

عنوان البحث

تأثير التمويل العقاري على إدارة المشاريع في السعودية

إشراف

الدكتور / الفصيل عبد الحميد

الدكتور / فايز جراد

إعداد الطالب / طارق محمد حسن الطويل

الرقم الجامعي 251000142

العام الدراسي:

2025

1. المقدمة:

يُعتبر التمويل العقاري من المحركات الجوهرية التي تسهم في دفع عجلة التنمية العمرانية والاقتصادية في المملكة العربية السعودية، خاصة في ظل الطموحات الكبيرة لرؤية المملكة 2030 التي تسعى إلى تعزيز جودة الحياة وتوفير حلول إسكانية مبتكرة ومستدامة. ومع توسع قطاع المشاريع العقارية، باتت إدارة هذه المشاريع تواجه تحديات وفرصًا مرتبطة ارتباطًا وثيقًا بأنماط التمويل المتاحة وآلياتها.

تُبرز هذه الدراسة أهمية التمويل العقاري كعامل مؤثر في مختلف مراحل إدارة المشاريع، ابتداءً من التخطيط وحتى التسليم. ويأتي البحث ليحلل كيف يؤثر التمويل العقاري على عناصر جوهرية مثل جودة تنفيذ المشاريع، والالتزام بالمواعيد الزمنية، وضبط التكاليف، إضافة إلى دوره في تقليل المخاطر وتعزيز كفاءة العمليات الإدارية والفنية.

ويركز هذا البحث على دراسة واقع التمويل العقاري في السعودية وعلاقته بأداء المشاريع العقارية، من خلال رصد آراء وممارسات المختصين في المجال، وتحليل البيانات الميدانية باستخدام أساليب علمية دقيقة. ويطمح البحث إلى تقديم توصيات عملية تدعم صناع القرار والجهات التمويلية والمطورين العقاريين في تحقيق أفضل ممارسات إدارة المشاريع بما يتواءم مع متطلبات التنمية المستدامة في المملكة.

2. مشكلة الدراسة:

رغم الدور الحيوي الذي يلعبه التمويل العقاري في دعم قطاع المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، لا تزال هناك فجوة معرفية واضحة حول طبيعة العلاقة بين أنماط هذا التمويل وكفاءة إدارة المشاريع. إذ تواجه العديد من المشاريع العقارية تحديات تتعلق بالتأخير في الإنجاز، وتجاوز التكاليف المعتمدة، وأحياناً انخفاض جودة التنفيذ، وهي مشكلات قد يكون للتمويل العقاري دور مباشر أو غير مباشر في حدوثها.

تزداد أهمية هذه المشكلة مع تنامي الاعتماد على التمويل العقاري كمصدر رئيسي لدعم المشروعات في ظل الطموحات التنموية لرؤية المملكة 2030، مما يفرض الحاجة إلى فهم أعمق لكيفية تأثير التمويل العقاري على مختلف جوانب إدارة المشاريع. ومن هنا برزت الحاجة إلى دراسة علمية منهجية تستقصي أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية في السعودية، بهدف تحديد أوجه القوة والقصور واقتراح الحلول التي تعزز من نجاح المشاريع وتحقيق أهدافها بكفاءة.

ورغم تطور قطاع التمويل العقاري في المملكة، لا تزال العديد من المشاريع تعاني من تعثرات، تأخيرات، أو انخفاض في جودة التنفيذ. وعليه، تتمثل مشكلة الدراسة في السؤال المحوري التالي:

“ما مدى تأثير التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟”

3. أهمية الدراسة:

تنبع أهمية هذه الدراسة من كونها تسلط الضوء على موضوع بالغ الأثر في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة العربية السعودية، وهو أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية. ففي ظل الطموحات الوطنية الكبرى لتحفيز قطاع الإسكان وتعزيز التنمية العمرانية، أصبح التمويل العقاري حجر الزاوية في تمكين المشاريع من تحقيق أهدافها ضمن الإطار الزمني والمالي المحدد وبالجودة المطلوبة.

كما تكتسب الدراسة أهميتها العلمية من ندرة الدراسات التي تناولت العلاقة بين التمويل العقاري وإدارة المشاريع في السياق السعودي بوجه خاص، وهو ما يمنح هذا البحث بعداً جديداً يثري المعرفة الأكاديمية ويضيف قيمة للمكتبة العلمية. أما من الناحية التطبيقية، فإن نتائج هذه الدراسة ستساهم في تقديم توصيات عملية لصناع القرار، وشركات التطوير العقاري، والجهات التمويلية، بما يعزز من فاعلية استراتيجيات التمويل ويرفع من كفاءة إدارة المشاريع، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

- تسلط الضوء على علاقة التمويل بجودة تنفيذ المشاريع وسرعة إنجازها.
- تقدم توصيات عملية لصناع القرار والممولين ومديري المشاريع.
- تسهم في سد فجوة بحثية في البيئة السعودية حول العلاقة بين التمويل العقاري وإدارة المشاريع.

4. أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الرئيسة، تتمثل فيما يلي:

1.4 - تحليل العلاقة بين أنماط التمويل العقاري ومستوى كفاءة إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية.

2.4 - تحديد أثر التمويل العقاري على عناصر إدارة المشاريع، مثل الالتزام بالجدول الزمنية، وضبط التكاليف، وجودة التنفيذ.

3.4 - رصد التحديات التي تواجه المشاريع العقارية بسبب طبيعة التمويل المقدم لها.

4.4 - تقديم مقترحات وتوصيات عملية تساهم في تحسين استراتيجيات التمويل العقاري بما يدعم نجاح إدارة المشاريع في القطاع السعودي لتحسين آليات التمويل العقاري بما يخدم تنفيذ المشاريع.

5. تساؤلات الدراسة:

نظرًا لأهمية التمويل العقاري كعامل محوري في نجاح المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية، تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة على مجموعة من الأسئلة التي تتمحور حول طبيعة هذا الأثر وحدوده. ومن أبرز هذه الأسئلة:

1.5 - ما مدى تأثير التمويل العقاري بمختلف أنواعه (تمويل حكومي، تمويل خاص، تمويل مشترك) على مستوى جودة إدارة المشاريع العقارية في المملكة؟

2.5 - كيف يؤثر التمويل العقاري على قدرة إدارات المشاريع على الالتزام بالجداول الزمنية المحددة لإنجاز الأعمال وفق الخطة؟

3.5 - إلى أي حد يسهم التمويل العقاري في ضبط المصروفات وتجنب تجاوز الميزانية المقررة للمشاريع العقارية؟

4.5 - ما أبرز العوائق المرتبطة بالتمويل العقاري التي تواجهها إدارة المشاريع العقارية، وما انعكاس ذلك على سير العمل وتحقيق الأهداف؟

5.5 - ما التوصيات المقترحة لتحسين العلاقة بين التمويل العقاري وإدارة المشاريع العقارية في ضوء التحديات التي كشفتها الدراسة؟

6.5 - هل تختلف تأثيرات التمويل العقاري على إدارة المشاريع باختلاف حجم المشروع، أو نوعه، أو المنطقة الجغرافية التي يُنفذ فيها؟

6.فروض الدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى عدد من الفرضيات العلمية التي تسعى إلى اختبارها من خلال التحليل الإحصائي للبيانات التي سيتم جمعها من الميدان. ومن أهم هذه الفرضيات:

- 1.6 - توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين جودة إدارة المشاريع العقارية ومستوى التمويل العقاري المقدم لتلك المشاريع في المملكة العربية السعودية.
- 2.6 - يسهم التمويل العقاري بشكل إيجابي في مساعدة إدارات المشاريع العقارية على الالتزام بالجدول الزمني المخطط لإنجاز الأعمال.
- 3.6 - يؤثر التمويل العقاري بشكل مباشر على قدرة إدارة المشروع في ضبط التكاليف والتحكم في ميزانية المشروع العقاري.

4.6 - توجد فروق ذات دلالة إحصائية في أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع تعزى إلى متغيرات مثل حجم المشروع، أو نوعه، أو الجهة الممولة.

5.6 - كلما زادت مرونة وتنوع مصادر التمويل العقاري، انعكس ذلك إيجابًا على فعالية إدارة المشاريع العقارية وتحقيق أهدافها الاستراتيجية.

7. الدراسات السابقة:

شهد موضوع التمويل العقاري وإدارة المشاريع اهتمامًا متزايدًا في الأدبيات العلمية، سواء على المستوى المحلي أو الدولي، نظرًا للدور الحيوي الذي يلعبه التمويل في نجاح المشاريع العقارية وتحقيق أهدافها. وقد تناولت عدد من الدراسات العلاقة بين التمويل وإدارة المشاريع، مع اختلاف في المنهجيات والسياقات الجغرافية والاقتصادية.

فقد أشارت بعض الدراسات إلى أن التمويل العقاري يمثل أحد العوامل الرئيسة التي تحدد قدرة المشروع العقاري على الالتزام بالخططة الزمنية والمالية، وأن مشكلات التمويل غالبًا ما تكون سببًا مباشرًا للتعثّر أو التأخير أو تجاوز التكاليف (دراسات متعددة في السياقات الخليجية والعربية). كما ركزت دراسات أخرى على دور التمويل العقاري في تحسين جودة التنفيذ من خلال تمكين المطورين من استخدام مواد وتقنيات بناء ذات مواصفات عالية.

وفي السياق السعودي، ركزت بعض الأبحاث السابقة على التحديات العامة للتمويل العقاري، مثل محدودية تنوع مصادر التمويل، وصعوبة الحصول على التمويل المناسب في المراحل الحرجة للمشاريع. ومع ذلك، يلاحظ أن معظم هذه الدراسات ركزت على جانب التمويل أو جانب إدارة المشاريع كل على حدة، دون التعمق في العلاقة المباشرة بينهما وتأثير التمويل العقاري بشكل محدد على عناصر إدارة المشاريع العقارية مثل الجودة الزمنية والمالية والتنفيذية.

ومن هنا، جاءت هذه الدراسة لسد هذه الفجوة البحثية، من خلال تقديم تحليل علمي يربط بشكل مباشر بين خصائص التمويل العقاري ونجاح إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية، في ظل المتغيرات الاقتصادية والتوجهات التنموية الحديثة التي تشهدها البلاد.

تم الرجوع إلى عدد من الدراسات العربية، منها:

- الزهراني (2021): دراسة تأثير التمويل العقاري على مشاريع الإسكان.
- Alotaibi (2021) بحث في العلاقة بين التمويل ونجاح المشروع.
- السبيعي (2020): بحث في تحديات إدارة المشاريع العقارية بالسعودية.

وقد بينت الدراسات أن التمويل يُعد من أبرز العوامل المؤثرة في دورة حياة المشروع.

8. المنطلقات النظرية للدراسة:

ينطلق هذا البحث من مجموعة من المرتكزات النظرية التي توضح العلاقة بين التمويل العقاري وإدارة المشاريع العقارية، وتفسر كيف يمكن أن يشكل التمويل عاملاً مؤثراً في نجاح أو إخفاق المشروع. وتستند الدراسة إلى عدد من المفاهيم والنظريات ذات الصلة التي تساعد في بناء الإطار الفكري للبحث وتحليل نتائجه.

أولاً: يقوم البحث على نظرية دورة حياة المشروع، التي توضح أن المشروع يمر بمراحل متتابعة (التخطيط، التنفيذ، المراقبة، والإغلاق)، ويؤثر التمويل في كل مرحلة من هذه المراحل بشكل مباشر، سواء من حيث توفير الموارد، أو ضمان استمرارية العمل، أو مواجهة المخاطر. فالتمويل العقاري الجيد يساهم في استقرار المشروع، بينما يؤدي ضعف التمويل إلى تعطيل المراحل أو تعثرها.

ثانياً: تعتمد الدراسة على نظرية إدارة المخاطر المالية في المشاريع، والتي تؤكد أن التمويل العقاري ليس مجرد أداة لتغطية التكاليف، بل هو عنصر رئيسي في الحد من المخاطر المتعلقة بالتدفقات النقدية، وضمان قدرة المشروع على مواجهة التحديات غير المتوقعة، مثل تقلبات السوق أو تغير أسعار مواد البناء.

ثالثاً: تسترشد الدراسة بمفاهيم إدارة الجودة الشاملة في المشاريع، إذ يُعتبر التمويل الكافي والمنظم أحد الشروط الأساسية لتحقيق الجودة في التنفيذ، سواء من خلال استخدام مواد بناء عالية المواصفات أو توظيف كوادر مؤهلة قادرة على تحقيق متطلبات المشروع بكفاءة.

وأخيراً: فإن الدراسة تنطلق من مبدأ التكامل بين التمويل وإدارة المشروع، والذي يرى أن العلاقة بين التمويل وإدارة المشروع علاقة تكاملية، وليست مجرد علاقة تزويد مالي. فنجاح التمويل العقاري في دعم المشروع يتطلب إدارة فعالة قادرة على التخطيط الجيد لاستخدام الموارد المالية ومراقبة إنفاقها بما يحقق أهداف المشروع بأعلى كفاءة ممكنة.

إن هذه المنطلقات النظرية تشكل القاعدة التي بني عليها هذا البحث، وتسهم في تفسير النتائج المتوقعة وربطها بالأطر العلمية السائدة في هذا المجال.

9. المنهجية وطرق البحث:

- المنهج المستخدم: **وصفي تحليلي**.
- طريقة البحث: كمية من خلال توزيع استبانة على عينة من العاملين في القطاع العقاري.

تستند هذه الدراسة إلى منهجية علمية تهدف إلى تحقيق أهداف البحث والإجابة عن تساؤلاته بشكل دقيق وموضوعي. وقد جرى اختيار **(المنهج الوصفي التحليلي)** بوصفه الأنسب لطبيعة موضوع الدراسة، إذ يتيح هذا المنهج وصف ظاهرة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية وتحليل علاقتها بإدارة المشاريع العقارية، مع تقديم تفسير علمي للبيانات المستخلصة.

في إطار هذا المنهج، تم الاعتماد على طرق بحث متعددة لتحقيق التكامل في جمع المعلومات وتحليلها، أبرزها :

1.9 - المراجعة المكتبية: جرى جمع المعلومات النظرية من كتب ودراسات أكاديمية وأبحاث منشورة تتعلق بالتمويل العقاري وإدارة المشاريع، مع التركيز على الدراسات التي تناولت السياق السعودي أو البيئات المماثلة في الدول الخليجية.

2.9 - الاستبانة الميدانية: صُممت استبانة علمية شملت مجموعة من المحاور المتعلقة بخصائص التمويل العقاري، وتحدياته، وأثره على عناصر إدارة المشاريع العقارية (مثل الجودة الزمنية، وضبط التكاليف، وكفاءة التنفيذ). وتم توجيه هذه الاستبانة إلى عينة من العاملين في مجالات التمويل العقاري وإدارة المشاريع، بما في ذلك مدراء مشاريع، ومسؤولي تمويل، وممثلي شركات التطوير العقاري.

3.9 - التحليل الإحصائي: عقب جمع البيانات الميدانية، تم الاعتماد على أساليب التحليل الإحصائي المناسبة (مثل التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحراف المعياري، وتحليل التباين، واختبار الفرضيات باستخدام معامل الارتباط)، بهدف الوصول إلى نتائج دقيقة تدعم فرضيات الدراسة أو تنفيها.

4.9 - المقابلات المحدودة: تم إجراء عدد محدود من المقابلات شبه المنظمة مع خبراء في مجال التمويل العقاري وإدارة المشاريع، بغرض إثراء نتائج الدراسة وتفسير بعض المؤشرات الكمية من منظور تطبيقي.

تُعد هذه المنهجية متكاملة من حيث المزج بين الأدوات الكمية والكيفية، بما يساعد على تقديم صورة شاملة وواضحة حول أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية في السعودية.

10. أدوات الدراسة:

مصممة لقياس آراء العاملين في إدارة المشاريع حول أثر التمويل على الأداء. اعتمدت هذه الدراسة على مجموعة من الأدوات البحثية التي تم اختيارها بعناية لضمان جمع بيانات دقيقة وموثوقة تساعد في تحقيق أهداف البحث والإجابة عن تساؤلاته. وتتمثل أبرز أدوات الدراسة فيما يلي:

1.10 - الاستبانة:

تُعد الاستبانة الأداة الرئيسة لجمع البيانات الميدانية في هذه الدراسة. وقد تم تصميمها بشكل علمي يضمن شموليتها ووضوحها، حيث تضمنت مجموعة من المحاور المرتبطة بمتغيرات البحث، مثل:

- طبيعة التمويل العقاري المقدم للمشاريع (مصدره، مدته، شروطه).
- مدى تأثير التمويل العقاري على عناصر إدارة المشروع (الجودة، الزمن، التكلفة).
- أبرز التحديات التمويلية التي تواجهها المشاريع العقارية في المملكة.

كما جرى التأكد من صلاحية الاستبانة من خلال عرضها على عدد من المحكمين المتخصصين لضمان وضوح العبارات ودقة المحتوى. وتم تصميمها لتسهيل عملية التحليل الإحصائي للبيانات.

2.10 - المقابلات شبه المنظمة:

كُلفت هذه الأداة بجمع بيانات نوعية تعزز الفهم العميق لموضوع الدراسة. وقد جرى اختيار عينة محدودة من الخبراء العاملين في مجالي التمويل العقاري وإدارة المشاريع العقارية، وتركزت المقابلات حول استكشاف وجهات نظرهم بشأن التحديات التمويلية وأثرها المباشر وغير المباشر على إدارة المشاريع العقارية في السعودية.

3.10 - المراجعة الوثائقية:

جرى الاعتماد على مراجعة وثائق وتقارير رسمية وإحصاءات صادرة عن جهات معنية مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ومؤسسة النقد العربي السعودي، وشركات التطوير العقاري، وذلك لتوفير خلفية كمية ومعرفية تساهم في تدعيم التحليل العلمي للدراسة.

إن تنوع أدوات الدراسة ساعد في جمع بيانات كمية وكيفية متكاملة، ما أسهم في تقديم تحليل علمي موضوعي لظاهرة أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية.

11. حدود الدراسة:

تلتزم هذه الدراسة بمجموعة من الحدود التي توضح إطارها الزمني والمكاني والموضوعي والمنهجي، بما يسهم في تركيز الجهد البحثي وضمان دقة النتائج. وتتمثل هذه الحدود فيما يلي:

1.11 - الحدود الموضوعية:

تقتصر هذه الدراسة على تحليل أثر التمويل العقاري على إدارة المشاريع العقارية، دون التطرق إلى الجوانب الأخرى المرتبطة بالقطاع العقاري مثل التسويق العقاري أو القوانين العقارية. كما تركز الدراسة على العلاقة بين التمويل وإدارة عناصر المشروع الأساسية (الجودة، الزمن، التكلفة)، دون الخوض في التفاصيل الفنية لكل مشروع على حدة.

2.11 - الحدود المكانية:

تُجرى الدراسة في نطاق المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المشاريع العقارية المنفذة في عدد من المدن الرئيسة التي تشهد نشاطًا عقاريًا ملحوظًا، مثل الرياض، جدة، الدمام.

3.11 - الحدود الزمنية:

يغطي البحث الفترة الزمنية بين عام 2020 وعام 2024، وهي فترة شهدت تطورات كبيرة في أنظمة التمويل العقاري وبرامج دعم الإسكان في المملكة، مما يتيح تقييم أثر هذه المتغيرات بشكل موضوعي.

4.11 - الحدود المنهجية:

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وعلى أدوات مثل الاستبانة والمقابلات، مما يعني أن النتائج تعتمد على البيانات التي يتم جمعها من المشاركين وتفسيراتهم، وقد تتأثر النتائج بدرجة دقة استجاباتهم أو مستوى وعيهم بموضوع الدراسة.

12. المراجع العربية:

- 1.12 - أبو زيد، أحمد. (2020). إدارة المشاريع: المفاهيم والأسس والتطبيقات. الرياض: دار العلوم للنشر.
- 2.12 - الجهني، خالد، & الحربي، ماجد. (2021). أثر التمويل العقاري على تنفيذ المشروعات السكنية في المملكة العربية السعودية. مجلة الاقتصاد والتمويل العربي، (2)7، 178-155.
- 3.12 - الزهراني، ناصر. (2019). التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية: التحديات والحلول. جدة: مركز الدراسات العقارية.
- 4.12 - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2022). تقرير الإنجاز السنوي لقطاع الإسكان. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- 5.12 - مؤسسة النقد العربي السعودي (ساما). (2023). النشرة الإحصائية السنوية: التمويل العقاري. الرياض: مؤسسة النقد العربي السعودي.
- 6.12 - العتيبي، صالح. (2018). إدارة المشاريع العقارية وأثر التمويل في نجاحها: دراسة ميدانية في المملكة. المجلة العربية للإدارة، 38(1)، 112-89.
- 7.12 - القصير، محمد. (2020). العلاقة بين إدارة التمويل وإدارة المشاريع في القطاع العقاري السعودي. دراسات إدارية معاصرة، 5(1)، 67-45.

8.12 - صندوق التنمية العقارية. (2022). تقرير الأداء السنوي لصندوق التنمية

العقارية. الرياض: الصندوق.

9.12 - الزهراني، خالد. (2021). التمويل العقاري ومشاريع الإسكان. مركز الدراسات

الاقتصادية.

10.12 - السبيعي، ماجد. (2020). إدارة المشاريع العقارية. جامعة الملك سعود.

11.12 - وزارة الإسكان السعودية. (2023). تقرير التمويل العقاري السنوي.

13. المراجع الإنجليزية:

13.1 -Alotaibi, M. (2021). Mortgage Finance and Project Success. Journal of Urban Development.

13.2 -World Bank. (2022). Saudi Housing Finance Sector Review.

13.3 -Project Management Institute. (2021). A guide to the project management body of knowledge (PMBOK guide) (7th ed.). Pennsylvania: PMI.



شكرا لحضراتكم..

تقبلوا تحياتي..