

أثر ممارسات إدارة المخاطر على نجاح مشاريع التطوير السكني في مدينة  
الرياض المملكة العربية السعودية

أسم الطالب

عبدالسلام أحمد سعيد باتيس

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبدالرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

## جدول المحتويات

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 2 | 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة |
| 3 | 1.1. المقدمة:                        |
| 4 | 1.2. مشكلة الدراسة                   |
| 4 | 1.2.1. الفجوة على المستوى النظري     |
| 4 | 1.2.2. الفجوة على المستوى التطبيقي   |
| 5 | 1.3. أهمية الدراسة                   |
| 5 | 1.3.1. الأهمية على المستوى النظري:   |
| 5 | 1.3.2. الأهمية على المستوى التطبيقي: |
| 6 | قائمة المراجع                        |

## 1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

## 1.1. المقدمة:

يُعد قطاع التطوير العقاري السكني من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة حيث يرتبط بتوفير الوحدات السكنية وتلبية احتياجات السكان وتعزيز جودة الحياة كما أن نجاح مشاريع التطوير العقاري يعتمد على قدرة الجهات المطورة على إدارة الموارد والتحديات المختلفة التي قد تواجه المشروع خلال مراحل تنفيذه مما يجعل إدارة المشاريع وإدارة المخاطر من العناصر الأساسية لتحقيق أهداف المشاريع بكفاءة وفعالية

( PMI, 2017; Raz & Michael, 2001)

وفي المملكة العربية السعودية يشهد قطاع التطوير العقاري السكني نمواً متسارعاً مدعوماً بالبرامج والمبادرات التنموية التي تهدف إلى تعزيز التنمية العمرانية وزيادة المعروض السكني وتعد مدينة الرياض من أكثر المدن نشاطاً في هذا القطاع نتيجة التوسع العمراني وزيادة الاستثمارات العقارية حيث تشير وثائق التخطيط الصادرة عن الهيئة الملكية لمدينة الرياض إلى أهمية تطوير البيئة السكنية وتحسين الخدمات العامة وتعزيز جودة التخطيط العمراني الأمر الذي يعكس الدور المهم لمشاريع التطوير السكني في دعم التنمية العمرانية بمدينة الرياض وبصاحب هذا النمو العديد من التحديات والمخاطر التي قد تؤثر على تنفيذ المشاريع وتحقيق أهدافها المتعلقة بالوقت والتكلفة والجودة الأمر الذي يتطلب تطبيق ممارسات فعالة لإدارة المخاطر طوال دورة حياة المشروع (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2003).

وتشير الأدبيات إلى أن ممارسات إدارة المخاطر تشمل عمليات تحديد المخاطر وتحليلها والاستجابة لها ومتابعتها بهدف تقليل الآثار السلبية وتعظيم الفرص الإيجابية التي قد تسهم في نجاح المشروع كما أن الإدارة الفعالة للمخاطر تساعد في الحد من حالات عدم اليقين وتحسين عمليات اتخاذ القرار وتعزيز قدرة المشروع على تحقيق أهدافه الاستراتيجية والتشغيلية

(PMI, 2017; Zwikael & Ahn, 2011).

وقد أكدت العديد من الدراسات وجود علاقة إيجابية بين تطبيق ممارسات إدارة المخاطر وتحقيق نجاح المشاريع حيث تسهم هذه الممارسات في تحسين الأداء وتقليل التأخيرات والسيطرة على التكاليف وتعزيز جودة مخرجات المشروع إضافة إلى زيادة احتمالية تحقيق أهدافه وفق الخطط الموضوعة كما أشارت بعض الدراسات التطبيقية في المملكة العربية السعودية إلى أن إدارة المخاطر تعد من العوامل المؤثرة في نجاح المشاريع بمختلف القطاعات ومنها قطاع الإنشاءات والتطوير العقاري

(Zwikael & Ahn, 2011; El-Sayegh, 2008)

وانطلاقاً من أهمية قطاع التطوير العقاري السكني في مدينة الرياض وما يواجهه من تحديات ومخاطر متنوعة تأتي هذه الدراسة لبحث أثر ممارسات إدارة المخاطر على نجاح مشاريع التطوير العقاري السكنية في مدينة الرياض بما يسهم في تعزيز المعرفة العلمية حول هذا الموضوع وتقديم نتائج يمكن الاستفادة منها من قبل المطورين العقاريين ومديري المشاريع وصناع القرار لتحسين أداء المشاريع وزيادة فرص نجاحها.

## 1.2. مشكلة الدراسة

يشهد قطاع التطوير العقاري السكني في مدينة الرياض نمواً متسارعاً نتيجة التوسع العمراني وزيادة الطلب على الوحدات السكنية مما أدى إلى زيادة حجم وتعقيد المشاريع العقارية وما يرتبط بها من مخاطر قد تؤثر في نجاحها وتشمل هذه المخاطر الجوانب المالية والتنظيمية والتشغيلية والفنية والزمنية والتي قد تنعكس على تكلفة المشروع وجودته ومدته الزمنية ومدى تحقيق أهدافه وعلى الرغم من تزايد الاهتمام بتطبيق ممارسات إدارة المخاطر في إدارة المشاريع إلا أن العديد من مشاريع التطوير السكني لا تزال تواجه تحديات تؤثر على مستوى نجاحها مما يستدعي دراسة أثر ممارسات إدارة المخاطر في تعزيز نجاح هذه المشاريع وخاصة في مدينة الرياض التي تعد من أكبر الأسواق العقارية في المملكة العربية السعودية

### 1.2.1. الفجوة على المستوى النظري

أظهرت الدراسات السابقة اهتماماً بدراسة إدارة المخاطر وعلاقتها بنجاح المشاريع في قطاعات مختلفة مثل قطاع الإنشاءات والبنية التحتية والمشاريع الهندسية كما تناولت بعض الدراسات أثر إدارة المخاطر على الأداء العام للمشروعات ومع ذلك يلاحظ وجود محدودية في الدراسات التي ركزت بشكل خاص على أثر ممارسات إدارة المخاطر في نجاح مشاريع التطوير العقاري السكنية خاصة في البيئة السعودية ومدينة الرياض مما يشير إلى وجود فجوة معرفية تستدعي المزيد من البحث والدراسة.

### 1.2.2. الفجوة على المستوى التطبيقي

على المستوى التطبيقي تشهد مدينة الرياض توسعاً متسارعاً في مشاريع التطوير السكني في ظل النمو العمراني المتسارع وزيادة مشاريع التطوير السكني في مدينة الرياض مما يزيد من أهمية تطبيق ممارسات فعالة لإدارة المخاطر لضمان نجاح هذه المشاريع وعلى الرغم من الاهتمام المتزايد بإدارة المخاطر في إدارة المشاريع إلا أن الأدلة التطبيقية المتعلقة بأثر ممارسات إدارة المخاطر على نجاح مشاريع التطوير السكني في مدينة الرياض ما تزال محدودة كما تختلف طبيعة المخاطر والتحديات التي تواجه هذا القطاع عن غيره من القطاعات ومن هنا تبرز الحاجة إلى إجراء دراسة تطبيقية تساهم في فهم العلاقة بين ممارسات إدارة المخاطر ونجاح مشاريع التطوير السكني بما يدعم المطورين العقاريين ومديري المشاريع ومتخذي القرار في تحسين أداء المشاريع وزيادة فرص نجاحها.

وفي ضوء ما سبق يتمثل السؤال الرئيس للدراسة في:

ما أثر ممارسات إدارة المخاطر على نجاح مشاريع التطوير السكني في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية؟

### 1.3. أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من الدور المتزايد الذي تؤديه إدارة المخاطر في تعزيز نجاح مشاريع التطوير السكني لاسيما في ظل التوسع العمراني الذي تشهده مدينة الرياض وما يصاحبه من تحديات ومخاطر قد تؤثر في تحقيق أهداف المشاريع كما أن نجاح مشاريع التطوير السكني يعد من العوامل المهمة لدعم التنمية الاقتصادية والعمرانية وتحسين جودة الحياة الأمر الذي يجعل من دراسة العلاقة بين ممارسات إدارة المخاطر ونجاح هذه المشاريع موضوعاً ذا أهمية علمية وعملية وتسعى هذه الدراسة إلى تقديم إضافة معرفية وتطبيقية يمكن أن تسهم في تطوير ممارسات إدارة المخاطر وتحسين أداء مشاريع التطوير السكني وذلك من خلال بيان أهمية هذا الموضوع على المستويين النظري والتطبيقي

#### 1.3.1. الأهمية على المستوى النظري:

تستمد هذه الدراسة أهميتها النظرية من تناولها موضوعين يحظيان باهتمام متزايد في مجال إدارة المشاريع وهما ممارسات إدارة المخاطر ونجاح مشاريع التطوير السكني من خلال دراسة العلاقة بينهما في سياق مدينة الرياض كما تنطلق الدراسة من الأساس النظري الذي يربط بين تطبيق ممارسات إدارة المخاطر وتحسين أداء المشاريع وزيادة فرص نجاحها وذلك من خلال الحد من المخاطر المحتملة والتعامل معها بطريقة منهجية وتبرز أهمية الدراسة أيضاً في محاولتها معالجة فجوة معرفية تتمثل في محدودية الدراسات التي تناولت أثر ممارسات إدارة المخاطر على نجاح مشاريع التطوير العقاري السكنية في البيئة السعودية وبخاصة في مدينة الرياض ومن ثم يمكن أن تسهم هذه الدراسة في توسيع المعرفة العلمية حول تطبيق إدارة المخاطر في قطاع التطوير السكني وتقديم أساس علمي أو إطار مفاهيمي يساعد الباحثين مستقبلاً على دراسة العلاقة بين ممارسات إدارة المخاطر ونجاح المشاريع في بيئات وقطاعات مشابهة.

#### 1.3.2. الأهمية على المستوى التطبيقي:

تنبع الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة من ارتباطها بأحد القطاعات الاقتصادية والتنموية المهمة في المملكة العربية السعودية وهو قطاع التطوير السكني وما يرتبط به من ممارسات عملية في إدارة المشاريع ومن المتوقع أن تسهم نتائج الدراسة في تقديم مؤشرات عملية تساعد المطورين العقاريين ومديري المشاريع وصناع القرار على فهم أثر ممارسات إدارة المخاطر في نجاح مشاريع التطوير السكني والحد من آثار المخاطر المحتملة على الوقت والتكلفة والجودة كما يمكن أن تسهم نتائج الدراسة في دعم تحسين ممارسات إدارة المشاريع في الواقع العملي من خلال تعزيز القدرة على تحديد المخاطر وتحليلها والاستجابة لها ومتابعتها بصورة أكثر فاعلية بما يدعم كفاءة تنفيذ المشاريع السكنية وتحقيق أهداف التنمية العمرانية.

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع العربية

الهيئة الملكية لمدينة الرياض (2003) *المخطط الاستراتيجي: استراتيجية الإسكان*.

### ثانياً: المراجع الأجنبية

El-Sayegh, S. M. (2008). Risk assessment and allocation in the UAE construction industry. *International Journal of Project Management*, 26(4), 431–438. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2007.07.004>

Project Management Institute. (2017). *A guide to the project management body of knowledge (PMBOK® Guide)* (6th ed.). Project Management Institute.

Raz, T., & Michael, E. (2001). Use and benefits of tools for project risk management. *International Journal of Project Management*, 19(1), 9–17. [https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(99\)00036-8](https://doi.org/10.1016/S0263-7863(99)00036-8)

Zwikael, O., & Ahn, M. (2011). The effectiveness of risk management: An analysis of project risk planning across industries and countries. *Risk Analysis*, 31(1), 25–37. <https://doi.org/10.1111/j.1539-6924.2010.01470.x>

