

Final Project 1
Code: MGM 496-PMG496
Project Template

Faculty of Management
Midocean University

عنوان المشروع

"أثر حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية"

أسم الطالب

حمد عبد الكريم المحيسني

مشروع تخرج- ١

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبد الرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

جدول المحتويات

٣	١. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.....
٤	١,١. المقدمة:.....
٥	١,٢. مشكلة الدراسة.....
٥	١,٢,١. فجوات على المستوى النظري.....
٥	١,٢,٢. فجوات على المستوى التطبيقي.....
٦	١,٣. أهمية الدراسة.....
٦	١,٣,١. على المستوى النظري:.....
٦	١,٣,٢. على المستوى التطبيقي:.....
٦	١,٤. أسئلة الدراسة.....
٧	١,٥. أهداف الدراسة.....
٨	١,٦. فرضيات الدراسة.....
٨	١,٧. نموذج الدراسة.....
١٠	١,٨. منهجية الدراسة.....
١٠	١,٩. الدراسة الميدانية.....
١٠	١,١٠. مخطط المشروع المقترح.....
	٢. الفصل الثاني: الدراسات السابقة
١	
	٢
١٢	٢,١. المقدمة:.....
١٣	٢,٢. المتغير المستقل.....
١٣	٢,٣. المتغير التابع.....
١٣	٢,٤. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع.....
١٣	٢,٥. الخاتمة.....
١٤	قائمة المراجع.....

١. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

١.١. المقدمة:

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا متسارعًا، ويعد من القطاعات الحيوية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، حيث يشهد القطاع توسعًا كبيرًا في حجم المشروعات والاستثمارات العقارية، مما يزيد من أهمية تطبيق أفضل الممارسات الإدارية لضمان نجاح المشاريع وتحقيق أهدافها (Vision 2030 Kingdom of Saudi Arabia, 2023) الاستراتيجية.

وتعد حوكمة المشاريع من المفاهيم الإدارية الحديثة التي تهدف إلى تنظيم عملية اتخاذ القرار، وتعزيز الشفافية والرقابة، وتحديد المسؤوليات والصلاحيات بين جميع الأطراف ذات العلاقة، بما يساهم في تحسين إدارة المشاريع وتقليل المخاطر وتحقيق (Müller, 2009) الاستخدام الأمثل للموارد.

ويُقاس نجاح المشاريع بمجموعة من المؤشرات، من أهمها إنجاز المشروع ضمن الوقت المحدد، والميزانية المعتمدة، وتحقيق الجودة المطلوبة، بالإضافة إلى تحقيق رضا أصحاب المصلحة وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمشروع، وهو ما جعل نجاح (Project Management Institute, 2021) المشاريع أحد أهم مؤشرات الأداء في المؤسسات الحديثة.

وقد أشارت العديد من الدراسات السابقة إلى وجود علاقة إيجابية بين تطبيق حوكمة المشاريع وارتفاع معدلات نجاح المشاريع، إلا أن نتائج هذه الدراسات اختلفت باختلاف القطاعات والبيئات التي أجريت فيها، مما يستدعي إجراء المزيد من الدراسات في (Too & Weaver, 2014؛ Joslin & Müller, 2015) قطاع التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

وانطلاقًا من أهمية قطاع التطوير العقاري في المملكة، والحاجة إلى تعزيز كفاءة تنفيذ المشاريع وتحقيق أهدافها، تسعى هذه الدراسة إلى التعرف على أثر حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بما (Kerzner, 2022) يساهم في دعم المعرفة العلمية وتقديم نتائج يمكن الاستفادة منها في تطوير ممارسات إدارة المشاريع.

١,٢. مشكلة الدراسة

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا متسارعًا مدفوعًا برؤية المملكة ٢٠٣٠، وما صاحبها من توسع في المشروعات العقارية والاستثمارية. وعلى الرغم من الجهود المبذولة لتحسين إدارة المشاريع ورفع معدلات نجاحها، إلا أن العديد من المشاريع ما زالت تواجه تحديات تتعلق بالوقت والتكلفة والجودة وتحقيق الأهداف المخططة. وتعد حوكمة المشاريع من الممارسات الإدارية الحديثة التي تسهم في تعزيز الرقابة والشفافية وتحسين اتخاذ القرارات، الأمر الذي يبرز الحاجة إلى (Müller, 2009) دراسة أثرها على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

١,٢,١. فجوات على المستوى النظري

أظهرت الدراسات السابقة اهتمامًا متزايدًا بدراسة حوكمة المشاريع وعلاقتها بنجاح المشاريع في العديد من القطاعات المختلفة، إلا أن نتائج هذه الدراسات ما زالت متباينة، كما أن عددًا محدودًا منها ركز على قطاع التطوير العقاري بشكل خاص. بالإضافة إلى ذلك، فإن الدراسات التي تناولت العلاقة بين حوكمة المشاريع ونجاح المشاريع في البيئة السعودية ما تزال محدودة، مما (Too & Weaver, 2014؛ Joslin & Müller, 2015) يشير إلى وجود فجوة معرفية تستدعي المزيد من البحث والدراسة.

١,٢,٢. فجوات على المستوى التطبيقي

على المستوى العملي، تواجه شركات التطوير العقاري تحديات متعددة في تنفيذ المشاريع وتحقيق أهدافها ضمن الوقت والتكلفة والجودة المستهدفة. كما تختلف مستويات تطبيق ممارسات حوكمة المشاريع بين الشركات، الأمر الذي قد ينعكس على معدلات نجاح المشاريع ونتائجها. ومن هنا تبرز الحاجة إلى دراسة واقع تطبيق حوكمة المشاريع في شركات التطوير العقاري السعودية وقياس أثرها على نجاح المشاريع. (Kerzner, 2022).

السؤال الرئيسي؟

ما أثر حوكمة المشاريع على مشاريع شركات التطوير العقاري ؟

١,٣. أهمية الدراسة

تبرز أهمية هذه الدراسة من خلال تناولها لموضوع حوكمة المشاريع وأثرها على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، ويمكن توضيح أهمية الدراسة على المستويين النظري والتطبيقي كما يلي:

١,٣,١. على المستوى النظري:

تستمد هذه الدراسة أهميتها النظرية من تناولها لموضوع حوكمة المشاريع وأثرها على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، كما تسهم في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بحوكمة المشاريع ونجاح المشاريع من خلال توضيح طبيعة العلاقة بينهما في قطاع التطوير العقاري. (Müller, 2009).

١,٣,٢. على المستوى التطبيقي:

تتبع الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة من إمكانية الاستفادة من نتائجها في تعزيز تطبيق ممارسات حوكمة المشاريع داخل شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بما يسهم في رفع معدلات نجاح المشاريع وتحقيق أهدافها ضمن الوقت والتكلفة والجودة المستهدفة. (Project Management Institute, 2021).

١,٤. أسئلة الدراسة ؟

انطلاقاً من مشكلة الدراسة وأهدافها، تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي:

ما أثر حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

ويتفرع من هذا السؤال الرئيس الأسئلة الفرعية الآتية:

ما مستوى تطبيق حوكمة المشاريع في شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

ما مستوى نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

ما أثر الشفافية والمساءلة في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري؟

ما أثر وضوح الأدوار والمسؤوليات في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري؟

ما أثر إدارة المخاطر ضمن ممارسات حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري؟

١,٥. أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أثر حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

ويتفرع من الهدف العام الأهداف الفرعية الآتية:

التعرف على مستوى تطبيق حوكمة المشاريع في شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

التعرف على مستوى نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

قياس أثر الشفافية والمساءلة في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري

قياس أثر وضوح الأدوار والمسؤوليات في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري

قياس أثر إدارة المخاطر في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري

١,٦. فرضيات الدراسة

بناءً على مشكلة الدراسة وأسئلتها، ولتحقيق أهداف الدراسة، تم صياغة الفرضيات الآتية:

الفرضية الرئيسية:

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لحوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية: **H1**

الفرضيات الفرعية:

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية للشفافية والمساءلة في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية **H1a**

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لوضوح الأدوار والمسؤوليات في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية **H1b**

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لإدارة المخاطر في حوكمة المشاريع على نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية **H1c**

١,٧. نموذج الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على نموذج بحثي يوضح العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع، حيث يمثل **حوكمة المشاريع** المتغير المستقل، بينما يمثل **نجاح المشاريع** المتغير التابع.

ويتكون المتغير المستقل (حوكمة المشاريع) من ثلاثة أبعاد رئيسية هي:

١- الشفافية والمساءلة

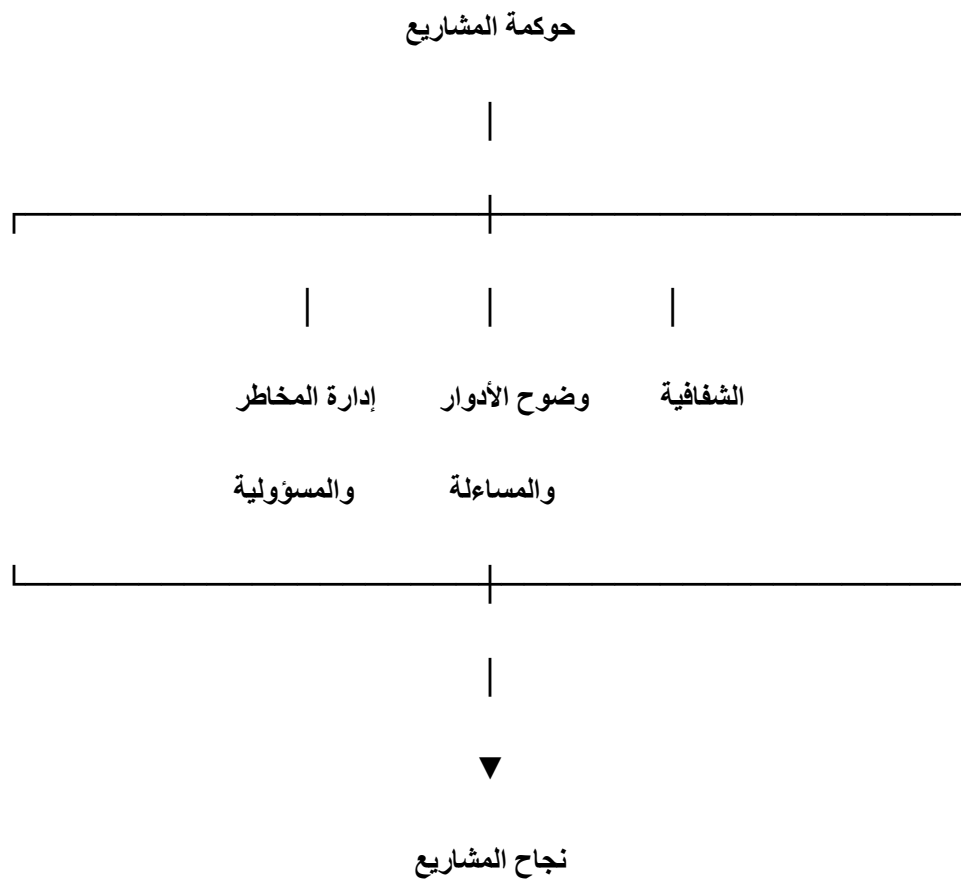
٢- وضوح الأدوار والمسؤوليات

٣- إدارة المخاطر

أما المتغير التابع فهو:

نجاح مشاريع شركات التطوير العقاري.

ويمكن تمثيل النموذج بالشكل الآتي :



١,٨ . منهجية الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على **المنهج الوصفي التحليلي**؛ لملاءمته لطبيعة الدراسة وأهدافها، حيث يهدف إلى وصف واقع تطبيق حوكمة المشاريع في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية، وتحليل العلاقة بين حوكمة المشاريع ونجاح المشاريع.

وسيتم جمع البيانات من خلال **الاستبانة الموجهة** إلى العاملين ومديري المشاريع في شركات التطوير العقاري، ثم تحليل البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة لاختبار فرضيات الدراسة وقياس أثر حوكمة المشاريع على نجاح المشاريع.

١,٩ . الدراسة الميدانية (مكان التطبيق المقترح)

ستجرى الدراسة الميدانية على إحدى شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مع استهداف العاملين في إدارات المشاريع ومديري المشاريع والمشرفين التنفيذيين؛ لكونهم الأكثر ارتباطاً بتطبيق ممارسات حوكمة المشاريع وتقييم نجاحها. ويتوقع أن تسهم البيانات التي سيتم جمعها من هذه الفئة في تحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها.

١,١٠ . مخطط المشروع المقترح

يتكون المشروع البحثي من خمسة فصول رئيسية، وذلك على النحو الآتي:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة، ويتضمن المقدمة، ومشكلة الدراسة، وأهميتها، وأسئلتها، وأهدافها، وفرضياتها، ونموذج الدراسة، ومنهجيتها.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري، ويتناول المفاهيم المتعلقة بحوكمة المشاريع ونجاح المشاريع، بالإضافة إلى عرض وتحليل الدراسات السابقة ذات الصلة

الفصل الثالث : منهجية الدراسة، ويتضمن مجتمع الدراسة، وعينتها، وأداة الدراسة، وطرق جمع البيانات، والأساليب الإحصائية المستخدمة

الفصل الرابع : عرض نتائج الدراسة وتحليلها، واختبار فرضيات الدراسة، ومناقشة النتائج

الفصل الخامس : الخاتمة، ويتضمن أهم النتائج، والتوصيات، والمقترحات للدراسات المستقبلية

٢. الفصل الثاني: الدراسات السابقة

٢,١. المقدمة:

٢,٢. المتغير المستقل

٢,٣. المتغير التابع

٢,٤. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

٢,٥. الخاتمة

قائمة المراجع

Alotaibi, F., Sutrisna, M., & Chong, H. Y. (2016). *Managing critical factors causing delays in public construction projects in Kingdom of Saudi Arabia*. *Procedia Engineering*, 145, 801–808.

Joslin, R., & Müller, R. (2015). *Relationships between a project management methodology and project success in different project governance contexts*. *International Journal of Project Management*, 33(6), 1377–1392.

Kerzner, H. (2022). *Project management: A systems approach to planning, scheduling, and controlling* (13th ed.). Wiley.

Müller, R. (2009). *Project governance*. Gower Publishing.

Project Management Institute. (2021). *A guide to the project management body of knowledge (PMBOK® Guide)* (7th ed.). Project Management Institute.

Too, E. G., & Weaver, P. (2014). *The management of project management: A conceptual framework for project governance*. *International Journal of Project Management*, 32(8), 1382–1394.

Vision 2030 Kingdom of Saudi Arabia. (2023). *Vision 2030 overview*. <https://www.vision2030.gov.sa>

