

أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض

إعداد الطالب:

سلطان محمد باوزير

الرقم الجامعي:

232002199

إشراف:

د. وليد سليمان

د. الفيصل عبد الحميد

العام الدراسي:

1445 هـ - 2024 م

فهرس المحتويات

	فهرس المحتويات
	الفصل الأول
	الإطار العام للدراسة
4	مقدمة البحث
5	مشكلة البحث
5	أهمية البحث
6	أهداف البحث
6	تساؤلات الدراسة
6	فرضيات الدراسة
7	منهج الدراسة
7	مجتمع الدراسة
7	عينة الدراسة
7	أدوات الدراسة
8	الأساليب الإحصائية المستخدمة
8	إجراءات الدراسة
8	حدود البحث
9	نموذج الدراسة
9	مصطلحات الدراسة
10	الدراسات السابقة
20	الخطة الزمنية
21	مراجع البحث

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

مقدمة البحث :

يُعدّ السوق العقاري في المملكة العربية السعودية أحد أهم القطاعات الاقتصادية، وله دورٌ هامٌ في تنمية الاقتصاد الوطني. ومدينة الرياض، عاصمة المملكة، هي مركزٌ رئيسيٌّ لهذا السوق، حيث تُعدّ موطنًا للعديد من الشركات والمؤسسات المالية والمشاريع العقارية الكبرى.

وتواجه إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض العديد من المخاطر، مثل مخاطر السوق، والمخاطر المالية، والمخاطر التشغيلية، والمخاطر القانونية، والمخاطر البيئية.

والسوق العقاري في الرياض، وكما هو الحال في أي سوق عقاري كبير، يتميز بتقلباته ومخاطره. وإدارة هذه المخاطر بشكل فعال هي مفتاح النجاح في الاستثمار العقاري،، والحقيقة أن هذا الأمر يتطلب مزيدًا من البحث لفهم كيف يمكن لإدارة المخاطر أن تساهم في تحسين كفاءة إدارة الممتلكات.

وتعد إدارة المخاطر ذات أهمية خاصة في الوقت الحاضر، كما تشكل وجهة جديدة في المنظمات المعاصرة، فقد شهدت جميع المجالات تسارعاً وتغيراً كبيراً في السنوات الأخيرة، ولكي يمكن الاستفادة من إدارة المخاطر لتوفير الحماية للمنظمات واستمرارها بأداء نشاطها، يجب أن تتوافر فيها كل عوامل النجاح. (الدليمي، 2015)

وهذا البحث يهدف إلى تقديم فهم أعمق لهذه العلاقة، وذلك من خلال دراسة السوق العقاري في الرياض كما سيتم تقييم العديد من العوامل المؤثرة في إدارة المخاطر، بما في ذلك القوانين واللوائح، الظروف الاقتصادية، والتغيرات في السوق. وسيتم أيضاً تقييم كيف يمكن لهذه العوامل أن تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات.

وأخيراً ومن خلال هذا البحث، نأمل في تقديم مساهمة قيمة للمجتمع العلمي والمستثمرين العقاريين في الرياض، وذلك بتقديم فهم أعمق لأثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.

مشكلة البحث:

السوق العقاري في الرياض يتميز بتقلباته ومخاطره، وهذا يمكن أن يؤدي إلى تحديات كبيرة في إدارة الممتلكات ، فهناك مخاطر السوق ، والمخاطر المالية ، والمخاطر التشغيلية ، والمخاطر القانونية ، والمخاطر البيئية ، وكل هذه المخاطر تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات بشكل سلبي الأمر الذي قد يؤدي إلى خسائر مالية كبيرة أو انخفاض القيمة الاستثمارية للعقارات ؛ و على الرغم من أن العديد من الأبحاث قد تناولت إدارة المخاطر في السوق العقاري، إلا أن القليل منها ركز على كيفية تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات. بل وهناك حاجة ماسة إلى فهم أعمق لكيفية تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض. وهذا الفهم من شأنه أن يساعد المستثمرين العقاريين في تحسين استراتيجياتهم وتحقيق أفضل النتائج.

أهمية البحث :

❖ أولاً : الأهمية النظرية :

1. سوف يساعد البحث على فهم المخاطر التي تواجه إدارة الممتلكات بشكل أفضل.
2. سوف يُساهم البحث في تطوير نظريات جديدة حول إدارة المخاطر وإدارة الممتلكات.
3. سيُساعد البحث على سدّ الفجوة في المعرفة حول أثر إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات.
4. سيُقدم البحث مساهمةً علميةً هامةً في مجال إدارة المخاطر وإدارة الممتلكات.

❖ ثانياً : الأهمية العملية:

1. سيُساعد البحث شركات إدارة الممتلكات على تحسين كفاءة إدارة المخاطر.
2. سيُقدم البحث اقتراحاتٍ عمليةً لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات.
3. سيُفيد البحث المستثمرين في السوق العقاري في اتخاذ قراراتٍ استثماريةٍ أفضل.
4. سيُفيد البحث صانعي القرار في الحكومة في تطوير سياساتٍ تُساهم في تحسين كفاءة السوق العقاري.

أهداف البحث :

1. فهم العوامل التي تؤثر على إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض.
2. استكشاف كيف يمكن لإدارة المخاطر أن تؤثر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.
3. تقديم استراتيجيات يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات من خلال إدارة المخاطر بشكل أفضل.
4. تحديد التحديات التي يمكن أن تواجهها الشركات العقارية في الرياض عند تطبيق استراتيجيات إدارة المخاطر.

تساؤلات الدراسة:

- ❖ ما هي أنواع المخاطر التي تواجه إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض؟
- ❖ ما هو تأثير إدارة المخاطر على كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض؟
- ❖ ما هي استراتيجيات إدارة المخاطر التي يمكن استخدامها لتحسين كفاءة إدارة الممتلكات؟
- ❖ ما هي التحديات التي تواجه تطبيق إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض؟

فرضيات البحث :

- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر الجيدة تؤدي إلى تحسين كفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض.
- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية بين مستوى المخاطرة والربحية في السوق العقاري.
- ❖ يوجد أثر ذو دلالة إحصائية في الشركات التي تستثمر في إدارة المخاطر وقد تحقق عوائد أعلى من الشركات التي لا تفعل ذلك.

منهج الدراسة :

- ❖ **المنهج الوصفي:** لوصف وتحليل واقع إدارة المخاطر في السوق العقاري في الرياض.
- ❖ **الدراسة المسحية:** لجمع البيانات من المستثمرين والمطورين العقاريين في الرياض.
- ❖ **المنهج التحليلي:** لتحليل البيانات المتعلقة بالعلاقة بين إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات وذلك باستخدام الإحصاءات الوصفية والتحليل الإحصائي للتحقق من فروض الدراسة.

مجتمع الدراسة:

مجتمع الدراسة هو السوق العقاري في الرياض. يشمل هذا المجتمع جميع الأفراد والمؤسسات التي تعمل في السوق العقاري، بما في ذلك المطورين العقاريين، الوكلاء العقاريين، المستثمرين، والمشتريين والبائعين.

عينة الدراسة:

هي عبارة عن مجموعة من الأفراد، بما في ذلك المديرين التنفيذيين في الشركات العقارية، الوكلاء العقاريين، والمستثمرين العقاريين. وسيتم تحديد حجم العينة بعد نشر الاستبيان وذلك باستخدام طريقة العينة العشوائية البسيطة.

أدوات الدراسة:

سوف يقوم الباحث بعمل استبيان ومن ثم توزيعه على عينة الدراسة. ويمكن أن يتضمن الاستبيان مجموعة من الأسئلة المغلقة والمفتوحة النهاية لجمع البيانات حول ممارسات إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري في الرياض.

الأساليب الإحصائية المستخدمة :

سوف يتم استخدام برنامج التحليل الإحصائي (SPSS) كما ستتم معالجة البيانات بالأساليب الإحصائية المناسبة لطبيعة هذه الدراسة وذلك عن طريق حساب :

- ❖ الوسط الحسابي: لقياس متوسط قيمة مجموعة من البيانات.
- ❖ الوسيط: لقياس القيمة التي تقسم مجموعة من البيانات إلى نصفين متساويين.
- ❖ الانحراف المعياري: لقياس مدى انتشار البيانات حول المتوسط.
- ❖ التكرار: لقياس عدد مرات ظهور قيمة معينة في مجموعة من البيانات.

إجراءات الدراسة :

سوف يقوم الباحث بالاعتماد على مصدرين من مصادر جمع البيانات :

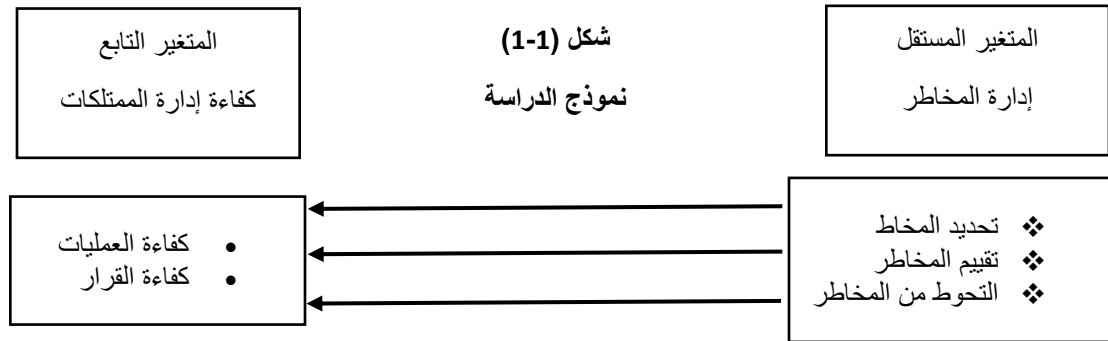
- ❖ أولاً: المصادر الأولية : سوف يقوم الباحث بجمع بيانات عن طريق الاستبانة الإلكترونية ثم يقوم بعد ذلك بتحليل ومعالجة البيانات للوصول إلى نتائج الدراسة ومن ثم اقتراح التوصيات اللازمة .
- ❖ ثانياً: المصادر الثانوية : وسوف يقوم الباحث بمطالعة الأدبيات المتعلقة بموضوع الدراسة من الكتب والمقالات العلمية والبحوث والرسائل العلمية حتى تتكون لدى الباحث الخلفية المطلوبة عن موضوع بحثه .

حدود البحث :

- ❖ الحدود الموضوعية : تركز هذه الدراسة على دراسة أثر إدارة المخاطر وكفاءة إدارة الممتلكات في السوق العقاري.
- ❖ الحدود الزمانية : سوف تتم هذه الدراسة في العام الدراسي 1445 هـ .
- ❖ الحدود المكانية: سوف تقتصر هذه الدراسة على السوق العقاري في الرياض – المملكة العربية السعودية.

نموذج الدراسة :

يتكون نموذج الدراسة من المتغير المستقل (إدارة المخاطر) وقد قام الباحث بتحديد أبعاد المتغير المستقل (تحديد المخاطر – تقييم المخاطر – التحوط من المخاطر) ، وتم تحديد المتغير التابع (كفاءة إدارة الممتلكات) .



مصطلحات الدراسة :

❖ **إدارة المخاطر:** هي مجموعة من الضوابط التي تقوم من خلالها المنظمة بتقييم ، ومراقبة ، ومتابعة المخاطر من جميع المصادر وذلك بهدف زيادة قيمة المنظمة سواء في الأجل القصير أو في الأجل الطويل . (الشعراوي، 2017).

ويعرفها الباحث إجرائيا على أنها عملية منهجية لتحديد وتقييم والتحكم في المخاطر التي قد تؤثر على إدارة الممتلكات في السوق العقاري.

❖ **السوق العقاري:** يعرف السوق بأنه هو المكان الذي يمكن الشراء والبيع فيه وكذلك تحديد أسعار البضائع ، والسوق العقاري هي وسائل يتمكن المشتري والبائع من تبادل ملكيات العقارات بينهما . (هاشم، 2016)

❖ **التملك العقاري:** هو حق امتلاك شخص ما لامتلاك العقار والتصرف فيه واستخدامه كما يشاء ، والشخص المالك هو المسؤول عن العقار ، والعقار يمكن أن يكون الدار أو الشقة أو الدكان أو جزء من البناء النظامي ويمكن إجراء حقوق التملك عليه والتصرف به مستقبلاً . (التركي، 2019)

الدراسات السابقة :

(1) دراسة (الشمالي، 2004) وهي بعنوان (دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت) قام الباحثان بعمل دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت ، وذلك بهدف دراسة الظواهر التي تحد من نشاط القطاع العقاري في البنوك الإسلامية في محاولة للوقوف على أسلوب وطريقة متكاملة تساهم في حل هذه المشكلة ، ومن ثم التوسع في هذا النشاط بما يحقق الأهداف المرجوة ، وقد لجأ الباحثان إلى استقصاء رأي العملاء الواعدين بالشراء عن طريق استبانة لعينة عشوائية وبعد عمل التحليل الإحصائي اللازم ، خلصت الدراسة إلى مدى أهمية تفعيل دور التأمين التكافلي في تغطية المخاطر الغير تجارية الخاصة بالعقارات في البنوك الإسلامية اللا ربوية بدولة الكويت جنبا إلى جنب مع سياسات إدارة المخاطر التجارية الأخرى ، وإن هذا التكامل في إدارات المخاطر هو أمر ضروري لا يمكن الاستغناء عنه .

(2) دراسة (اسماعيل، 2007) وهي بعنوان (أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي) ، وهدفت الدراسة إلى القاء الضوء على موضوع العقار وهو موضع دائماً ما يمس الاقتصاد الوطني وذلك لأنه به تتم الاستثمارات وتحدث التنمية ومن دونه لا يمكن أن يحدث أي شيء ، وبعد مراجعة الباحث للأدبيات المتعلقة بالموضوع والقوانين الخاصة بالعقارات والمستثمرين ، خلص إلى أنه بسبب كثرة القوانين وعدم استقرارها كانت سبباً للمشكلة داخل الجزائر لذلك يوصي الباحث بضرورة العودة لإصدار قوانين وتشريعات جديدة حتى تحد من إشكالية العقار في الجزائر حتى يصبح من أهم العوامل المساعدة في قيام الاستثمارات لأن أي استثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها ، ولا بد قبل أي شيء من الحصول على ملكية العقار حتى نحصل على مشروع .

(3) دراسة (الدغيشم، 2009) وهي بعنوان (التعليم العقاري والحاجة لتقنيته وتطويره في المملكة العربية السعودية) ، وهدفت الدراسة إلى التعرف على الآثار الناتجة عن غياب التعليم العقاري في المملكة العربية السعودية ، وهي دراسة جديدة من نوعها واعتمدت الدراسة المنهج الاستكشافي ، كما تم تصميم استبانة خاصة لهذه الدراسة تهدف الي الاسترشاد برأي عدد من المختصين في المجال

العقاري فيما يتعلق بأهداف هذه الدراسة ، وخلصت الدراسة إلى أن غياب التعليم العقاري ساهم في تقليل وغياب فرص العمل في عدد من القطاعات الرئيسية كما أوصت بضرورة الاهتمام بالتعليم العقاري.

(4) دراسة (Elshaikh، 2009) وهي بعنوان (إدارة المخاطر وأثرها في اتخاذ قرارات الائتمان المصرفي وفق مقررات بازل : دراسة حالة البنك السوداني الفرنسي) هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر إدارة المخاطر في اتخاذ قرارات الائتمان وفق مقررات بازل للوقوف على دور إدارة المخاطر في السيطرة على مشاكل التعثر ومحاولة الوصول إلى توصيات ونتائج تقدمها للبنوك عند اتخاذ قراراتها الائتمانية قدر الإمكان . واستخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي حيث عالج الإطار النظري للبحث بالرجوع إلى مصادر البيانات الثانوية المتمثلة في المراجع باللغة الإنجليزية واللغة العربية والدوريات والمقالات التي تناولت موضوع الدراسة وقام الباحث بعمل استمارة استبيان لجمع معلومات من عينة الدراسة المتمثلة في عشرة حالات من طلبات الائتمان المقدمة للبنك السوداني الفرنسي . وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج من أهمها إن عدم استكمال موظفي الائتمان بالفروع والمركز الرئيسي لدراسات الجدوى الائتمانية الخاصة بالعميل طالب الائتمان وعدم مراعاة الشفافية والإفصاح في المعلومات الكمية والنوعية التي يتم إرسالها لإدارة المخاطر يؤدي إلى قياس خاطئ للمخاطر واتخاذ قرار ائتمانية تنتهي بالتعثر.

(5) دراسة (تركي، 2013) وهي بعنوان (التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي) ، تمت الدراسة في ظل التطورات الحديثة في البيئة الاقتصادية، حيث توسعت الأنشطة العقارية وزاد تعرضها للعديد من المخاطر، بما في ذلك المخاطر الائتمانية، مخاطر السوق، ومخاطر التشغيل ، هدفت هذه الدراسة إلى تحسين فعالية الاستثمار العقاري الأجنبي من خلال تطبيق التشريعات القانونية الحديثة. كما تمت الدراسة من خلال الاطلاع على السياسات والإجراءات المتبعة من قبل الدولة حول كيفية التعامل مع المخاطر المختلفة ، وعموماً هذه الدراسة كانت محاولة لتحسين الأداء الاقتصادي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب قانونية حديثة وفعالة للرقابة على الاستثمار العقاري الأجنبي ، وخلصت

الدراسة إلى أن الاستثمار أحد الأساليب الناجحة في معالجة المشاكل التي تنتج عن انتشار مناطق السكن العشوائية حول المدن المختلفة في العراق إذ سببت أزمة السكن في العراق بالمواطن التجاوز على القوانين والأنظمة الخاصة بالتخطيط العمراني وأعمال البناء في المدن كما ظهرت مدن عشوائية لا تحظى بالخدمات كما تفتقر إلى التنظيم .

(6) دراسة (حبيب، 2014) وهي بعنوان (تحسين فعالية إدارة المخاطر في ظل تطبيق المداخل الحديثة للرقابة المصرفية – دراسة تحليلية في المصرف العقاري السوري - تم تنفيذ هذه الدراسة في ظل التطورات التكنولوجية الحديثة في بيئة العمل المصرفي، حيث اتسعت الأنشطة والعمليات المصرفية وزاد تعرضها للعديد من الأخطار المحدقة، مثل المخاطر الائتمانية، وكذلك مخاطر السوق، ومخاطر المتعلقة بالتشغيل. وكان الهدف من الدراسة هو العمل على تحسين فعالية إدارة المخاطر عن طريق تطبيق التكنولوجيا الحديثة للرقابة المصرفية. كما تم إجراء الدراسة من خلال الاطلاع على بعض السياسات والإجراءات المتبعة من قبل إدارة المصرف حول كيفية التعامل مع المخاطر المختلفة بشكل عام، والحقبة أن هذه الدراسة كانت محاولة لتحسين الأداء المصرفي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب حديثة وفعالة للرقابة المصرفية.

(7) دراسة (الدليمي، 2015) وهي بعنوان (تأثير إدارة المخاطر وفوائدها في المنظمات : مدخل نظري تحليلي) : أوضحت الدراسة أهمية استحداث إدارة المخاطر في المنظمات لرفع مستوى كفاءة الأداء وإجراءات العمل وتحسين أسلوب أداء إدارة المخاطر في المنظمة، وكيفية التعامل مع المخاطر من حيث تكرار وقوعها وشهدها والاستراتيجيات اللازمة لمواجهتها، من خلال تجنب المخاطر أو تحويلها إلى جهة أخرى أو تقليلها أو الاحتفاظ بها وتقبل نتائجها، وخلصت الدراسة إلى أنه هناك ضعف بالوعي بأهمية إدارة المخاطر لدى المنظمات والأفراد بأهميتها ودورها في حماية المنظمات والتقليل من تأثيرها ، كما أنها أوصت بضرورة رفع مستوى الإدارات العليا في الشركة ووعمها بأهمية موضوع إدارة المخاطر وأهميتها في مواجهة المخاطر وتحقيق الأهداف المنشودة للمنظمات أو للأفراد على حد سواء .

(8) دراسة (الغاوي، 2015) والدراسة بعنوان (تحليل المخاطر والعوائد في سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بعوائد المؤشر العام في تلك السوق عبر الزمن "تحليل كمي") هدفت الدراسة إلى تحليل مخاطر سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بتقلبات عوائد المؤشر العام لهذا السوق. كما استعرضت العوائد والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في سوق الأوراق المالية في مصر وقدمت نموذجاً للتنبؤ بتقلبات هذه العوائد ، اعتمدت الدراسة على الأسلوب الاستنباطي التحليلي في التعرف على الجوانب المختلفة للمشكلة كما استخدمت الاستقراء التاريخي للبيانات مستخدمة منهج التحليل الإحصائي لاستخلاص المؤشرات ذات العلاقة التي تصف الظاهرة . وخلصت الدراسة إلى أنه هناك ارتباط بني كفاءة أداء سوق الأوراق المالية بتداول الأوراق المالية بأسعار تعكس المعلومات المتاحة من جانب، وتفاعلات الأسعار مع المعلومات الجديدة من جانب آخر ، كما أوصت الدراسة بضرورة التنسيق بين السياستين النقدية والمالية نظراً لأهمية هذا الأمر في تحقيق استقرار سوق المال وتطويره.

(9) دراسة (هاشم، 2016) : وهي بعنوان (مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية) : تناولت الدراسة الاستثمار العقاري باعتباره كغيره من أنواع الاستثمارات الأخرى فهو يواجه مخاطر عالية وفي نفس الوقت تكون العوائد الناجمة عنه مرتفعة جداً ، وهذه المخاطر تنجم من كونه يحتاج إلى ضخ مبالغ مالية ضخمة والمتطلبات الفنية المرتبطة به ، وبعد مراجعة الباحث للأدبيات المتعلقة بموضوع الدراسة من الدوريات والمقالات والكتب خلص إلى ان الاحتياج للعقار هو أمراً مستمراً لدفع ونمو قطاعات الدول بصورة عامة ودفع عجلة تنشيط التنمية ، كما خلص إلى ان عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة في مجال القطاع العقاري تتطلب فهماً كافياً في تحديد قيمة العقارات أو تقييمها ، خاصة في ظل الأسواق التي تتصف بالديناميكية ، وقد أوصت الدراسة بضرورة رسم واعتماد السياسات العامة لتوجيه النشاط العقاري بما يتناغم ويتكامل مع الأنظمة والقوانين الأخرى المرتبطة بالعقار ، لتجنب الإخفاقات الناجمة عن سوء اتخاذ القرارات الاستثمارية غير السليمة .

(10) دراسة (سليمان، 2016) وهي بعنوان (مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى) ركز البحث على التعرف على المفاهيم الأساسية لاستثمار العقار، وعرض آراء الكتاب والباحثين فيما يتعلق بهذه العناوين، ثم التطرق إلى تصنيف الاستثمار العقاري الذي يحدد طبيعة الاستثمار العقاري المتمثل في العائد والخطر التي يمكن تحقيقه وكذلك الأخطار التي من الممكن مواجهتها في ظل غياب المعلومات وغياب السوق المنظم للعقارات ، واستخدم البحث مجموعة من النماذج الإحصائية واستخدم البيانات للمدة من 2003 وحتى 2012 ، وتوصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتي تتجلى في وجود فجوة أو هوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية وبين ما هو معروض من هذه الوحدات وكذلك إلى الوضع الأمني الغير مستقر والذي كان عائق أمام الكثير من المشاريع وتخوف المستثمرين وعدم ثقتهم باستثمار أموالهم.

(11) دراسة (الشعراوي، 2017) وهي بعنوان (أثر تطبيق إدارة المخاطر على جودة الأرباح – دراسة تطبيقية على الشركات المصرية – تناولت هذه الدراسة اختبار أثر تطبيق إدارة المخاطر المتكاملة على جودة لعينة من الشركات بلغت هذه العينة حوالي 36 شركة ومساهمة ومقيدة بالبورصة المصرية في خلال الفترة من 2008 وحتى عام 2010 . حيث تخدم إدارة المخاطر الأهداف الاستراتيجية من خلال التركيز على ضرورة تحقيق ميزة تنافسية للشركة على المدى الطويل . وعلى الرغم من توصيات لجنة COSO ولجنة SOX وغيرها من اللجان إلا أنه بضرورة تبني إدارة للمخاطر ومع ذلك نجد أن المنافع الناتجة عن تطبيقها لا يزال غير كافيا ، وقد خلص الباحث إلى وجود أثر سلبي لتطبيق إدارة المخاطر على الاستحقاقات الاختيارية كمؤشر عكسي لجودة الأرباح .

(12) دراسة (عماد الدين، 2017) وهي بعنوان (إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية ، دراسة حالة بنك التنمية المحلية (BDL) وكالة ورقلة للفترة ما بين (2015-2016) ، هدفت الدراسة إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالقروض العقارية واقتصرت على بنك التنمية المحلية في كيفية إدارته للمخاطر الخاصة بالقروض العقارية ، واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي في الجانب النظري وعلى المنهج الوصفي التحليلي ودراسة الحالة في الجانب الميداني واستخدام أساليب المقابلة وملاحظة

الوثاق ، وخلصت الدراسة إلى أنه لكل بنك ميزته الخاصة في منح القروض العقارية وكيفية إدارة مخاطرها ، وأن البنوك تقوم بإجراءات صارمة في منح القرض لضمان استرجاعه .

(13) دراسة (Oumeddour، 2017) وهي بعنوان (اشكالات الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية) حيث كان الاستثمار العقاري في الماضي أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي لعبت دوراً محورياً في تحقيق التنمية العمومية و على الرغم من أهميته، إلا أنه واجه العديد من الإشكاليات القانونية والاقتصادية التي أعاقت تحقيق أهداف التنمية. كما أدت هذه الإشكاليات إلى إعاقة جذب الاستثمارات، وتأخير تنفيذ المشاريع، وزيادة تكلفة المشاريع، والتأثير سلباً على جودة المشاريع العقارية، مما أدى إلى الحد من فرص العمل، وتدهور مستوى الخدمات المقدمة للمواطنين. ولمعالجة هذه الإشكاليات، تم اقتراح العديد من الحلول، مثل مراجعة النصوص القانونية، وتقليص البيروقراطية، ودعم وتحفيز الاستثمار العقاري، وحل مشكلات الملكية العقارية، ووضع خطة استراتيجية للتنمية العمرانية. وأكدت الدراسة على أهمية التعاون بين القطاعين العام والخاص لمعالجة إشكاليات الاستثمار العقاري وتحقيق التنمية العمومية في الماضي. وكذلك تم مناقشة العديد من الجوانب المتعلقة بالاستثمار العقاري، بما في ذلك القوانين واللوائح، الظروف الاقتصادية، والتغيرات في السوق. وكان الهدف الأساسي من الدراسة تحسين فهم العلاقة بين الاستثمار العقاري والتنمية العامة، وتقديم توصيات لكيفية التغلب على العقبات التي يمكن أن تعترض الاستثمار العقاري وتعيق التنمية العامة. وبشكل عام، كانت الدراسة محاولة لتحسين الأداء الاقتصادي والحد من المخاطر من خلال تطبيق أساليب قانونية حديثة وفعالة للرقابة على الاستثمار العقاري.

(14) دراسة (الخياط، 2019) وهي بعنوان (تصور مقترح لتطوير إدارة الأعمال في ضوء مدخل إدارة المخاطر بمؤسسات الأعمال الكويتية) ، هدفت الدراسة للتعرف على ممارسات إدارة المخاطر وعملياتها من تحليل المخاطر ، وتقييم المخاطر ، واتخاذ القرار ومواجهة المخاطر ودورها في تطوير إدارة الأعمال بمؤسسات الأعمال الكويتية ، واستخدمت الدراسة الاستبيان كأداة لجمع البيانات ، كما اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي .

(15) دراسة (شكري، 2020) وهي بعنوان (أثر مؤشرات السيولة والربحية والمديونية على المخاطر المنتظمة لأسهم قطاع العقارات المصرية) هدفت تلك الدراسة إلى اختبار أثر السيولة، الربحية، المديونية على المخاطر المنتظمة لأسهم (قطاع العقارات المصرية) متمثلة بمعاملات بيتا لهذه الأسهم، وذلك من خلال اختبار العلاقة بين المخاطر المنتظمة متمثلة في معامل بيتا لأسهم الشركات موضع الدراسة والمدرجة في البورصة المصرية خلال الفترة يونيه 2014 حتى يونيه 2019 وبين مؤشرات تتعلق بالسيولة (ممثلته بمتوسط نسبة التداول للشركة) والربحية (متمثلة بمتوسط معدل العائد على حقوق الملكية للشركة) والرفع المالي (متمثلة بمتوسط نسبة المديونية للشركة). وتوصلت هذه الدراسة إلى أن هناك تأثيراً ذو دلالة إحصائية لكل من متوسط نسبة التداول، ومتوسط معدل العائد على حقوق الملكية ومتوسط نسبة المديونية لشركات قطاع العقارات المصرية على المخاطر المنتظمة لأسهم تلك الشركات متمثلة في معامل بيتا لها، حيث فسر نموذج الانحدار المتعدد المستخدم في هذه الدراسة أن المتغير الأكثر تأثيراً في معامل بيتا هو متوسط معدل العائد على حقوق الملكية بينما ظهر من خلال النموذج المذكور أن متوسط نسبة السيولة هو المتغير الأقل تأثيراً، وأظهر التحليل الإحصائي أن متغير واحد من المتغيرات المستقلة الثلاثة وهو (متوسط نسب المديونية) أظهر علاقة منطقية مع المتغير التابع (علاقة طردية)، حيث من المنطقي أن تزداد المخاطر المنتظمة لسهم الشركة مع زيادة مديونيتها، أما المتغير (متوسط نسبة التداول، متوسط معدل العائد على حقوق) أظهر علاقة غير منطقية مع المتغير التابع (علاقة طردية) حيث إن الغير منطقي أن تزداد المخاطر المنتظمة لسهم الشركة مع زيادة سيولتها ومع زيادة معدل ربحية المالكين، وأوصت الدراسة بعدة توصيات أهمها: الاستفادة من نموذج هذه الدراسة عن اتخاذ قرار الاستثمار في القطاع العقاري المصري من حيث مراعاة محددات المخاطر المنتظمة (مديونية الشركة وسيولتها والعائد على حقوق الملكية) والتي بدورها تؤثر على معدل العائد المطلوب على الاستثمار والذي بدوره يؤثر في قيمة الاستثمار المتوقعة. وإجراء المزيد من البحث لاكتشاف المزيد من العوامل المحددة للمخاطر المنتظمة.

(16) دراسة (عبدالدايم، 2022) وهي بعنوان (أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية – دراسة تطبيقية على البنوك العربية- استهدفت هذه الدراسة دراسة أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية ، وخلصت الدراسة إلى أهمية وضرورة تطبيق البنوك لإدارة المخاطر لما لها من دور فعال في التأثير على تحسن أداء البنوك واختلاف مؤشرات الأداء قبل وبعد الأزمة المالية وبين البنوك التجارية سواء كانت الإسلامية أو التجارية في الدول العربية ، واعتبرت الدراسة ذلك من أهم الآليات التي من شأنها أن تحد من تداعيات الأزمة المالية ولكن لم تحد الدراسة فروق معنوية بين تطبيق إدارة وحوكمة المخاطر بين البنوك الإسلامية والتجارية ولا حتى بين الدول العربية كما قدمت الدراسة بعض التوصيات من أهمها ضرورة أن تقوم البنوك ببناء قاعدة بيانات مصرفية بحيث تمكن الباحثين من تحديد أهم محددات الأداء المصرفي المؤثرة على الملاءة المالية تتضمن بيانات داخلية تشمل قياس المخاطر بالنسبة لجميع أنواع البنوك المصرفية .

(17) دراسة (احمد، 2022) وهي بعنوان (إدارة المخاطر بشركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة المصرية باستخدام اختبارات الضغوط) وهدفت هذه الدراسة إلى وضع إطار لإدارة المخاطر في شركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة وذلك عن طريق استخدام اختبارات الضغوط والتعرف على الصدمات الاقتصادية وآثارها في الفترة ما بين 2007 وحتى 2020 ، وخلصت نتائج الدراسة إلى أنه هناك آثار للصدمات في معدل البطالة وسعر الفائدة والاحتياطي من النقد الأجنبي على سوق التأمين ، كما أوصت بضرورة استخدام الإطار السابق للاختبارات الضغوط على شركات التأمين لإدارة مخاطرها والجهات الرقابية ومتخذي القرار للتعرف على أثر الصدمات على المؤسسات المالية .

(18) دراسة (Alyaa Nazar Abdulrhman، 2023) وهي بعنوان (تحليل مخاطر استثمارات الودائع الثابتة والعقارات وأثرها في تعزيز التصنيف الائتماني لشركات التأمين دراسة تطبيقية في شركة التأمين الوطنية) سعت الدراسة الى معرفة حجم المخاطر التي تتعرض لها استثمارات الودائع الثابتة

والعقارات، ومدى تأثيرها في التصنيف الائتماني لشركة التأمين الوطنية، ، ولتحقيق اهداف الدراسة تم اعتماد المنهج الاستنباطي (من العام الى الخاص) في تغطية الجانب النظري للبحث، أما الجانب العملي فتم اعتماد البيانات والمعلومات الواردة في سجلات شركة التأمين الوطنية (عينة البحث) للمدة من 2009-2020 فضلا عن المقابلات الشخصية من خلال الزيارات الميدانية كما واستخدام الاسلوب الاحصائي، ومن اهم الاستنتاجات ان شركة التأمين الوطنية وشركات التأمين في العراق لا تمتلك تصنيف ائتماني سواء تصنيف ائتماني من وكالات محلية أم عالمية، ومن اهم التوصيات التي خرج بها البحث ومحاولة تأسيس مؤسسة مختصة بالتصنيف الائتماني لشركات التأمين في العراق متماز بقدرتها على استيعاب خصوصية وطبيعة السوق المحلي، من لدن خبراء ومن ذوي الاختصاص في مجال التقييم الائتماني للقطاع التأميني للقيام بعملية التقويم كنواة لنموذج التصنيف الائتماني بالتعاون مع البنك المركزي العراقي، ووزارة المالية، وديوان التأمين، وتكون التكلفة اقل من تكلفة وكالات التصنيف الائتماني الدولية .

وخلصت الدراسة إلى أنه هناك ضعف لدى الإدارة في تصنيف المخاطر حسب مردودها الإيجابي بنسبة 74%، كما خلصت إلى ندرة استعانة إدارة المؤسسة بالمختصين في تحليل المخاطر بنسبة 77%، كما أوصت الدراسة بضرورة الاستعانة بمكاتب الخبرة والمتخصصين في تحليل المخاطر، والاستفادة من خبراتهم في المخاطر المحتملة التي قد تواجه المؤسسات .

(19) (الجعيدي، 2023) وهي بعنوان (معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية)

هدفت الدراسة إلى التعرف على معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية في ليبيا ولتحقيق أهداف الدراسة تم تصميم صحيفة استبيان وتم توزيعها على (100) عامل بالإدارة داخل الشركات العاملة في الاستثمار العقاري بمدينة مصراته والبالغ عددها اثني عشر شركة، وبلغ عدد الاستثمارات الصالحة للتحليل (80) استثماراً ، 80 وقد تناولت الصحيفة عدد أربعة محاور رئيسية وهي: ضوابط وسياسات التمويل العقاري، وارتفاع تكلفة الأراضي ومواد البناء، والقوانين والتشريعات التي تنظم عملية الاستثمار في العقارات، والتنمية الاقتصادية. وقد تم استخدام الحزمة الإحصائية

SPSS لتحليل البيانات التي تم تجميعها عن طريق صحيفة الاستبيان، حيث تم استخدام نموذج الانحدار الخطي البسيط لتحليل بيانات الدراسة. وقد جاءت نتائج الدراسة بالتأكيد على الغياب الواضح لسياسات منح الائتمان العقاري لدى المصارف وكذلك عدم المرونة في القوانين المعمول بها لمنح الاستثمار.

(20) دراسة (متولي، 2023) وهي بعنوان (دراسة أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على ربحية شركات قطاع العقارات - دراسة مقارنة بين الشركات العقارية المدرجة في سوق المال المصري والأردني) هدفت الدراسة إلى قياس أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على الربحية في قطاع العقارات المدرجة في البورصة المصرية وسوق عمان للأوراق المالية، واعتمد الباحث فيها على المنهج الوصفي التحليلي بالتطبيق على عينة من شركات قطاع العقارات أو ما يطلق عليها التطوير العقاري المدرجة في البورصة المصرية وسوق عمان، وعددهم (67) شركة، عبارة عن (35) شركة مدرجة في البورصة المصرية، و(32) شركة مدرجة في سوق عمان للأوراق المالية وذلك في الفترة 2014 وحتى 2020) وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود تأثير سلبي للمخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على مؤشرات الربحية ممثلة في معدل العائد على الأصول ومعدل العائد على حقوق الملكية وكذلك نسبة هامش الربح كما أوصت الدراسة بأن يتم الأخذ بعين الاعتبار وجود علاقة عكسية بين المخاطر المنتظمة وغير منتظمة وكلا من مؤشرات الربحية.

الخططة الزمنية:

الأسبوع المرحلة	الأسبوع الأول	الأسبوع الثاني	الأسبوع الثالث	الأسبوع الرابع	الأسبوع الخامس	الأسبوع السادس	الأسبوع السابع	الأسبوع الثامن	الأسبوع التاسع	الأسبوع العاشر
مراجعة الأدبيات										
تحديد الأهداف وتصميم الاستبانة										
تعديل وتنقيح الاستبانة وعمل الرابط										
نشر الاستبانة الالكترونية										
جمع الردود وتنظيفها ثم تصديرها										
التحليل الاحصائي للبيانات										
استخلاص النتائج										
مراجعة البحث وتنقيحه										
تقديم البحث										

Alyaa Nazar Abdulrhman, D. W.-H. (2023, 30 مارس). Analyzing the risks of fixed deposit investments and real estate and their impact on. المجلة ، المحاسبة ومالية ، المجلد

(18) العدد. (62)

Elshaikh, S. (2009). إدارة المخاطر وأثرها في إتخاذ القرارات . جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.

Oumeddour, R. (2017). أشكال الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية . تبسة : كلية الحقوق والعلوم السياسية.

احمد، س. ث. (2022). (إدارة المخاطر بشركات التأمين على الممتلكات والمسئولية المسجلة بالبورصة المصرية باستخدام اختبارات الضغوط . المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة.

اسماعيل، ب. ح. (2007). (أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي *EL Bahith Review* . 5, pp. 61-8.

الجعدي، م. أ. (2023). (معوقات الاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية . مجلة العلوم الاقتصادية والسياسية ، المجلد 20 ، العدد 1 . pp. 62-82 ,

الخياط، أ. م. (2019). (تصور مقترح لتطوير إدارة الأعمال في ضوء مدخل إدارة المخاطر بمؤسسات الأعمال الكويتية . المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة .

الدغيشم، خ. ب. (2009). (مجلة جامعة الملك سعود ، م 21، العمارة والتخطيط. pp. 37-52). (1)

الدليهي، س. ع. (2015). (تأثير إدارة المخاطر وفوائدها في المنظمات : مدخل نظري تحليلي . مجلة الأنبار للعلوم الاقتصادية والإدارية - المجلد 7 العدد 13 .

الشعراوي, ح. ح, 2017). يناير. (أثر تطبيق إدارة المخاطر على جودة الأرباح (دراسة تطبيقية على الشركات المصرية). مجلة كلية التجارة للبحوث العلمية - كلية التجارة - جامعة الاسكندرية - العدد الأول - المجلد الرابع والخمسون.

الشمالي, م. ا, 2004). فبراير. (دراسة تحليلية للمخاطر العقارية في البنوك الإسلامية اللاربية بدولة الكويت). المجلة المصرية للدراسات التجارية. pp. 43-301 ,

الغاوي, م. ا, 2015). ديسمبر. (تحليل المخاطر والعوائد في سوق الأوراق المالية في مصر وتحديد النموذج الأمثل للتنبؤ بعوائد المؤشر العام في تلك السوق عبر الزمن (تحليل كمي). المجلة المصرية للتنمية والتخطيط. pp. 1-23 ,

تركي, م. ا, 2013). مايو 12. (التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي (دراسة مقارنة). مجلة الرافدين للحقوق , المجلد (16) , العدد. (58)

حبيب, س, 2014). ديسمبر 132. (تحسين فعالية إدارة المخاطر في ظل تطبيق المداخل الحديثة للرقابة المصرفية (دراسة تحليلية في المصرف العقاري السوري). مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية - سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (36) العدد 1. (1)

سليمان, س. ك, 2016). أبريل 16. (مقومات الاستثمار العقاري في العراق ومحدداته بالتطبيق في محافظة نينوى. مجلة جامعة كركوك للعلوم الادارية والاقتصادية.

شكري, ع. م, 2020). مارس. (أثر مؤشرات السيولة والربحية والمديونية على المخاطر المنتظمة لأسهم قطاع العقارات المصرية. المجلة العربية للإدارة , المجلد (40) العدد. (1)

عبد الدايم, ل. م. (2022). أثر إدارة وحوكمة المخاطر على أداء البنوك التجارية والإسلامية في ظل الأزمة المالية (دراسة تطبيقية على البنوك العربية). قالمة: كلية التجارة جامعة طنطا.

عماد الدين, ي. (2017). إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية دراسة حالة بنك التنمية

المحلية وكالة ورقلة بين (2015-2016) ورقلة: جامعة قاصدي مرباح - رسالة ماجستير.

متولي, ا. ص, 2023). يناير. (دراسة أثر المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة على ربحية شركات قطاع العقارات -

دراسة مقارنة بين الشركات العقارية المدرجة في سوق المال المصري والاردني. المجلة العلمية

للدراست التجارية والبيئية. pp. 417-386 ,

هاشم, ص. ق. (2016). مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية. مجلة الدنانير، العدد التاسع.