

## أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان: دراسة ميدانية في مدينة جدة

### التكليف الاول-المشروع الاول

أسم الطالب

عبدالملك راشد الطيار

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د. عبد الرحيم نادر

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

2026

## 1.1 المقدمة

يشهد قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية نموًا متسارعًا في إطار الجهود الرامية إلى تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030، التي تهدف إلى زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن وتحسين جودة الحياة. وتُعد مشاريع الإسكان من المشاريع الحيوية التي تسهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أنها تتميز بطبيعتها المعقدة وتعدد الأطراف المشاركة فيها، مما يجعلها عرضة لمجموعة متنوعة من المخاطر التي قد تؤثر في كفاءة تنفيذها.

وتواجه مشاريع الإسكان العديد من التحديات، مثل تقلب أسعار مواد البناء، والتغيرات التنظيمية، والتأخير في سلاسل الإمداد، ونقص العمالة الماهرة، والمخاطر المالية والبيئية والفنية. وقد تؤدي هذه المخاطر إلى زيادة التكاليف، وتأخير مواعيد التسليم، وانخفاض جودة المخرجات، مما ينعكس سلبيًا على تحقيق أهداف المشاريع. وتُعد إدارة المخاطر من الممارسات الإدارية الأساسية التي تهدف إلى تحديد المخاطر المحتملة وتحليلها وتقييمها ووضع استراتيجيات مناسبة للتعامل معها، بما يسهم في الحد من آثارها السلبية وتعزيز فرص نجاح المشاريع. وتشير الأدبيات الحديثة إلى أن تطبيق ممارسات فعالة لإدارة المخاطر يساهم في تحسين كفاءة تنفيذ المشاريع من خلال تعزيز القدرة على اتخاذ القرارات المناسبة، وتحسين استغلال الموارد، وتقليل حالات التأخير والتجاوزات المالية.

وتكتسب هذه الدراسة أهمية خاصة من خلال تركيزها على مشاريع الإسكان في مدينة جدة، التي تشهد توسعًا عمرانيًا متزايدًا ونموًا ملحوظًا في حجم المشاريع السكنية، مما يستدعي دراسة أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ هذه المشاريع.

## 2-1 مشكلة الدراسة

على الرغم من التطور الملحوظ في أساليب إدارة المشاريع وتبني العديد من الجهات المنفذة لمشاريع الإسكان ممارسات حديثة في التخطيط والتنفيذ، لا تزال بعض مشاريع الإسكان تواجه تحديات تتعلق بتأخر الإنجاز، وتجاوز الميزانيات المحددة، وضعف جودة المخرجات، وعدم الالتزام بالجدول الزمنية المعتمدة.

وتشير العديد من الدراسات إلى أن هذه التحديات ترتبط في كثير من الأحيان بضعف ممارسات إدارة المخاطر، أو عدم تطبيقها بصورة منهجية ومتكاملة خلال مختلف مراحل المشروع، بدءًا من مرحلة التخطيط وحتى مرحلة التسليم.

وتبرز مدينة جدة بوصفها إحدى المدن الرئيسية التي تشهد نموًا متسارعًا في مشاريع الإسكان، الأمر الذي يزيد من أهمية دراسة العوامل المؤثرة في كفاءة تنفيذ هذه المشاريع، وفي مقدمتها ممارسات إدارة المخاطر. وعليه، تتمثل مشكلة الدراسة في الحاجة إلى تحديد مدى تأثير ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان في مدينة جدة.

ويمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيس الآتي:

**ما أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان في مدينة جدة؟**

## 1-2-1 فجوات على المستوى النظري

على الرغم من تزايد الاهتمام بموضوع إدارة المخاطر في المشاريع، لا تزال هناك مجموعة من الفجوات النظرية، تتمثل فيما يأتي:

١. محدودية الدراسات التي تناولت ممارسات إدارة المخاطر بوصفها متغيرًا مستقلًا يؤثر في كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان.
٢. عدم وجود اتفاق واضح بين الباحثين حول الأبعاد الأكثر تأثيرًا لممارسات إدارة المخاطر في كفاءة تنفيذ المشاريع.
٣. قلة الدراسات التي تناولت العلاقة بين مراحل إدارة المخاطر المختلفة، مثل تحديد المخاطر وتحليلها والاستجابة لها ومراقبتها، ومؤشرات كفاءة التنفيذ.
٤. محدودية النماذج النظرية التي تدمج بين إدارة المخاطر وكفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان.
٥. ندرة الدراسات العربية التي تناولت أثر ممارسات إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان، خاصة في السياق السعودي.

## 2-2-1 فجوات على المستوى التطبيقي

تتمثل الفجوات التطبيقية في الجوانب الآتية:

١. تفاوت مستوى تطبيق ممارسات إدارة المخاطر بين الجهات المنفذة لمشاريع الإسكان.
٢. محدودية استخدام الأدوات والتقنيات الحديثة في تحديد المخاطر وتحليلها ومتابعتها.
٣. ضعف التكامل بين عمليات إدارة المخاطر وعمليات التخطيط والتنفيذ والرقابة.
٤. نقص الكفاءات المتخصصة في إدارة المخاطر ضمن فرق مشاريع الإسكان.

٥. قلة الدراسات الميدانية التي تقيس أثر ممارسات إدارة المخاطر على كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان في مدينة جدة.

٦. محدودية الاستفادة من نتائج الدراسات السابقة في تطوير سياسات وإجراءات إدارة المخاطر في مشاريع الإسكان.

### 3-1 أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميتها من خلال الجوانب التالية:

#### 1-3-1 على المستوى النظري:

1. الإسهام في إثراء الأدبيات العلمية المتعلقة بإدارة المخاطر في مشاريع الإسكان.
2. توضيح العلاقة بين ممارسات إدارة المخاطر وكفاءة تنفيذ المشاريع.
3. تقديم إطار نظري يفسر أثر ممارسات إدارة المخاطر في تحسين كفاءة تنفيذ مشاريع الإسكان.
4. المساهمة في سد الفجوات المعرفية المتعلقة بإدارة المخاطر في قطاع الإسكان السعودي.

#### 2-3-1 على المستوى التطبيقي:

- مساعدة الجهات المنفذة لمشاريع الإسكان في مدينة جدة على تطوير ممارسات فعالة لإدارة المخاطر.
- دعم متخذي القرار في وضع سياسات وإجراءات تعزز كفاءة تنفيذ المشاريع.
- تحسين الالتزام بالجدول الزمني والميزانيات المحددة للمشاريع.
- تعزيز جودة مخرجات مشاريع الإسكان ورفع معدلات نجاحها.

- تحسين استخدام الموارد المتاحة وتقليل الآثار السلبية للمخاطر المحتملة.
- تعزيز قدرة فرق المشاريع على الاستجابة للتحديات والمتغيرات المختلفة.

## قائمة المراجع

### المراجع العربية:

1. إدريس، ثابت عبد الرحمن. (2019). إدارة المخاطر في المشروعات: المفاهيم والأساليب الحديثة. القاهرة: دار الفكر الجامعي.
2. العامري، أحمد بن سالم، والقحطاني، سالم بن سعيد. (2020). منهجية البحث العلمي: دليل عملي لإعداد البحوث والرسائل العلمية. الرياض: مكتبة العبيكان.
3. الشريف، محمد أحمد. (2021). أثر إدارة المخاطر في نجاح المشاريع الإنشائية. المجلة العربية للإدارة، 41(2)، 155-178.
4. المطيري، فهد بن عبد الله. (2022). إدارة المخاطر في مشاريع التشييد وأثرها في تحسين الأداء. مجلة العلوم الإدارية والاقتصادية، 18(1)، 89-112.

### المراجع الأجنبية:

5. Association for Project Management. (2019). APM Body of Knowledge (7th ed.). Buckinghamshire, UK: Author.
6. Hillson, D. (2017). The Risk Management Handbook: A Practical Guide to Managing the Multiple Dimensions of Risk (2nd ed.). Kogan Page.

7. Kerzner, H. (2022). Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling (13th ed.). Wiley.
8. Project Management Institute. (2021). A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) (7th ed.). Newtown Square, PA: Author.
9. Raz, T., Shenhar, A. J., & Dvir, D. (2002). Risk management, project success, and technological uncertainty. *R&D Management*, 32(2), 101–109.
10. Ward, S., & Chapman, C. (2003). Transforming project risk management into project uncertainty management. *International Journal of Project Management*, 21(2), 97–105.