

أثر إدارة المخاطر على المشاريع السكنية
بالتطبيق على شركة بن لادن العقارية في جدة المملكة العربية السعودية

أسم الطالب
عبد العزيز محمد علي العبدلي

مشروع تخرج - 1
كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف
د. منى مصطفى العشري
عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

الفصل الدراسي الأول- ٢٠٢٤

الشكر والتقدير

Aknowledgement

قال جل جلاله وتقدس اسماءه في محكم كتابه العزيز: (ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه) لقمان ١٢

بسم الله والحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات وأحمد الله حمداً كثيراً ملئ السماوات والأرض على كريم فضله وعونه لإتمام هذا البحث.

واتوجه بالشكر الجزيل والامتنان والعرفان الى كل من:

استاذتي والمشرقة على البحث الدكتورة /منى مصطفى العشري التي كان لدعمها ومساندتها لي عظيم الأثر في إثراء هذا البحث وانهاؤه على الوجه الذي جاء عليه وتوجيهها المستمر والمتواصل فجزاها الله عني خير الجزاء

كما اتقدم بالشكر والثناء الى كل من مدني بيد المساعدة والدعاء لي

عرفاناً بفضلهم وجزاهم الله عني خير الجزاء

الى كل اساتذتي الكرام الذين مروا علي في جميع مراحل حياتي التعليمية

فلجميع مني اصدق تحية وشكر وتقدير

الباحث

الإهداء

Dedication

إلى من علمني كيف أقف بكل ثبات فوق الأرض ...

أمي الموقرة

إلى روعي وقرّة عيني ونبض فؤادي ...

أبي العزيز

إلى أقرب الناس إلى نفسي ...

أصدقائي المخلصين

إلى جميع من تلقيت منهم النصّح والدعم أهدىكم خلاصة جهدي في هذا البحث

المستخلص

Abstract

هدف هذا البحث، التعرف على أثر إدارة المخاطر على المشاريع السكنية بالتطبيق على شركة بن لادن العقارية بمدينة جدة.

(سيتم كتابة الملخص بعد أن يتم الانتهاء من باقي أجزاء البحث)

جدول المحتويات

٥	قائمة الأشكال
٦	قائمة الجداول
٧	المقدمة
٨	مشكلة البحث
٩	أهمية البحث
١٠	قائمة المراجع

قائمة الأشكال List of Figures

قائمة الجداول
List of Tables

مقدمة Introduction

نشأت إدارة المخاطر من اندماج تطبيقات الهندسة في البرامج العسكرية والفضائية والمشاريع المتعددة، حيث كان أول ظهور لمصطلح إدارة المخاطر في مجلة (هارفارد بيستر ريفو) ١٩، حيث طرح المؤلف آنذاك فكرة مختلفة تماماً، وهي أن مجموعة ما داخل المنظمة ينبغي أن تكون مسؤولة عن إدارة مخاطر للمشاريع المختلفة.

يقصد بإدارة المخاطر "عملية قياس أو تقييم خطر وبعد ذلك يتم تطويراً لإستراتيجيات لإدارة الخطر الذي تم قياسه عموماً، الإستراتيجيات استخدمت لتضمن تحويل الخطر إلى نقطة أخرى، أو يتم تجنب الخطر أن يتم التخفيض من التأثير السلبي من الخطر، وفي بعض الحالات يمكن أن يقبل البعض أو كل النتائج لخطر معين.

تُعرف إدارة المخاطر Risk Management حسب معهد إدارة المشروعات Project Management Institution على أنه التعامل الصحيح مع أي حدث أو ظرف غير مؤكد، وفي حال وقوعه فإنه يحدث تأثير إيجابي أو سلبي على أهداف المشروع، حيث تشتمل تلك الأحداث على الظروف والمواقف والتهديدات غير المتوقعة والتي يؤدي وقوعها إلى التأثير على سير المشروع بالطريقة المطلوبة.

عندما تتم إدارة المخاطر بشكل فعال، يتم تحديد الأخطار المحتملة وتقييمها بدقة، مما يسمح بتطبيق إجراءات واستراتيجيات للتخفيف من تأثيرها وتقليل احتمالية حدوثها، وفي بعض الأحيان يتم تحويلها إلى فرص لتحسين أداء المشروع وتحقيق مكاسب إضافية. (بسام الحسني، ٢٠٢٣)

إدارة المشاريع Project Management تشير إلى تخصص يرتبط بتنظيم وإدارة الموارد المتاحة في مجالات مثل: المشاريع التجارية أو المشاريع السكنية وغيرها، بهدف إتمام المشروع بنجاح وفقاً لمعايير الجودة والجدول الزمني والتكلفة المتاحة. (نعامرة، ٢٠١٧)

إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان تشمل عمليات تحليل وتقييم الأخطار المحتملة التي قد تواجه المشروع، مثل المشاكل في التمويل، أو التأخير في البناء، أو التغييرات في اللوائح البنائية، وتطبيق استراتيجيات للتعامل مع هذه المخاطر بطريقة فعالة، سواءً عن طريق تقليلها، أو تحويلها، أو قبولها، بهدف تحقيق نجاح المشروع بأقل تأثير ممكن.

كما أن إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان لها تأثير كبير على نجاح المشروع واستدامته. من خلال تحليل وتقييم الأخطار المحتملة وتطبيق استراتيجيات للتعامل معها، يمكن تقليل الاحتمالية لوقوع مشاكل مثل تأخيرات في البناء أو تجاوز التكلفة المقررة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن لإدارة المخاطر أن تساعد في تعزيز الثقة بين المستثمرين والعملاء من خلال زيادة الشفافية والتواصل الفعال حول المخاطر المحتملة وكيفية التعامل معها. وبالتالي، تساهم إدارة المخاطر في تحقيق أهداف المشروع بنجاح وتحقيق الرضا لدى جميع الأطراف المعنية.

مما سبق نرى أن هناك ترابط بين إدارة المخاطر والمشاريع السكنية وتأثيرها على إنجاح المشروع، تساعد إدارة المخاطر على تحديد الأخطار المحتملة التي قد تواجه المشروع السكني منذ البداية، مما يمكن فريق العمل من تطوير خطط شاملة للتعامل مع هذه الأخطار وتخفيف تأثيرها. وقد أشار راند الزهري (٢٠١٧) إلى الدور الهام التي تلعبه إدارة المخاطر في تطوير وإنجاح المشاريع السكنية والتجارية وغيرها. كما ذكر أن لها أثر كبيراً في رفع كفاءة المشروع من خلال الاستعمال الواسع مشاريع البناء، كما جزءاً حيوياً من عملية تخطيط وتنفيذ المشاريع السكنية، حيث تعمل على تقليل المخاطر وزيادة فرص النجاح والاستدامة في الطويل الأجل. وفي بحثي هذا سيتم التحري والكشف عن أثر إدارة المخاطر على نجاح المشاريع السكنية وذلك بالتطبيق على شركة بن لادن العقارية بمدينة جدة المملكة العربية السعودية.

مشكلة البحث Research Problem

مشكلة عدم وجود إدارة للمخاطر في مشاريع الإسكان تتسبب في عدة تحديات ومشاكل، منها:

١. تأخيرات في التسليم: بدون تحليل مخاطر ملائم، قد لا يتم التعرف على العوامل التي قد تؤدي إلى تأخيرات في مشاريع الإسكان، مما يؤثر سلباً على جدول العمل ويزيد من التكاليف.

٢. تجاوز التكاليف: عدم إدارة المخاطر يمكن أن يؤدي إلى زيادة التكاليف بسبب عوامل غير متوقعة أو غير متوقعة، مما يجعل من الصعب تحديد الميزانية والالتزام بها.

٣. ضعف الجودة: قد تؤثر المخاطر غير المتحكم فيها على جودة المشاريع، سواء بسبب اضطرابات في التنفيذ أو استخدام مواد غير ملائمة بسبب زيادة التكاليف.

٤. عدم رضا العملاء: تأثير المخاطر الغير متوقعة قد يؤدي إلى عدم رضا العملاء، مما يمكن أن يؤثر على سمعة المطور ويؤدي إلى فقدان الثقة وتأثير سلبي على المشاريع المستقبلية.

٥. عدم الاستدامة المالية: عدم إدارة المخاطر بشكل صحيح يمكن أن يزيد من المخاطر المالية المحتملة، مما يجعل المشروع أقل قدرة على تحمل التحديات المالية والاقتصادية في المستقبل.

بشكل عام، يظهر عدم وجود إدارة مخاطر فعالة في مشاريع الإسكان بأنه يمثل خطراً كبيراً على نجاح المشروع واستدامته في المدى الطويل.

في السنوات الأخيرة، أصبحت إدارة المخاطر للمشاريع السكنية مطلباً هاماً ينبغي التركيز عليه. كما أنها تعد وظيفة مطلوبة دائماً ومازال سوق العمل يحتاج المزيد، ومن المعتقد أن إدارة المشاريع الناجحة هي محفز قوي ولها دور في التطوير من أدائها وتحسين الكفاءة.

وعلى ضوء ما سبق فإن مشكلة البحث تكمن في طرح التساؤل الرئيسي التالي: " ما أثر إدارة المخاطر على المشاريع السكنية؟ ".

أهمية البحث Research Significant

تتضح الأهمية العلمية والعملية لهذا البحث كما يلي:

الأهمية العلمية:

١. تعد هذه الدراسة - حسب علم الباحث - الأولى التي تبحث في دور إدارة المخاطر في تحسين وتطوير كفاءة المشاريع السكنية؛ مما يمثل إضافة علمية جديدة للمكتبة العربية على وجه عام، والمكتبة السعودية على وجه خاص
٢. قد تسهم هذه الدراسة في فتح آفاق علمية جديدة لدى الباحثين لبحث العالقة بين إدارة المشاريع والعديد من المتغيرات الأخرى، مثل ضغوط العمل، والالتزام التنظيمي، والتمكين الإداري.
٣. قد تساعد هذه الدراسة على ردم الفجوة بين الدراسات في الدول العربية والمملكة العربية السعودية في هذا المجال.

الأهمية العملية:

١. قد تفيد هذه الدراسة المسؤولين في المنظمات في معرفة دور إدارة المشاريع في تعزيز كفاءة الموارد البشرية.
٢. قد تساعد هذه الدراسة المسؤولين عن اتخاذ القرار في القطاعات المختلفة للتركيز على إدارة المشاريع لما لها من شأن في التعزيز من كفاءة إدارة الموارد البشرية وبالتالي زيادة الإنتاجية، وكذلك زيادة أداء العاملين.

قائمة المراجع References

- دورة إدارة المخاطر. تعريف إدارة المخاطر. موضوع
[مفهوم المخاطر وإدارة المخاطر: دليل شامل شامل الخطوات والتخصص - بكة للتعليم\(bakkah.com\)](http://bakkah.com)
- تعامرة، يارا (٢٠١٧). تعريف إدارة المشاريع. موضوع.
[تعريف إدارة المشاريع - موضوع\(mawdoo3.com\)](http://mawdoo3.com)
- طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، إدارات، شركات)، كلية التجارة عين شمس، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٧ ص ٤.
- (بسام الحسيني.٢٠٢٣). موضوع
- بوعكاز نوال، تفعيل إستراتيجيات التغطية للمخاطر ، مذكرة مقدمة لنسل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، ٢٠١١ ص ٧.
- عصماني عبد القادر، أهمية بناء أنظمة لإدارة المخاطر لمواجهة الأزمات في المشاريع ، جامعة فرحات عباس، الجزائر، ٢٠٠٩ ص.٠٤،
- بدر، أمجد. (٢٠١٦). أثر إدارة المخاطر للمشاريع السكنية والتجارية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي.
- رائد الزهري. (٢٠١٧). إلى الدور الهام التي تلعبه إدارة المخاطر في تطوير وانجاح المشاريع السكنية والتجارية