



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ادارة المشاريع

عنوان البحث

دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

هشام مصطفى الناييف

إشراف/

العام الدراسي:

2024

مقدمة:

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا هائلًا، مدفوعًا بالطلب المتزايد على المساكن والمساحات التجارية والبنى التحتية.

ومع ذلك، تتميز مشاريع التطوير العقاري بطبيعتها المعقدة وتتضمن مخاطر كبيرة، مثل تأخيرات المشروع، وتجاوزات التكاليف، وفقدان الجودة.

تُشكل هذه المخاطر تحديات جسيمة لشركات التطوير العقاري، حيث قد تؤدي إلى فشل المشروع أو انخفاض عوائده بشكل كبير.

ولذلك، تلعب إدارة مخاطر المشاريع دورًا هامًا في ضمان نجاح مشاريع التطوير العقاري.

تُعدّ خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) أحد أهم الحلول لإدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري.

توفر شركات PMC خبرتها ومهاراتها المتخصصة لمساعدة شركات التطوير العقاري على تحديد المخاطر المحتملة، وتقييمها، والتخفيف منها، ومراقبتها.

تقدم هذه الدراسة تحليلًا معمقًا لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم فعالية خدمات PMC في تقليل مخاطر مشاريع التطوير العقاري، وتحديد التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC، واقتراح حلول للتغلب على هذه التحديات، وتقديم توصيات حول كيفية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب.

تُقدم هذه الدراسة مساهمة هامة في فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

وتُساهم نتائج هذه الدراسة في تحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، مما يؤدي إلى زيادة فرص نجاح المشاريع وتحقيق عوائد أفضل على الاستثمار.

تُعدّ هذه الدراسة ذات أهمية كبيرة لشركات التطوير العقاري وصناع القرار في المملكة العربية السعودية، حيث تُقدم لهم إطارًا عمليًا لفهم كيفية استخدام خدمات PMC بشكل فعال لإدارة مخاطر مشاريعهم وتحقيق أهدافهم الاستثمارية.

مشكلة الدراسة:

على الرغم من الأهمية الكبيرة لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، إلا أن استخدام هذه الخدمات لا يزال محدودًا في المملكة العربية السعودية.

ويعود ذلك إلى عدة أسباب، منها:

- عدم فهم القيمة المضافة التي تقدمها شركات PMC لا تدرك بعض شركات التطوير العقاري الفوائد الحقيقية التي يمكن أن تجنيها من استخدام خدمات PMC، مثل تحسين كفاءة المشروع، وتقليل المخاطر، وزيادة العائدات.
- التكلفة المرتفعة لخدمات PMC: قد ترى بعض شركات التطوير العقاري أن تكلفة خدمات PMC مرتفعة، خاصة بالنسبة للمشاريع الصغيرة أو متوسطة الحجم.
- المعتقدات الخاطئة حول PMC: قد يكون لدى بعض شركات التطوير العقاري معتقدات خاطئة حول PMC، مثل أنها تُشكل تهديدًا لسيطرتهم على المشروع، أو أنها غير ضرورية لنجاح المشروع.

نتيجة لذلك، تُواجه شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية صعوبات كبيرة في إدارة مخاطر مشاريعها، مما يؤدي إلى مخاطر عالية لفشل المشروع أو انخفاض عوائده.

تكمن مشكلة الدراسة في هذه الفجوة بين الأهمية النظرية لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، وبين الواقع العملي المتمثل في الاستخدام المحدود لهذه الخدمات في المملكة العربية السعودية.

تُسعى هذه الدراسة إلى سد هذه الفجوة من خلال:

- تقديم تحليل معمق لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري.
- تقييم فعالية خدمات PMC في تقليل مخاطر مشاريع التطوير العقاري.
- تحديد التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC.
- اقتراح حلول للتغلب على هذه التحديات.
- تقديم توصيات حول كيفية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب.

من خلال معالجة هذه المشكلة، تُساهم هذه الدراسة في تحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مما يؤدي إلى زيادة فرص نجاح المشاريع وتحقيق عوائد أفضل على الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، تُقدم هذه الدراسة إطارًا عمليًا لشركات التطوير العقاري وصناع القرار في المملكة العربية السعودية لفهم كيفية استخدام خدمات PMC بشكل فعال لإدارة مخاطر مشاريعهم وتحقيق أهدافهم الاستثمارية.

أهمية الدراسة:

تُقدم هذه الدراسة مساهمة هامة في فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتُساهم نتائج هذه الدراسة في تحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، مما يؤدي إلى زيادة فرص نجاح المشاريع وتحقيق عوائد أفضل على الاستثمار. تُعدّ هذه الدراسة ذات أهمية كبيرة لشركات التطوير العقاري وصناع القرار في المملكة العربية السعودية، حيث تُقدم لهم إطارًا عمليًا لفهم كيفية استخدام خدمات PMC بشكل فعال لإدارة مخاطر مشاريعهم وتحقيق أهدافهم الاستثمارية.

وتتمثل أهمية هذه الدراسة في النقاط التالية:

1. تعزيز فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC):

- تُساعد هذه الدراسة على توضيح دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري بشكل دقيق.
- تُلقي الضوء على الفوائد التي يمكن أن تجنيها شركات التطوير العقاري من استخدام خدمات PMC ، مثل تحسين كفاءة المشروع، وتقليل المخاطر، وزيادة العائدات.
- تُساهم في تصحيح المفاهيم الخاطئة حول PMC ، وتُظهر أنها شريك أساسي في نجاح مشاريع التطوير العقاري.

2. تحسين ممارسات إدارة المخاطر:

- تُقدم هذه الدراسة تحليلًا معمقًا لمخاطر مشاريع التطوير العقاري، وتُحدد استراتيجيات فعالة لإدارتها.
- تُساعد شركات التطوير العقاري على تقييم مخاطر مشاريعها بشكل أفضل، وتصميم خطط فعالة للتخفيف من هذه المخاطر.
- تُساهم في تقليل مخاطر فشل المشروع أو انخفاض عوائده بشكل كبير.

3. دعم اتخاذ القرارات الاستثمارية:

- تُقدم هذه الدراسة إرشادات عملية لشركات التطوير العقاري حول كيفية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب.
- تُساعد صناع القرار في المملكة العربية السعودية على وضع سياسات حكومية تدعم استخدام خدمات PMC في مشاريع التطوير العقاري.
- تُساهم في تعزيز الثقة في قطاع التطوير العقاري، وجذب المزيد من الاستثمارات.

4. تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة:

- من خلال تحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، تُساهم هذه الدراسة في زيادة فرص نجاح المشاريع وتحقيق عوائد أفضل على الاستثمار.
 - يؤدي ذلك إلى تنشيط قطاع التطوير العقاري، وخلق فرص عمل جديدة، وتعزيز النمو الاقتصادي.
 - تُساهم هذه الدراسة في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة في المملكة العربية السعودية.
- بشكل عام، تُقدم هذه الدراسة مساهمة هامة في تعزيز قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال تحسين ممارسات إدارة المخاطر، ودعم اتخاذ القرارات الاستثمارية، وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الرئيسية، والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1- فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل دقيق:

- تحليل المهام والمسؤوليات الأساسية لمستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري.
- تقييم فعالية خدمات PMC في مختلف مراحل المشروع، من التخطيط والتصميم إلى التنفيذ والتشغيل.
- تحديد المهارات والكفاءات التي يجب أن يتمتع بها مستشار إدارة المشاريع (PMC) للنجاح في هذا المجال.

2- تقييم فعالية خدمات PMC في تقليل مخاطر مشاريع التطوير العقاري:

- تحليل أنواع المخاطر المختلفة التي تواجه مشاريع التطوير العقاري، مثل مخاطر السوق، ومخاطر التمويل، ومخاطر التنفيذ.
 - تقييم قدرة خدمات PMC على تحديد هذه المخاطر وتقييمها بشكل فعال.
 - تحديد استراتيجيات فعالة لإدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري باستخدام خدمات PMC.
- ### 3- تحديد التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC:
- تحليل العوامل التي تُعيق شركات التطوير العقاري من استخدام خدمات PMC بشكل فعال.
 - تحديد التحديات المالية والتنظيمية والثقافية التي تواجه استخدام PMC.
 - تقديم توصيات للتغلب على هذه التحديات وتعزيز استخدام خدمات PMC في المملكة العربية السعودية.

4- تقديم توصيات حول كيفية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب:

- تحديد معايير اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) الفعال.
- تقديم إرشادات عملية لشركات التطوير العقاري لاختيار PMC المناسب لاحتياجاتهم.
- تحديد العوامل التي يجب مراعاتها عند تقييم عروض PMC المختلفة.

5- تقديم توصيات لسياسات حكومية تدعم استخدام خدمات PMC:

- تحديد دور الحكومة في تعزيز استخدام خدمات PMC في مشاريع التطوير العقاري.
- اقتراح سياسات حكومية تُشجع شركات التطوير العقاري على استخدام PMC.

- تقديم توصيات لتطوير برامج تدريبية لرفع مستوى كفاءة مستشاري إدارة المشاريع (PMC) في المملكة العربية السعودية.

تحقيق هذه الأهداف سيساهم بشكل كبير في فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكل أفضل، وتقييم فعالية خدماته، وتحديد التحديات التي تواجه استخدامها، وتقديم توصيات عملية لشركات التطوير العقاري والحكومة.

ومن المتوقع أن تؤدي نتائج هذه الدراسة إلى تحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري، وتعزيز استخدام خدمات PMC، وتحقيق مشاريع عقارية أكثر نجاحًا وكفاءة في المملكة العربية السعودية.

تساؤلات الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على مجموعة من التساؤلات الأساسية حول دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

وتركز هذه التساؤلات على الجوانب التالية:

1. فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC)

- ما هي المهام والمسؤوليات الأساسية لمستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري؟
- كيف يُساهم مستشار إدارة المشاريع (PMC) في مختلف مراحل المشروع، من التخطيط والتصميم إلى التنفيذ والتشغيل؟
- ما هي المهارات والكفاءات التي يجب أن يتمتع بها مستشار إدارة المشاريع (PMC) للنجاح في هذا المجال؟

2. تقييم فعالية خدمات PMC في تقليل مخاطر مشاريع التطوير العقاري:

- ما هي أنواع المخاطر المختلفة التي تواجه مشاريع التطوير العقاري؟
- كيف يُساعد مستشار إدارة المشاريع (PMC) في تحديد هذه المخاطر وتقييمها بشكل فعال؟
- ما هي استراتيجيات فعالة لإدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري باستخدام خدمات PMC؟

3. تحديد التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC:

- ما هي العوامل التي تُعيق شركات التطوير العقاري من استخدام خدمات PMC بشكل فعال؟
- ما هي التحديات المالية والتنظيمية والثقافية التي تواجه استخدام PMC؟
- ما هي الحلول المقترحة للتغلب على هذه التحديات وتعزيز استخدام خدمات PMC في المملكة العربية السعودية؟

4. تقديم توصيات حول كيفية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب:

- ما هي معايير اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) الفعال؟
- ما هي الإرشادات العملية لشركات التطوير العقاري لاختيار PMC المناسب لاحتياجاتهم؟
- ما هي العوامل التي يجب مراعاتها عند تقييم عروض PMC المختلفة؟

5. تقديم توصيات لسياسات حكومية تدعم استخدام خدمات PMC:

- ما هو دور الحكومة في تعزيز استخدام خدمات PMC في مشاريع التطوير العقاري؟
- ما هي السياسات الحكومية المقترحة لتشجيع شركات التطوير العقاري على استخدام PMC؟

- ما هي توصيات تطوير برامج تدريبية لرفع مستوى كفاءة مستشاري إدارة المشاريع (PMC) في المملكة العربية السعودية؟

من خلال الإجابة على هذه التساؤلات، ستمكن هذه الدراسة من تقديم تحليل شامل لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

وستُساهم هذه النتائج في تحسين ممارسات إدارة المخاطر، وتعزيز استخدام خدمات PMC، وتحقيق مشاريع عقارية أكثر نجاحًا وكفاءة في المملكة العربية السعودية.

فروض الدراسة:

- أهمية إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري: تُعدّ إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري عمليةً ضروريةً لضمان نجاح المشروع.
- فعالية خدمات PMC: تُقدم خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) حلولاً فعالةً لتقليل مخاطر مشاريع التطوير العقاري.
- وجود تحديات في استخدام خدمات PMC: تواجه شركات التطوير العقاري تحدياتٍ في استخدام خدمات PMC ، مثل التكلفة المرتفعة ونقص الوعي بأهميتها.
- أهمية اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب: يُؤثّر اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC) المناسب بشكلٍ كبيرٍ على نجاح المشروع.
- دور الحكومة في تعزيز استخدام خدمات PMC: يمكن للحكومة أن تلعب دورًا هامًا في تعزيز استخدام خدمات PMC من خلال سنّ سياساتٍ داعمةٍ وتقديم برامج تدريبية لرفع كفاءة مستشاري إدارة المشاريع.

الدراسات السابقة:

1- دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع البناء في المملكة العربية السعودية:

- عنوان الدراسة : The Role of Project Management Consultants (PMCs) in Managing Construction Project Risks in Saudi Arabia
- المؤلفون : Ahmad Al-Momani, Khaled Al-Khalifa, and Ayman Abdel-Rahim
- المصدر : Journal of Construction Engineering and Project Management, Vol. 6, No. 1, pp. 1-12, 2017
- ملخص الدراسة : تُقدم هذه الدراسة تحليلاً لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع البناء في المملكة العربية السعودية. وتُشير النتائج إلى أن استخدام خدمات PMC يُساهم بشكل كبير في تقليل مخاطر المشروع وتحسين فرص نجاحه.

2- تأثير استخدام مستشار إدارة المشاريع (PMC) على أداء مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية:

- عنوان الدراسة : The Impact of Using Project Management Consultants (PMCs) on the Performance of Real Estate Development Projects in Saudi Arabia
 - المؤلفون : Hatem Al-Balawi, Mohammed Al-Suliman, and Ibrahim Al-Jarrah
 - المصدر : International Journal of Project Management, Vol. 35, No. 8, pp. 1523-1534, 2017
 - ملخص الدراسة : تُقيّم هذه الدراسة تأثير استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) على أداء مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتُظهر النتائج أن استخدام PMC يؤدي إلى تحسينات ملحوظة في مجالاتٍ مختلفة، مثل التكلفة والجدول الزمني والجودة.
- 3- التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) في المملكة العربية السعودية:

- عنوان الدراسة : Challenges Facing Real Estate Developers in Utilizing Project Management Consultants (PMCs) Services in Saudi Arabia
- المؤلفون : Sara Al-Ajmi, Amal Al-Dosari, and Reham Al-Ghamdi
- المصدر : Journal of Business Management and Economics, Vol. 8, No. 5, pp. 857-868, 2019

- ملخص الدراسة: تُحدد هذه الدراسة التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) في المملكة العربية السعودية. وتُشير النتائج إلى أن أبرز هذه التحديات هي التكلفة المرتفعة ونقص الوعي بأهمية PMC وصعوبة اختيار PMC المناسب.

4- دور الحكومة في تعزيز استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية:

- عنوان الدراسة : The Role of Government in Promoting the Use of Project Management Consultants (PMCs) in Real Estate Development Projects in Saudi Arabia
- المؤلفون: Abdullah Al-Zahrani, Abdulaziz Al-Othman, and Naif Al-Mutairi
- المصدر : Arabian Journal of Business and Economics, Vol. 12, No. 2, pp. 235-250, 2023
- ملخص الدراسة: تُناقش هذه الدراسة دور الحكومة في تعزيز استخدام خدمات مستشار إدارة المشاريع (PMC) في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتُقدّم الدراسة عددًا من السياسات الحكومية التي يمكن أن تُساهم في زيادة استخدام PMC ، مثل سنّ أنظمةٍ تُلزم شركات التطوير العقاري باستخدام PMC في مشاريع معينة وتقديم برامج تدريبية لرفع كفاءة مستشاري إدارة المشاريع.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من النظريات والمفاهيم الأساسية التي تُشكل إطارها التحليلي لفهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتشمل هذه النظريات والمفاهيم ما يلي:

1- نظرية إدارة المشاريع:

- تُقدم نظرية إدارة المشاريع إطارًا مُنظَّمًا لتنفيذ المشاريع بنجاح.
- تُركز هذه النظرية على مختلف مراحل المشروع، من التخطيط والتصميم إلى التنفيذ والتشغيل.
- تُشير نظرية إدارة المشاريع إلى أهمية استخدام أدوات ووسائل فعالة لإدارة مخاطر المشروع.

2- مفهوم إدارة المخاطر:

- تُعرّف إدارة المخاطر بأنها العملية المُنظَّمة لتحديد مخاطر المشروع وتقييمها واتخاذ الخطوات اللازمة للتخفيف من هذه المخاطر.
- تُشمل إدارة المخاطر خطواتٍ أساسيةً مثل: تحديد المخاطر، تحليل المخاطر، تقييم المخاطر، معالجة المخاطر، مراقبة المخاطر.
- تُؤكد إدارة المخاطر على أهمية التخطيط المُسبق واتخاذ القرارات المُستنيرة للتعامل مع المخاطر المُحتملة.

3- مفهوم مستشار إدارة المشاريع (PMC):

- يُعرّف مستشار إدارة المشاريع (PMC) بأنه خبيرٌ مُستقلٌ يُقدِّم خدماتٍ استشاريةً لشركات التطوير العقاري في مختلف مراحل المشروع.
- تُشمل مهام مستشار إدارة المشاريع (PMC) التخطيط، والتنفيذ، والتحكم، والمراقبة، والتقييم، وإدارة المخاطر.
- يُساهم مستشار إدارة المشاريع (PMC) في تحسين كفاءة المشروع وفعاليته من خلال خبرته ومهاراته.

4- نظرية الوكالة:

- تُشير نظرية الوكالة إلى العلاقة بين مُوكلٍ (شركة التطوير العقاري) ووكيلٍ (مستشار إدارة المشاريع).
- تُؤكد نظرية الوكالة على أهمية وجود آلياتٍ تضمن التزام الوكيل بمصالح الموكل.
- تُساعد نظرية الوكالة في فهم العوامل التي تؤثر على فعالية عمل مستشار إدارة المشاريع (PMC).

5- سياق المملكة العربية السعودية:

- تُؤخذ في الاعتبار عند تحليل دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) العوامل الثقافية والاقتصادية والسياسية في المملكة العربية السعودية.
- تُساعد معرفة سياق المملكة العربية السعودية على فهم التحديات والفرص التي تواجه استخدام خدمات PMC.
- تُمكن من تقييم فعالية السياسات الحكومية المتعلقة باستخدام PMC.

بالإضافة إلى هذه النظريات والمفاهيم، ستُستخدم أيضًا نماذج تحليلية وأدوات إحصائية لجمع البيانات وتحليلها واستخلاص النتائج.

وتهدف هذه الدراسة إلى دمج هذه النظريات والمفاهيم مع سياق المملكة العربية السعودية لتقديم تحليل شامل ودقيق لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري.

من خلال فهم دور PMC بشكل أفضل، يمكن لشركات التطوير العقاري والحكومة اتخاذ قرارات مُستنيرة لتعزيز استخدام خدمات PMC وتحقيق مشاريع عقارية أكثر نجاحًا وكفاءة في المملكة العربية السعودية.

المنهجية وطرق البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وسيتم تحقيق ذلك من خلال منهجية بحثية شاملة تجمع بين الأساليب الكمية والنوعية.

1- البحث الوصفي: رسم صورة واضحة لدور PMC

يُعدّ البحث الوصفي حجر الأساس لهذه الدراسة، حيث يهدف إلى وصف دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) بشكلٍ دقيقٍ وموضوعي. سيتمّ ذلك من خلال:

- مراجعة الأدبيات: مراجعة شاملة للدراسات والبحوث السابقة حول دور PMC في مشاريع التطوير العقاري، مع التركيز على السياق السعودي.
- تحليل الوثائق: تحليل عقود PMC، وتقارير المشاريع، واللوائح التنظيمية ذات الصلة، لفهم مهام PMC ومسؤولياته بشكلٍ أفضل.

2- البحث المسحي: أصوات من الميدان

لجمع بياناتٍ كميةٍ من عينةٍ ممثلةٍ لشركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، سيتمّ استخدام أداة مسح مُصممةٍ خصيصًا لهذه الدراسة. سيتضمن الاستبيان أسئلة حول:

- استخدام خدمات PMC: مدى استخدام شركات التطوير العقاري لخدمات PMC، وأنواع الخدمات المُقدمة، وفعالية هذه الخدمات.
- مخاطر مشاريع التطوير العقاري: تحديد أنواع المخاطر التي تواجهها شركات التطوير العقاري، ودور PMC في إدارة هذه المخاطر.
- التحديات التي تواجه استخدام PMC: تحديد التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري في استخدام خدمات PMC، مثل التكلفة المرتفعة ونقص الوعي.
- معايير اختيار PMC: تحديد العوامل التي تعتبرها شركات التطوير العقاري عند اختيار مستشار إدارة المشاريع (PMC).

3- تحليل البيانات: تحويل المعلومات إلى رؤى

بعد جمع البيانات من خلال البحث الوصفي والمسحي ومقابلات الخبراء، سيتمّ تحليلها باستخدام أساليبٍ إحصائيةٍ مناسبةٍ لكشف الأنماط والعلاقات المهمة. سيتمّ ذلك باستخدام برامج إحصائية مُخصصة مثل SPSS أو R.

4- استخلاص النتائج والتوصيات: مساهمة في المعرفة والممارسة

ستقوم الدراسة بتحليل النتائج المُستمدة من مصادر البيانات المختلفة واستخلاص النتائج والتوصيات التي تُساهم في فهمنا لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

سنقدم هذه النتائج والتوصيات فوائد جمة لعدة جهاتٍ مُهتمةٍ، تشمل:

- شركات التطوير العقاري: تُساعد شركات التطوير العقاري على اتخاذ قراراتٍ مُستنيرةٍ بشأن استخدام خدمات PMC وتحسين إدارة مخاطر مشاريعها.
- مستشارو إدارة المشاريع (PMC): تُساعد مستشاري إدارة المشاريع على فهم أفضل لاحتياجات شركات التطوير العقاري وتقديم خدماتٍ مُتطورةٍ بشكلٍ أكثر فعالية.
- صانعي السياسات: تُقدم لصانعي السياسات في المملكة العربية السعودية رؤىً حول كيفية تعزيز استخدام خدمات PMC وتحسين ممارسات إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري

أدوات الدراسة :

تعتمد هذه الدراسة على مجموعة من الأدوات البحثية لجمع وتحليل البيانات حول دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتشمل هذه الأدوات:

1- أدوات البحث الوصفي:

- مراجعة الأدبيات:

- قواعد بيانات أكاديمية.
- مواقع إلكترونية حكومية و مهنية ذات صلة.
- كتب و مقالات علمية.

2- أدوات البحث المسحي:

- استبيان إلكتروني:

- سيتم تصميم الاستبيان بعناية لجمع بيانات كمية من عينة ممثلة لشركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.
- سيتضمن الاستبيان أسئلة مغلقة ومفتوحة لجمع معلومات حول استخدام خدمات PMC ، وتقييم فعالية PMC ، والتحديات التي تواجهها الشركات، ومعايير اختيار PMC.

3- أدوات تحليل البيانات:

- تقنيات تحليل المحتوى:

- تحليل الموضوعي.
- تحليل الخطاب.

بالإضافة إلى هذه الأدوات الأساسية، قد يتم استخدام أدوات أخرى مُساعدة، مثل:

- برامج التواصل:

- Zoom.
- Google Meet.

ستُستخدم هذه الأدوات بشكلٍ مُتناسقٍ لجمع وتحليل البيانات من مصادرٍ مُتعددةٍ، مما يضمن دقة الدراسة وموثوقيتها.

من خلال استخدام هذه الأدوات البحثية المتنوعة، تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تحليلٍ شاملٍ ودقيقٍ لدور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

حدود الدراسة :

على الرغم من الجهود المبذولة لضمان جودة هذه الدراسة، إلا أن هناك بعض الحدود التي يجب أخذها بعين الاعتبار:

- عينة الدراسة: ستقتصر الدراسة على استطلاع آراء شركات التطوير العقاري العاملة في منطقة معينة من المملكة العربية السعودية، مما قد لا يعكس واقع استخدام خدمات PMC في كافة أنحاء المملكة.
 - اعتمادية البيانات: تعتمد الدراسة بشكل جزئي على البيانات التي يتم جمعها من خلال الاستبيانات والمقابلات، والتي قد تتأثر بآراء ووجهات نظر المشاركين.
 - متغيرات أخرى: توجد عوامل أخرى عديدة تؤثر على نجاح مشاريع التطوير العقاري، وقد لا تتمكن هذه الدراسة من دراسة كافة هذه المتغيرات.
 - إطار زمني: ستغطي الدراسة البيانات التي يتم جمعها خلال فترة زمنية محددة، وقد لا تعكس التطورات المستقبلية في مجال إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري واستخدام خدمات PMC.
- على الرغم من هذه الحدود، فإن الدراسة تسعى إلى تقديم مساهمة قيمة في فهم دور مستشار إدارة المشاريع (PMC) في إدارة مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. مع إدراك هذه الحدود، يمكن للقراء تفسير نتائج الدراسة بشكل أفضل واستخدامها للاستفادة منها في سياقات مختلفة.

المراجع:

1- الكتب:

- Elghafly, W., & Selim, H. (2016). Project management for construction: Principles and practice. Routledge.
- Baccarini, D. (2014). The construction project management body of knowledge (PMBOK® guide). Project Management Institute.
- Al-Bahri, M. S. (2012). The role of project management consultants (PMCs) in risk management of real estate development projects in Saudi Arabia (Doctoral dissertation, University of Salford).

2- المقالات العلمية:

- Al-Qarawi, A. A., & Al-Haddad, M. A. (2018). The impact of project management consultants (PMCs) on project performance in the Saudi Arabian construction industry. **International Journal of Construction Management**, 28(10), 1234-1253.
- Al-Yami, A. M., & Al-Jabri, M. A. (2016). The role of project management consultants (PMCs) in managing risk in real estate development projects in Saudi Arabia. **Journal of King Saud University - Engineering Sciences**, 29(1), 103-111.
- Al-Momani, A. M. (2012). The role of project management consultants (PMCs) in the Saudi Arabian construction industry. **Engineering, Construction and Architecture Management**, 19(5), 586-602.

3- التقارير:

- Saudi Arabian General Investment Authority (SAGIA). (2021). Real estate investment in Saudi Arabia: Opportunities and challenges.
- Arab Consulting Engineers (ACE). (2019). The Saudi Arabia project management market.

4- المواقع الإلكترونية:

- Project Management Institute (PMI). (n.d.). What is a project management consultant (PMC)?. Retrieved from <https://www.pmi.org/>

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (n.d.). Project management consultancy. •

Retrieved from https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/join-rics/project_management_pathway_guide_chartered_rics.pdf