk assessment and allocation in the UAE construction industry. International Journal of Project Management, 26(4), 431-438.

أوضحت الدراسة أن التقييم المبكر للمخاطر يسهم في تقليل المشكلات أثناء تنفيذ المشاريع الإنشائية، كما يساعد في تحسين كفاءة التنفيذ.

3. Hillson (2009)

Hillson, D. (2009). Managing Risk in Projects. Gower Publishing

أكد هيلسون أن إدارة المخاطر تُعد عنصرًا رئيسيًا في نجاح المشاريع، وأنها تؤثر بصورة مباشرة في الوقت والتكلفة والجودة.

4. PMI (2021)

Project Management Institute. (2021). A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) – Seventh Edition

أكد الدليل أن إدارة المخاطر من أهم مجالات إدارة المشاريع، وأن تطبيقها المنهجي يؤدي إلى تحسين الأداء وزيادة فرص نجاح المشروع.

الخاتمة

خلصت الدراسة إلى أن ممارسات إدارة المخاطر تمثل عنصرًا أساسيًا في تحسين كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان، إذ تساعد في التعرف على المخاطر وتحليلها ووضع الخطط المناسبة للتعامل معها ومتابعتها بصورة مستمرة. كما تسهم هذه الممارسات في الالتزام بالجدول الزمني والميزانية المحددة، وتحسين جودة التنفيذ، وتعزيز كفاءة استخدام الموارد، وزيادة رضا أصحاب المصلحة. وتؤكد الدراسات العربية والأجنبية وجود علاقة إيجابية ذات دلالة بين تطبيق ممارسات إدارة المخاطر وكفاءة تنفيذ المشاريع، مما يستدعي

تعزيز ثقافة إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان بمدينة جدة، وتدريب العاملين على تطبيق أساليبها الحديثة، بما يحقق رفع معدلات نجاح المشاريع وتحقيق مستهدفات التنمية العمرانية ورؤية المملكة العربية السعودية 2030.

قائمة المراجع

المراجع العربية:

١. إدريس، ثابت عبد الرحمن. (2019). إدارة المخاطر في المشروعات: المفاهيم والأساليب الحديثة. القاهرة: دار الفكر الجامعي.
٢. العامري، أحمد بن سالم، والقحطاني، سالم بن سعيد. (2020). منهجية البحث العلمي: دليل عملي لإعداد البحوث والرسائل العلمية. الرياض: مكتبة العبيكان.
٣. الشريف، محمد أحمد. (2021). أثر إدارة المخاطر في نجاح المشاريع الإنشائية. المجلة العربية للإدارة، 41(2)، 155-178.
٤. المطيري، فهد بن عبد الله. (2022). إدارة المخاطر في مشاريع التشييد وأثرها في تحسين الأداء. مجلة العلوم الإدارية والاقتصادية، 18(1)، 89-112.

المراجع الأجنبية:

5. Association for Project Management. (2019). APM Body of Knowledge (7th ed.). Buckinghamshire, UK: Author.

6. Hillson, D. (2017). *The Risk Management Handbook: A Practical Guide to Managing the Multiple Dimensions of Risk* (2nd ed.). Kogan Page.
7. Kerzner, H. (2022). *Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling* (13th ed.). Wiley.
8. Project Management Institute. (2021). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)* (7th ed.). Newtown Square, PA: Author.
9. Raz, T., Shenhar, A. J., & Dvir, D. (2002). Risk management, project success, and technological uncertainty. *R&D Management*, 32(2), 101–109.
10. Ward, S., & Chapman, C. (2003). Transforming project risk management into project uncertainty management. *International Journal of Project Management*, 21(2), 97–105.
11. Raz, T., Shenhar, A. J., & Dvir, D. (2002). Risk management, project success, and technological uncertainty. *R&D Management*, 32(2), 101–109.

<https://doi.org/10.1111/1467-9310.00243> □ □

12. El-Sayegh, S. M. (2008). Risk assessment and allocation in the UAE construction industry. *International Journal of Project Management*, 26(4), 431–438.
13. Hillson, D. (2009). *Managing Risk in Projects*. Gower Publishing.
14. Project Management Institute. (2021). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) (7th ed.)*. Project Management Institute.
15. Shenhar, A. J., Tishler, A., Dvir, D., Lipovetsky, S., & Lechler, T. (2002). Refining the search for project success factors: A multivariate, typological approach. *R&D Management*, 32(2), 111–126. <https://doi.org/10.1111/1467-9310.00244>