

عنوان المشروع
إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار
العقاري

أسم الطالب
تركي عبدالله حمد العيسى

المشروع النهائي- 2
كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف
د. عبدالرحيم نادر
عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي الأول

14/2/2026

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

جدول المحتويات :

1	العنوان
2	الفصل الأول: الإطار العام للبحث
3	١.١ مقدمة البحث
4	١.٢ مشكلة البحث
5	١.٣ أهمية البحث
6	١.٤ أسئلة البحث
7	١.٥ أهداف البحث
8	١.٦ فرضيات البحث
9	١.٧ نموذج البحث
10	١.٨ نطاق الدراسة
11	١.٩ مخطط المشروع
13	الفصل الثاني: الدراسات السابقة
14	٢.١ الدراسات السابقة
15	٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة
16	٢.٣ قائمة المراجع
17	٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث
18	٢.٥ جدول أدوات البحث

١.١ مقدمة البحث :

يشهد القطاع العقاري في العقود الأخيرة تحولات عميقة جعلته من أهم محركات الاقتصاد الكلي، حيث يسهم في تكوين رأس المال الثابت، ويدعم سلاسل الإمداد المرتبطة بقطاعات الإنشاء والتمويل والتشغيل والخدمات. ويأتي هذا الدور نتيجة التوسع الحضري المتسارع، وزيادة الطلب السكاني، وتنامي الاستثمارات المؤسسية، إضافة إلى التحسينات التنظيمية التي تستهدف رفع كفاءة السوق وتعزيز الشفافية وحماية الحقوق.

ويمتاز الاستثمار العقاري بخصائص تميّزه عن غيره من الاستثمارات، من أهمها ارتفاع كثافة رأس المال، وطول دورة حياة المشروع، وتعدد الأطراف المتداخلة، وحساسيته للتغيرات الاقتصادية والتشريعية والسوقية. هذه الخصائص تجعل المشاريع العقارية عرضة لطيف واسع من المخاطر التي قد تؤثر في جدواها المالية، وفي التزامها بالوقت والتكلفة والجودة، وفي قدرتها على تحقيق العوائد المستهدفة.

وتتعدد مصادر المخاطر في المشاريع العقارية لتشمل مخاطر مالية مثل تقلبات أسعار الفائدة وتكلفة التمويل والتدفقات النقدية، ومخاطر سوقية مرتبطة بالعرض والطلب والأسعار، ومخاطر تنظيمية وقانونية ناتجة عن تغير الأنظمة والإجراءات، ومخاطر فنية وهندسية تتعلق بالتصميم والتنفيذ، ومخاطر إدارية مرتبطة بكفاءة التخطيط والحوكمة والتنسيق، إضافة إلى مخاطر بيئية خارجية قد تؤثر على استمرارية المشروع.

وتُعد إدارة المخاطر إطاراً منهجياً للتعامل مع هذه التحديات، حيث تهدف إلى تحديد المخاطر المحتملة مبكراً، وتحليل أسبابها، وتقدير احتمالات وقوعها وآثارها، ثم اختيار الاستراتيجيات المناسبة للتعامل معها، بما يقلل من عدم اليقين ويعزز جودة القرار. وتمتد إدارة المخاطر عبر جميع مراحل المشروع، بدءاً من دراسات الجدوى، مروراً بالتخطيط والتصميم والتمويل والتنفيذ، وصولاً إلى التشغيل والتسويق والتقييم.

وقد أثبتت الممارسات المهنية أن تبني منهجيات متقدمة لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء الكلي للمشاريع العقارية، من خلال ضبط التكاليف، والالتزام بالجدول الزمنية، ورفع جودة المخرجات، وتعظيم العائد على الاستثمار، وتقليل احتمالات التعثر. كما يعزز ذلك ثقة المستثمرين والممولين والجهات التنظيمية، ويدعم استدامة المشروع في بيئة تتسم بالتغير السريع.

وعليه، يهدف هذا البحث إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري، من خلال بناء إطار مفاهيمي يربط بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري، وبيان الآليات التي من خلالها تؤثر إدارة المخاطر في تحسين النتائج وتقليل الانحرافات.

١.٢ مشكلة البحث :

على الرغم من التطور الكبير في ممارسات إدارة المشاريع، إلا أن العديد من المشاريع العقارية لا تزال تواجه انحرافات ملحوظة في الوقت والتكلفة والجودة، وتظهر هذه الانحرافات في صور متعددة، منها تأخر الإنجاز، وتجاوز الميزانيات المعتمدة، وارتفاع التكاليف غير المتوقعة، وانخفاض جودة التنفيذ، وصعوبات التسويق والإشغال، وتراجع العائد الاستثماري مقارنة بالتوقعات.

وترتبط هذه الانحرافات في جانب مهم منها بضعف ممارسات إدارة المخاطر، سواء من حيث غياب منهجية واضحة لتحديد المخاطر، أو قصور في تحليلها وتقييمها، أو عدم وجود خطط استجابة فعّالة، أو ضعف المتابعة والرقابة. كما أن التعامل مع المخاطر غالبًا ما يكون تفاعليًا بعد وقوعها، بدلًا من كونه استباقيًا قائمًا على التنبؤ والتخطيط.

وتزداد حدة المشكلة في ظل بيئة تتسم بالتقلب، حيث تؤثر العوامل الاقتصادية مثل التضخم وأسعار الفائدة، والعوامل السوقية مثل تغيرات الطلب، والعوامل التنظيمية مثل تحديث الأنظمة، في زيادة مستوى عدم اليقين. وفي غياب إدارة مخاطر فعّالة، تتفاقم هذه العوامل لتؤدي إلى تعثر المشروع أو انخفاض كفاءته الاستثمارية.

وبناءً على ذلك، تتمثل مشكلة البحث في تحديد طبيعة العلاقة بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري، وقياس مدى إسهام ممارسات إدارة المخاطر في تقليل الانحرافات وتحسين النتائج.

السؤال الرئيس

ما أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية على نجاح الاستثمار العقاري

الأسئلة الفرعية

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأبعادها التشغيلية
٢. ما أنواع المخاطر الأكثر تأثيرًا في المشاريع العقارية
٣. ما مستوى تطبيق ممارسات إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٤. ما مؤشرات نجاح الاستثمار العقاري وكيف يمكن قياسها
٥. ما طبيعة العلاقة بين أبعاد إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٣ أهمية البحث :

الأهمية العلمية :

يقدم البحث إطاراً نظرياً متكاملًا يربط بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري، ويثري الأدبيات في مجال إدارة المشاريع العقارية من خلال توضيح آليات التأثير بين المتغيرين، وتحديد الأبعاد القابلة للقياس لكل منهما.

الأهمية التطبيقية

يوفر البحث أدوات عملية للمستثمرين والمطورين ومديري المشاريع لتبني ممارسات فعّالة لإدارة المخاطر، بما يساهم في تحسين جودة التخطيط والتنفيذ، وتقليل الانحرافات، وتعزيز العوائد الاستثمارية.

١.٤ أسئلة البحث :

١. ما مفهوم إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٢. ما أنواع المخاطر التي تواجه المشاريع العقارية
٣. ما أثر إدارة المخاطر على نجاح الاستثمار العقاري
٤. ما مستوى تطبيق إدارة المخاطر في المشاريع العقارية
٥. ما العلاقة بين إدارة المخاطر ومؤشرات النجاح الاستثماري

١.٥ أهداف البحث :

١. توضيح مفهوم إدارة المخاطر وأبعادها التطبيقية في المشاريع العقارية
٢. تحديد وتصنيف أنواع المخاطر المؤثرة في المشاريع العقارية
٣. تحليل أثر ممارسات إدارة المخاطر على مؤشرات النجاح الاستثماري
٤. بناء نموذج يوضح العلاقة بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار
٥. تقديم توصيات عملية لتحسين ممارسات إدارة المخاطر

١.٦ فرضيات البحث :

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إدارة المخاطر في المشاريع العقارية ونجاح الاستثمار العقاري

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحديد المخاطر ورفع فرص نجاح المشروع

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل المخاطر وتقليل الانحرافات في التكلفة

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستجابة للمخاطر وتحسين جودة التنفيذ

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتابعة المستمرة للمخاطر وتحقيق العائد الاستثماري

١.٧ نموذج البحث :

المتغير المستقل :

إدارة المخاطر بأبعادها: تحديد المخاطر، تحليل المخاطر، تقييم المخاطر، الاستجابة للمخاطر، المتابعة والرقابة

المتغير التابع :

نجاح الاستثمار العقاري بأبعاده: العائد الاستثماري، الالتزام بالوقت، الالتزام بالتكلفة، جودة التنفيذ، تقليل التعثر، القدرة التنافسية

١.٨ نطاق الدراسة :

النطاق الموضوعي :

دراسة إدارة المخاطر في المشاريع العقارية وأثرها على نجاح الاستثمار

النطاق البشري :

المستثمرون والمطورون ومديرو المشاريع العقارية

النطاق المكاني :

القطاع العقاري

النطاق الزمني :

فترة إعداد الدراسة

١.٩ مخطط المشروع :

الفصل الأول الإطار العام للبحث

الفصل الثاني الدراسات السابقة

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

٢.١ الدراسات السابقة :

الدراسة الأولى

هدفت دراسة (Albogamy 2020) إلى تحليل أثر إدارة المخاطر في المشاريع العقارية، واعتمدت على منهج وصفي تحليلي باستخدام استبيانات موجهة لمديري المشاريع. وتوصلت إلى أن تطبيق إدارة المخاطر يسهم في خفض التكاليف غير المتوقعة بنسبة ملحوظة، وتحسين الالتزام بالجدول الزمنية، ورفع جودة التنفيذ. كما أوضحت أن غياب إدارة المخاطر يؤدي إلى زيادة احتمالات التعثر وتأخر الإنجاز.

الدراسة الثانية

تناولت دراسة (Zou et al. 2007) المخاطر في المشاريع الإنشائية، وركزت على تحديد مصادر المخاطر وتصنيفها، وأظهرت أن المخاطر المالية والفنية والتنظيمية هي الأكثر تأثيراً. وأكدت أن وجود نظام متكامل لإدارة المخاطر يسهم في تحسين الأداء وتقليل التأخير، وأن المعالجة المبكرة للمخاطر تقلل من آثارها السلبية.

الدراسة الثالثة

أوضحت دراسة (PMI 2017) أن إدارة المخاطر تعد من الركائز الأساسية في إدارة المشاريع، حيث تسهم في تحسين جودة القرارات وتقليل نسبة الفشل، كما تساعد في تعزيز القدرة على التكيف مع التغيرات. وأكدت الدراسة أن المشاريع التي تطبق إدارة مخاطر منهجية تحقق نتائج أفضل من حيث الوقت والتكلفة.

الدراسة الرابعة

بينت دراسة (Oladokun 2014) أن المخاطر السوقية تؤثر بشكل مباشر على العائد الاستثماري، وأن تحليل السوق بشكل مستمر يساعد في تقليل الخسائر وتحسين الأداء. كما أشارت إلى أن تجاهل المخاطر السوقية يؤدي إلى ضعف القدرة التنافسية.

الدراسة الخامسة

تناولت دراسة (MacLeod 1997 & Akintoye) إدارة المخاطر في المشاريع الإنشائية، وأظهرت أن استخدام أساليب كمية في تحليل المخاطر يسهم في تحسين دقة التقديرات واتخاذ قرارات أفضل.

الدراسة السادسة

ركزت دراسة (Smith 2014) على إدارة المخاطر في الاستثمار العقاري، وأكدت أن التنوع في إدارة المخاطر يقلل من تقلبات العائد الاستثماري.

٢.٢ التعليق على الدراسات السابقة :

تُظهر الدراسات اتفاقًا واضحًا على أهمية إدارة المخاطر في تحسين أداء المشاريع، وتقليل الانحرافات، وزيادة فرص النجاح. كما تؤكد على أن المخاطر المالية والسوقية والفنية هي الأكثر تأثيرًا. ومع ذلك، يلاحظ وجود نقص في الدراسات التي تربط بشكل مباشر بين إدارة المخاطر ونجاح الاستثمار العقاري ككل، وهو ما يعالجه هذا البحث.

٢.٣ قائمة المراجع :

- Albogamy, A. (2020). Risk Management in Construction Projects
- Zou, P. X. W., Zhang, G., & Wang, J. (2007). Risk in Construction Projects
- PMI. (2017). Project Management Body of Knowledge
- Oladokun, T. T. (2014). Real Estate Investment Risk
- Akintoye, A., & MacLeod, M. (1997). Risk Analysis in Construction
- Smith, N. (2014). Real Estate Risk Management

٢.٤ ملحق: استبيانات متغيرات البحث :

مقياس ليكرت الخماسي

موافق بشدة

موافق

محايد

غير موافق

غير موافق بشدة

استبيان إدارة المخاطر

١. يتم تحديد المخاطر المحتملة في مرحلة التخطيط

٢. يتم تحليل المخاطر باستخدام أدوات علمية

٣. يتم تقييم المخاطر وفقاً لتأثيرها واحتماليتها

٤. يتم إعداد خطط واضحة للاستجابة للمخاطر

٥. يتم تحديث خطط إدارة المخاطر بشكل دوري

٦. تتم متابعة المخاطر خلال جميع مراحل المشروع

٧. يتم توثيق المخاطر والإجراءات المتخذة

٨. يتم إشراك جميع الأطراف في إدارة المخاطر

استبيان نجاح الاستثمار

١. يحقق المشروع العائد الاستثماري المتوقع
٢. يتم الالتزام بالميزانية المحددة
٣. يتم الالتزام بالجدول الزمني
٤. يتم تنفيذ المشروع بجودة عالية
٥. يتم تقليل نسبة التعثر
٦. يتمتع المشروع بقدرة تنافسية
٧. يتم تحقيق رضا المستثمرين
٨. يتم تحسين الأداء المالي للمشروع

٢.٥ جدول أدوات البحث :

الأداة: الاستبيان

الغرض: جمع البيانات وتحليلها

المتغير: إدارة المخاطر

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي

الأداة: الاستبيان

الغرض: قياس نجاح الاستثمار

المتغير: نجاح الاستثمار العقاري

عدد الفقرات: ٨

نوع المقياس: ليكرت خماسي