

العنوان باللغة العربية

استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية
السعودية

عبدالله منور العنزي

Abdullah Menwer Alanazi

إشراف/

Dr. Asmaa Abu Anza

د. أسماء أبو عنزة

العام الدراسي:

٢٠٢٤

فهرس المحتويات

٣	قائمة الجداول
٤	المستخلص
٦	الفصل الأول
٦	المقدمة
٩	مشكلة الدراسة
١٢	أهمية الدراسة
١٤	أهداف الدراسة
١٨	تساؤلات الدراسة
١٨	فروض الدراسة
٢١	النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث
٢٥	الفصل الثاني الدراسات السابقة
٢٥	مقدمة
٢٩	الدراسات السابقة
٣٦	الإطار النظري
٣٩	الفصل الثالث منهجية الدراسة
٣٩	مقدمة
٤٠	المنهجية وطرق البحث
٤٢	ادوات البحث
٤٤	مجتمع البحث
٤٦	حدود البحث
٤٨	الفصل الرابع نتائج الدراسة
٤٨	مقدمة
٤٩	تحليل البيانات
٨٣	التوصيات
٨٦	المراجع
٨٧	المراجع الأجنبية
٩٢	الملاحق
٩٣	الاستبانة
٩٤	Abstract

قائمة الجداول

٥١	جدول ١ الوصف الاحصائي للبيانات
٥٣	جدول ٢ التحليل الاحصائي لعمر المشاركين
٥٤	جدول ٣ التحليل الاحصائي لجنس المشاركين
٥٥	جدول ٤ التحليل الاحصائي للدرجة العلمية
٥٦	جدول ٥ التحليل الاحصائي لتستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري
٥٧	جدول ٦ التحليل الاحصائي ليساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري
٥٨	جدول ٧ التحليل الاحصائي ليتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري
٥٩	جدول ٨ التحليل الاحصائي لتعتبر الشراكات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع
٦٠	جدول ٩ التحليل الاحصائي لتساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري
٦١	جدول ١٠ التحليل الاحصائي لهل يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع
٦٢	جدول ١١ التحليل الاحصائي لتوجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري
٦٣	جدول ١٢ التحليل الاحصائي لتعتبر التقييمات البيئية جزءاً مهماً من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع
٦٤	جدول ١٣ التحليل الاحصائي لتساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر
٦٥	جدول ١٤ التحليل الاحصائي ليتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري
٦٦	جدول ١٥ التحليل الاحصائي لتعتبر الأبحاث السوقية جزءاً مهماً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر
٦٧	جدول ١٦ التحليل الاحصائي لتساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر
٦٨	جدول ١٧ التحليل الاحصائي لتتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة
٦٩	جدول ١٨ التحليل الاحصائي لتعتبر المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع
٧٠	جدول ١٩ التحليل الاحصائي ليتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير
٧١	جدول ٢٠ التحليل الاحصائي لتساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة
٧٢	جدول ٢١ التحليل الاحصائي لتعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملاً مهماً في إدارة المخاطر
٧٤	جدول ٢٢ نسبة صلاحية البيانات
٧٤	جدول ٢٣ نسبة موثوقية البيانات
٧٤	جدول ٢٤ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية
٧٧	جدول ٢٥ مقياس كاس اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية
٧٩	جدول ٢٦ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية
٨٢	

فهرس الأشكال

٣٦	رسم توضيحي ١: الإطار النظري للدراسة
٥٣	رسم توضيحي ١ التحليل الاحصائي لعمر المشاركين
٥٤	رسم توضيحي ٢ التحليل الاحصائي لجنس المشاركين
٥٥	رسم توضيحي ٣ التحليل الاحصائي للدرجة العلمية
٥٦	رسم توضيحي ٤ التحليل الاحصائي لتستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري
٥٧	رسم توضيحي ٥ التحليل الاحصائي ليساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري
٥٨	رسم توضيحي ٦ التحليل الاحصائي ليتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري
٥٩	رسم توضيحي ٧ التحليل الاحصائي لتعتبر الشراكات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع
٦٠	رسم توضيحي ٨ التحليل الاحصائي لتساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري
٦١	رسم توضيحي ٩ التحليل الاحصائي لهل يمكن أن يساهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع ...
٦٢	رسم توضيحي ١٠ التحليل الاحصائي لتوجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري
٦٣	رسم توضيحي ١١ التحليل الاحصائي لتعتبر التقييمات البيئية جزءاً مهماً من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع
٦٤	رسم توضيحي ١٢ التحليل الاحصائي لتساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر
٦٥	رسم توضيحي ١٣ التحليل الاحصائي ليتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري
٦٦	رسم توضيحي ١٤ التحليل الاحصائي لتعتبر الأبحاث السوقية جزءاً مهماً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر
٦٧	رسم توضيحي ١٥ التحليل الاحصائي لتساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر
٦٨	رسم توضيحي ١٦ التحليل الاحصائي لتتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة ...
٦٩	رسم توضيحي ١٧ التحليل الاحصائي لتعتبر المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع
٧٠	رسم توضيحي ١٨ التحليل الاحصائي ليتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير
٧١	رسم توضيحي ١٩ التحليل الاحصائي لتساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة
٧٢	رسم توضيحي ٢٠ التحليل الاحصائي لتعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملاً مهماً في إدارة المخاطر
٧٥	رسم توضيحي ٢١ متغيرات الدراسة التابعة والمستقلة
٧٧	رسم توضيحي ٢٢ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية
٨٠	رسم توضيحي ٢٣ مقياس كاس اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية
٨٢	رسم توضيحي ٢٤ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

المستخلص

تهدف الدراسة إلى دراسة أساليب الإدارة الفعالة للأعمال وتطبيقها في تقليل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وقد تم توزيع الاستبانات على عينة مكونة من ١٦٣ مشاركاً يعملون في قطاعات مرتبطة

بموضوع الدراسة، وتم فحص البيانات باستخدام التحليل الإحصائي، والذي أكد موثوقية الإجابات وصحة النتائج. وتسلط النتائج الضوء على الأهمية الجوهرية التي تلعبها أساليب الإدارة الكفؤة في تقليل المخاطر المالية المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري. فمن خلال تطبيق ممارسات الإدارة الفعالة، يمكن التخفيف من المخاطر المالية الناجمة عن تقلبات السوق أو تأخير المشاريع أو تجاوز التكاليف. كما كشفت النتائج عن الحاجة إلى أساليب إدارة جيدة في تفعيل الممارسات المستدامة داخل هذه المشاريع، حيث يساهم ذلك في جدوى المشاريع على المدى الطويل من خلال الاهتمام بالبيئة والموارد. بالإضافة إلى ذلك، تلعب أساليب الإدارة الجيدة دوراً حيوياً في تعزيز الشفافية داخل مشاريع التطوير العقاري، حيث تساعد في شرح الإجراءات المالية والإدارية، مما يزيد من بناء الثقة بين جميع الأطراف المشاركة في المشروع. وفي الختام، أشار البحث إلى أن الإدارة الكفؤة لا تعد أداة لخفض المخاطر فحسب، بل تشكل أيضاً جانباً حيوياً في ضمان استدامة وشفافية مشاريع التطوير العقاري في المملكة.

الفصل الأول

المقدمة

تعد ممارسات إدارة الأعمال الفعالة أمراً بالغ الأهمية لضمان نجاح مشاريع التطوير العقاري، خاصة في المناخ الديناميكي مثل المملكة العربية السعودية. تؤدي التغيرات الاقتصادية والاجتماعية المستمرة في المملكة، كجزء من رؤية ٢٠٣٠، إلى ظهور إمكانيات وتحديات جديدة. ونتيجة لذلك، تحتاج الشركات العقارية إلى صياغة استراتيجيات إبداعية وقابلة للتكيف. هدف المملكة هو توسيع مصادر إيراداتها وتقليل الاعتماد على النفط، وبالتالي رفع أهمية قطاع العقارات

كعنصر اقتصادي حاسم. تعتبر المملكة العربية السعودية التطوير العقاري عنصراً حاسماً في مساعيها لإنشاء مدن
عصرية ومبادرات إسكان متطورة ومؤسسات تجارية وسياحية تزيد من جاذبية البلاد كمنطقة استثمارية وسياحية
(Amran, ٢٠١٩).

تعتبر ممارسات إدارة الأعمال الفعالة ضرورية لتقليل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة. وتشمل
هذه المخاطر مجموعة واسعة من القضايا، تتراوح من المخاطر المالية والاقتصادية إلى التهديدات القانونية، والتنظيمية،
والبيئية، والاجتماعية. وهذا يسلط الضوء على الحاجة إلى تخطيط استراتيجي شامل، والذي يستلزم دراسة الظروف
الداخلية والخارجية، وتحديد نقاط القوة والضعف، والفرص والتهديدات، وصياغة الاستراتيجيات اللازمة لمعالجتها
بكفاءة. التخطيط الاستراتيجي هو عملية مستمرة تتطلب من الشركات مراقبة التغيرات في البيئة الخارجية عن كثب
وتكييف خططها بشكل مناسب لضمان نجاح طويل الأمد وتحقيق الأهداف المستهدفة (Arias, ٢٠٢٤).

يعد استخدام التكنولوجيا والابتكار عنصراً حاسماً في تحقيق الميزة التنافسية في مجال التطوير العقاري. توفر التقنيات
الحديثة قدرات معززة لتحليل البيانات وإدارة المشاريع وتطوير الكفاءة التشغيلية، مما يسمح للشركات باتخاذ خيارات
مستنيرة وتحقيق كفاءة متزايدة وخفض التكاليف. علاوة على ذلك، تتمتع التكنولوجيا بالقدرة على تحسين تجربة
المستهلك من خلال توفير حلول مبتكرة تلبى متطلباتهم وتوقعاتهم المتزايدة (Shajrawi, ٢٠٢٣).

كما يعد التعاون والعلاقات الإستراتيجية مع الجهات الحكومية والمستثمرين المحليين والدوليين من الجوانب الأساسية
التي تساهم في نجاح مبادرات التطوير العقاري. قد يؤدي التعاون مع الحكومة إلى تسهيل الحصول على التراخيص
والأذونات الأساسية وضمان الامتثال للقواعد والقوانين. وقد توفر الشراكات مع المستثمرين الأموال الأساسية وتوفير
أفاقاً جديدة للتنمية والنمو. إن بناء تحالفات استراتيجية مع شركات البناء والموردين قد يضمن توافر الموارد الحيوية في
الوقت الصحيح وبالجودة المطلوبة، مما يقلل من مخاطر التأخير وتجاوز التكاليف.

تلعب إدارة الموارد البشرية الفعالة دوراً حاسماً في تحقيق أهداف مشاريع التطوير العقاري. يمكن للأفراد المهرة والمؤهلين
إنتاج أداء عالي الجودة وتحقيق التميز في تنفيذ المشروع. ولذلك يجب على المنظمات أن تنفق على تعليم وتطوير موظفيها،
وخلق بيئة عمل تحفز الابتكار والإبداع، وتدعم التطوير المهني والشخصي للموظفين. إن تحقيق التوازن بين العمل
والحياة المنزلية للعاملين قد يعزز سعادتهم الوظيفية والتزامهم تجاه الشركة، مما ينعكس بشكل إيجابي على أدائهم
وإنتاجيتهم (humanica, ٢٠٢٣).

يعد التخطيط الحضري الجيد والاستدامة البيئية أيضًا جزءًا أساسيًا من منهجيات إدارة مشاريع التطوير العقاري. ويجب على الشركات العقارية أن تعالج معايير التخطيط الحضري المستدام لتحقيق التوازن بين التوسع الاقتصادي والحفاظ على البيئة. قد تؤدي الجهود الخضراء إلى تعزيز صورة الشركة وجذب المزيد من المستثمرين والمستهلكين الذين يفضلون المشاريع الصديقة للبيئة. قد يؤدي تطبيق مفاهيم التخطيط الحضري الصلبة إلى تحسين نوعية الحياة في المجتمعات وزيادة الرغبة في التطوير العقاري (Ratcliffe، ٢٠٢١).

يشكل التمويل والاستثمار ركيزة حيوية في نجاح مبادرات التطوير العقاري. يجب على الشركات بناء خطط مالية شاملة تتضمن تنوع مصادر التمويل، والتحكم بكفاءة في النفقات، وتحديد الجدوى الاقتصادية للمبادرات بدقة. إن التعاون مع البنوك والمؤسسات المالية قد يوفر حلولاً مالية مناسبة لكل مرحلة من مراحل المشروع، مما يقلل المخاطر المالية ويضمن توافر النقد المطلوب لتنفيذ المشاريع في الوقت المحدد (FasterCapital، ٢٠٢٤).

يعد الامتثال التنظيمي والقانوني جزءًا مهمًا في إدارة مشاريع التطوير العقاري. يجب على الشركات الالتزام بجميع الأعراف والقوانين المحلية والدولية، والسعي للحصول على التراخيص والأذونات المطلوبة قبل البدء في التنفيذ. ولا يقتصر الالتزام القانوني على الحصول على التصاريح، بل يشمل أيضًا الالتزام بمتطلبات البناء والسلامة، وأنظمة حماية البيئة، وحقوق العمال. قد يؤدي الامتثال التنظيمي إلى تقليل المخاطر القانونية ومنع العقوبات والغرامات التي قد تؤثر سلبًا على العلامة التجارية للشركة والأداء المالي (Imali، ٢٠٢٣).

ومن خلال استخدام هذه الأساليب المختلفة، قد تحقق شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نجاحًا دائمًا وتقلل من المخاطر التي تنطوي عليها مشاريعها. ومن شأن الاستفادة من الخبرات العالمية وتطبيق أفضل الممارسات في إدارة المشاريع أن يعزز القدرة التنافسية للمؤسسات السعودية في السوق العقاري الدولي ويساعد جهود المملكة في تحقيق رؤية ٢٠٣٠.

ويعد مشروع نيوم مثالًا بارزًا على توظيف ممارسات إدارة الأعمال الجيدة في مشاريع التطوير العقاري في المملكة. وتهدف المبادرة إلى تطوير مدينة ذكية ومستدامة تعتمد على أحدث التقنيات والابتكارات لتلبية طموح المملكة في التحول إلى اقتصاد متنوع ومستدام. إن توظيف التكنولوجيا المبتكرة في جميع أجزاء المشروع، من التصميم والبناء إلى الإدارة والتشغيل، يوضح التزام المملكة باتباع أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري (Yusuf، ٢٠٢٣).

كما يوفر مشروع البحر الأحمر نموذجًا للنمو المستدام في قطاع العقارات، مع التركيز على إنشاء منطقة سياحة بيئية تتوافق مع أعلى معايير الاستدامة البيئية. وتهدف المبادرة إلى جذب الزوار من جميع أنحاء العالم وتطوير صناعة

السياحة باعتبارها عنصراً اقتصادياً حاسماً. ومن خلال تبني مفاهيم التصميم الحضري المستدام والاستثمار في البنية التحتية الخضراء، تسعى المبادرة جاهدة إلى التوفيق بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة (DesignSpace، ٢٠٢٣).

في الختام، يعد استخدام أساليب إدارة الأعمال الفعالة أمراً بالغ الأهمية لنجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وهذا يتطلب من المؤسسات اتخاذ استراتيجية كاملة ومتكاملة تشمل التخطيط الاستراتيجي، وإدارة المخاطر، واستخدام التكنولوجيا، وتعزيز التعاون والشراكات، والاستثمار في الموارد البشرية، والالتزام بالامتثال التنظيمي. ومن خلال هذه الأساليب، يمكن للشركات العقارية تحقيق التميز والتفوق في سوق تنافسية متزايدة التعقيد والمساهمة بنجاح في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠.

مشكلة الدراسة

تعد مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية عنصراً حاسماً في خطة التنوع الاقتصادي للبلاد على النحو المتوخى في رؤية ٢٠٣٠. ومع ذلك، تواجه هذه المبادرات العديد من المخاطر والعقبات التي قد تعيق تنفيذها الفعال. تكمن المشكلة الرئيسية في عدم وجود تقنيات إدارة شاملة وفعالة للشركة للحد من هذه المخاطر. وتوضح النقاط التالية أهم المشكلات التي تواجهها مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية:

• نقص الموارد المالية والبشرية

تعاني العديد من الهيئات الحكومية من نقص في الموارد المالية والبشرية المخصصة لأنشطة الرقابة الداخلية. ويؤدي هذا العجز إلى إعاقة قدرة هذه المنظمات على القيام بأنشطة الرقابة الفعالة والشاملة. ويتطلب تعزيز الرقابة الداخلية توافر الأفراد ذوي الخبرة والتدريب الجيد، فضلاً عن تخصيص التمويل المناسب لدعم هذه الأنشطة. ويؤثر هذا الندر على جودة الرقابة ويقلل من قدرة المنظمات على تحديد ومقاومة سوء السلوك المالي والإداري

• ضعف التدريب والتطوير المهني

تفتقر العديد من المؤسسات الحكومية إلى برامج التدريب والتطوير المهني المتطورة للعاملين في الرقابة الداخلية. ويؤدي هذا الضعف إلى عدم الكفاءة وعدم قدرة الموظفين على مواكبة تقنيات الرقابة الحالية. ويعد التدريب المستمر وتطوير

المهارات أمراً بالغ الأهمية لضمان تجهيز المدققين الداخليين للتعامل مع الصعوبات المتغيرة والمعقدة التي يواجهونها. وبدون التدريب الكافي، قد تصبح الرقابة الداخلية غير فعالة، مما يؤدي إلى مخاطر أكبر للفساد والأخطاء المالية

● مقاومة التغيير

عادة ما تواجه الرقابة الداخلية معارضة من الأفراد الذين يعتبرون عمليات الرقابة تهديداً لمصالحهم الشخصية أو المهنية. إن هذا الإحجام قد يشكل عائقاً كبيراً أمام التنفيذ الناجح لبرامج الرقابة. والتغلب على هذه الصعوبة يتطلب تنفيذ تكتيكات اتصال فعالة لتسليط الضوء على قيمة الرقابة الداخلية ومزاياها للجميع. وقد تساعد برامج التوعية والتدريب أيضاً في تخفيف هذه المقاومة من خلال إظهار كيفية عمل الرقابة الداخلية بشكل عادل ومنصف

● الافتقار إلى ثقافة تنظيمية داعمة

إن الثقافة التنظيمية لها تأثير حاسم في نجاح أو فشل تدابير الرقابة الداخلية. ففي بعض الهيئات الحكومية، قد تكون هناك ثقافة تنظيمية تفتقر إلى الدعم للرقابة والامتثال. إن تعزيز ثقافة الشركة الصحية يتطلب جهوداً مستمرة من جانب القيادة العليا لتعزيز الانفتاح والمساءلة. ويتعين على الإدارة أن تظهر التزاماً واضحاً بضرورة الرقابة الداخلية وتشجيع الموظفين على الكشف عن المخالفات دون خوف من الانتقام.

● التعقيدات البيروقراطية

قد يؤدي التعقيد البيروقراطي إلى تأخير إجراءات الرقابة الداخلية والحد من فعاليتها. وقد تؤدي البيروقراطية المفرطة إلى إبطاء وتعقيد عمليات الرقابة، مما يجعل من الصعب الكشف عن الأخطاء والانتهاكات في الوقت المناسب. ويستلزم تحسين الرقابة الداخلية تبسيط العمليات وتقليص البيروقراطية الإدارية. - يجب أن تكون أنظمة الرقابة مرنة وبسيطة الاستخدام حتى تتمكن من الاستجابة للتغيرات السريعة في البيئة المالية والإدارية.

● استخدام التقنيات القديمة

تعتمد العديد من المؤسسات الحكومية على أنظمة معلومات مالية قديمة، مما يعوق قدرة الرقابة الداخلية على إجراء تحليل دقيق وفي الوقت المناسب. قد تؤدي التكنولوجيا القديمة إلى إضعاف عمليات الرقابة وتجعل من الصعب إدارة البيانات المالية بشكل فعال. يجب على المنظمات الحكومية الاستثمار في تحديث أنظمتها المالية وتبني التكنولوجيا الجديدة مثل الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة لتعزيز قدرات الرقابة الداخلية. قد تساعد هذه التقنيات في اكتشاف الاتجاهات غير المتوقعة وزيادة جودة وسرعة جمع البيانات.

• الافتقار إلى التعاون بين الهيئات الرقابية والإدارية

يعد التعاون بين الهيئات الرقابية والإدارية أمراً بالغ الأهمية لفعالية الرقابة الداخلية. قد يؤدي الافتقار إلى التعاون إلى تداخل المسؤوليات والواجبات، مما يقلل من كفاءة الرقابة. يجب تحسين قنوات الاتصال والتنسيق بين الهيئات الرقابية والإدارية لتمكين تحقيق الأهداف المشتركة. يمكن القيام بذلك من خلال جدول اجتماعات متكررة وورش عمل تعاونية لزيادة التفاهم المتبادل وتبادل الخبرات.

• التحديات القانونية والتنظيمية

تواجه الرقابة الداخلية مشاكل قانونية وتنظيمية تتعلق بتنفيذ القوانين واللوائح المالية. وقد تتطلب التغييرات المتكررة في القانون تعديلات مستمرة لقواعد وعمليات الرقابة الداخلية. ويجب أن تكون هيئات التدقيق على علم بالتطورات القانونية والتنظيمية وأن تتكيف معها بسرعة. وهذا يتطلب فرق قانونية متخصصة داخل المؤسسات الحكومية تعمل بشكل وثيق مع فرق الرقابة الداخلية لضمان الامتثال الكامل للقوانين واللوائح.

• الضغوط السياسية

في بعض الظروف، قد تواجه الرقابة الداخلية تأثيرات سياسية تعرض استقلاليتها وفعاليتها للخطر. وقد يعوق التدخل السياسي إجراءات التدقيق ويساهم في التحيز في إعداد التقارير المالية. ولابد من حماية الرقابة الداخلية من التدخل السياسي للحفاظ على نزاهتها وموضوعيتها. وهذا يتطلب إطاراً تشريعياً متيناً يضمن استقلال هيئات التدقيق ويضمن عدم تدخل الأحزاب السياسية في عملها.

• عدم المعرفة بأهمية الرقابة الداخلية

يعاني بعض العاملين والسلطات من عدم المعرفة بضرورة الرقابة الداخلية ودورها في تعزيز الأداء المالي والإداري. وقد يؤدي هذا النقص في المعرفة إلى انخفاض الدعم لجهود التدقيق والإهمال. ولابد أن تتضمن الجهود الرامية إلى زيادة الرقابة الداخلية مبادرات توعية وتثقيف تصل إلى كافة مستويات الشركة. وقد تشمل هذه الجهود عقد ندوات ومؤتمرات وإصدار منشورات تعليمية تستهدف تسليط الضوء على ضرورة الرقابة الداخلية وفوائد تطبيقها بكفاءة على المنظمة.

أهمية الدراسة

في ظل البيئة المتغيرة باستمرار التي تنسم بها سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، فإن الإدارة السليمة للمخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير تشكل أهمية بالغة لاستمرار النمو والاستقرار وثقة المستثمرين. ويهدف هذا البحث إلى معالجة الحاجة الملحة إلى تقنيات إدارة الشركات الشاملة المصممة للحد من المخاطر الخاصة بالسوق السعودية. ومن خلال تقييم القضايا والإمكانيات القائمة داخل القطاع، تهدف الدراسة إلى تقديم تطبيقات عملية لهذه التقنيات لزيادة نتائج المشاريع والمساهمة في النمو المستدام لأعمال العقارات في المملكة العربية السعودية.

• الأهمية العلمية:

١. تطوير المعرفة في إدارة المشاريع العقارية:

يضيف هذا العمل إلى حد كبير إلى المعرفة في مجال إدارة المشاريع العقارية. ومن خلال دراسة أساليب إدارة الشركات الناجحة وتطبيقها في تقليل المخاطر، يقدم البحث رؤى مهمة قد تساعد في سد الفجوة المعرفية الحالية. سيكون هذا مفيداً للعلماء والباحثين والطلاب الذين يدرسون إدارة المشاريع، مما يسمح لهم بفهم كامل للجوانب التي تؤثر على نجاح المشروع في سياق التطوير العقاري. تعتبر مثل هذه الاختراقات المعرفية حيوية لإنشاء أطر نظرية أكثر صلابة وتعزيز الخطاب الأكاديمي في هذا الموضوع (Raman، ٢٠٢٣).

٢. تطوير نموذج إدارة المخاطر:

ومن الإنجازات العلمية المهمة لهذا العمل إنشاء نموذج لإدارة المخاطر مصمم لمشاريع التطوير العقاري. ومن خلال تحديد وتحليل المخاطر العديدة المرتبطة بهذه المبادرات بشكل منهجي، يقدم البحث أساساً علمياً لفهم كيفية إدارة هذه المخاطر بنجاح. قد يكون هذا النموذج بمثابة أداة أساسية للدراسة المستقبلية، مما يسمح للأكاديميين بالبناء عليه وتطوير استراتيجيات إدارة المخاطر. كما أنه يوفر إطاراً عملياً يمكن اختباره وتقييمه في ظروف متنوعة، مما يساهم في تقديم نظريات إدارة المخاطر (Liang T.، ٢٠٢٤).

٣. توفير أساس للدراسات المقارنة:

ويقدم البحث فحصاً كاملاً لنجاح أساليب إدارة الشركات في صناعة العقارات السعودية، والذي قد يكون بمثابة معيار لدراسات المقارنة. قد يستخدم الباحثون في دول أخرى هذا البحث كمرجع لمقارنة نتائجهم وتحليل أوجه التشابه

والاختلاف في أساليب إدارة المشاريع. قد يؤدي هذا النهج المقارن إلى معرفة أكبر بأفضل الممارسات العالمية وكيف يمكن تكييفها مع المواقف الثقافية والاقتصادية المتنوعة، وبالتالي تطوير مهنة إدارة المشاريع على نطاق دولي (Ajeeb، ٢٠٢٢).

٤. تعزيز فهم الممارسات المستدامة:

ويضيف تركيز الدراسة على استراتيجيات التنمية المستدامة في المشاريع العقارية إلى مجموعة المعلومات المتزايدة حول الاستدامة في إدارة المشاريع. ومن خلال التحقيق في كيفية تطبيق الممارسات المستدامة وتأثيرها على أداء المشروع، تقدم الدراسة رؤى مفيدة حول دمج العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية في إدارة المشروع. وهذا أمر ضروري بشكل خاص في سياق المبادرات العالمية لتعزيز الاستدامة. قد تفيد نتائج الدراسة الأبحاث المستقبلية حول الإدارة المستدامة للمشاريع، مما يساعد على إنشاء تقنيات أكثر فعالية لتحقيق أهداف الاستدامة طويلة المدى (Tasmiyah، ٢٠٢٠).

• الأهمية العملية:

١. تحسين كفاءة إدارة المشاريع:

تكمّن القيمة العملية لهذا البحث في قدرته على تعزيز فعالية تقنيات إدارة المشاريع في صناعة العقارات. ومن خلال تحديد واقتراح حلول إدارة الأعمال الناجحة، توفر الدراسة للمطورين ومديري المشاريع رؤى عملية تساعد في تسريع عمليات المشروع. وينطوي ذلك على تحسين تخصيص الموارد، وتعزيز قنوات الاتصال، وتعزيز عمليات صنع القرار. قد يؤدي الاعتماد الفعلي لهذه المبادئ إلى تنفيذ أكثر فعالية للمشروع، وتقليل التأخير وتجاوز التكاليف، وتحسين فرصة نجاح المشروع في نهاية المطاف (Saleem، ٢٠٢٤).

٢. تقليل المخاطر وزيادة معدلات نجاح المشروع:

يعد تركيز الدراسة على تحديد المخاطر والتخفيف من حدتها أمراً حيوياً لتعزيز معدلات نجاح مشاريع التطوير العقاري. ومن خلال تقديم تحليل كامل للمخاطر السائدة والتوصية بحلول لمعالجتها، تمنح الدراسة مديري المشاريع المهارات المطلوبة لإدارة المخاوف المحتملة بشكل استباقي. ويشمل ذلك المخاطر المالية والعقبات الفنية والتداعيات البيئية والامتثال التنظيمي. وقد يؤدي تنفيذ تدابير إدارة المخاطر هذه إلى مشاريع أكثر قوة، مما يقلل من احتمالية فشل المشروع وتعزيز ثقة المستثمرين (Alsadi، ٢٠٢١).

٣. دعم رؤية ٢٠٣٠:

يتوافق هذا البحث مع رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ ويدعمها، والتي تسعى إلى تنويع الاقتصاد وتعزيز التنمية المستدامة. ومن خلال تحسين ممارسات إدارة المشاريع العقارية، تساهم الدراسة في تحقيق الأهداف الوطنية الأوسع للنمو الاقتصادي والتنمية. فعالة للمحترفين وقد تؤدي إدارة المشاريع وتجنب المخاطر إلى جذب استثمارات جديدة إلى قطاع العقارات، مما يؤدي إلى توليد فرص العمل ودفع النشاط الاقتصادي. وهذا بدوره يساعد على تحقيق الأهداف النبيلة التي حددها رؤية ٢٠٣٠، مما يجعل البحث وثيق الصلة بواضعي السياسات وأصحاب المصلحة في الصناعة (Darandary، ٢٠٢١).

٤. تقديم توصيات مخصصة للسوق السعودي:

ويضمن تركيز الدراسة على سياق المملكة العربية السعودية أن يتم تخصيص الاقتراحات وفقاً للمتطلبات والصعوبات الفريدة للسوق المحلية. ومن خلال معالجة المتغيرات الثقافية والاقتصادية والقانونية الخاصة بالمملكة العربية السعودية، تقدم الدراسة توصيات عملية ذات صلة مباشرة بالمنطقة. ويشمل ذلك تقنيات إدارة البيئة التنظيمية المحلية، وحل المخاطر الخاصة بالسوق، واستغلال الموارد المحلية. تعتبر هذه النصائح المخصصة مفيدة للمطورين ومديري المشاريع العاملين في المملكة العربية السعودية، حيث تساعد على تحقيق نتائج أفضل للمشروع.

٥. تعزيز الاستدامة البيئية:

إن تركيز الدراسة على الأساليب المستدامة في التطوير العقاري له عواقب عملية على حماية البيئة. ومن خلال الدعوة إلى تقنيات البناء الصديقة للبيئة ونهج الإدارة المستدامة للموارد، تشجع الدراسة على دمج الاستدامة في إدارة المشاريع. ويتضمن ذلك استخدام مواد البناء الخضراء، والتصميمات الموفرة للطاقة، واستراتيجيات الحد من النفايات. إن تنفيذ هذه المبادئ لا يساعد فقط في تقليل التأثير البيئي للتطوير العقاري، بل يزيد أيضاً من جدواها الاجتماعية والاقتصادية. وهذا أمر مهم بشكل خاص في سياق الجهود العالمية للتخفيف من تغير المناخ وتعزيز التنمية المستدامة (Moshood، ٢٠٢٤).

أهداف الدراسة

إدارة المشاريع العقارية تتطلب نهجاً شاملاً يجمع بين المعرفة التقنية والاستراتيجيات الإدارية الفعالة لضمان تحقيق النجاح وتقليل المخاطر. في المملكة العربية السعودية، تلعب مشاريع التطوير العقاري دوراً حيوياً في التنمية

الاقتصادية والبنية التحتية، مما يجعل من الضروري تبني أفضل الممارسات في إدارة الأعمال لتجنب التحديات التي قد تواجه هذه المشاريع. تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف وتقييم استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وكيفية تطبيقها في التخفيف من المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

الهدف الرئيسي:

- فحص وتقييم أساليب إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في تقليل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

الأهداف الفرعية :

- تقييم تأثير استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة: الغرض الرئيسي من هذا البحث هو دراسة تأثير أساليب إدارة الأعمال الجيدة على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. ويستلزم ذلك تحليل كيفية تأثير التقنيات المختلفة على العديد من عناصر إدارة المشروع، بما في ذلك التخطيط، والتنفيذ، والرصد، والتحكم. ومن خلال دراسة دور التكتيكات المختلفة، يحاول البحث تقييم كيفية مساهمتها في تحقيق أهداف المشروع، واتباع الجداول الزمنية، والبقاء في حدود الميزانية (Alhajri، ٢٠٢٢).
- تحديد وتقييم المخاطر السائدة في مشاريع التطوير العقاري: جزء كبير من البحث هو تحديد وتحليل المخاطر الأساسية الموجودة في مشاريع التطوير العقاري. يمكن تصنيف هذه المخاطر إلى تهديدات مالية، وفنية، وبيئية، وقانونية. وتشمل المخاطر المالية المخاوف المتعلقة بالتمويل، وتجاوز التكاليف، وتقلبات السوق. تستلزم المخاطر التكنولوجية اعتماد تقنيات جديدة ودمج هذه التقنيات في الأنظمة الحالية (Verma، ٢٠٢١).
- تطوير تقنيات إدارة الأعمال المخصصة لتلبية متطلبات السوق السعودية: إنشاء وتخصيص استراتيجيات إدارة الشركة الموجهة خصيصاً لتناسب الاحتياجات الفريدة لسوق المملكة العربية السعودية. وهذا يستلزم تحليل العناصر الثقافية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر على الممارسات التجارية في المنطقة. وتأمل الدراسة من خلال تعديل هذه الاستراتيجيات بناء مجموعة من أفضل الممارسات الملائمة ثقافياً واقتصادياً، بما يعزز كفاءة وفعالية مشاريع التطوير العقاري. وسيتم تصميم هذه الاستراتيجيات المصممة خصيصاً

للتعامل مع الصعوبات والإمكانيات الفريدة الموجودة في السوق السعودي، مما يضمن إدارة المشاريع بطريقة تعمل على تحسين إمكانات نجاحها.

- تحليل وتقييم فعالية تقنيات إدارة المخاطر الحالية: تقييم فعالية أساليب إدارة المخاطر الحالية المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري. ويتطلب ذلك إجراء فحص نقدي للإجراءات والأدوات المعمول بها حالياً لإدارة المخاطر. سيقوم البحث بتقييم مزايا وعيوب الاستراتيجيات المختلفة، وتقديم تقييم كامل لتأثيرها على نتائج المشروع. ومن خلال تحديد الفجوات وفرص التطوير، ستقدم الدراسة نظرة ثاقبة حول كيفية تحسين عمليات إدارة المخاطر الحالية. يسعى هذا الغرض إلى تقديم أفكار عملية لتحسين أنظمة إدارة المخاطر، وبالتالي تعزيز المرونة والاعتمادية الشاملة لمشاريع التطوير العقاري (Makambajeki، ٢٠٢٣).

- تقديم التوصيات لتحسين إدارة المشاريع العقارية في المملكة: تقديم اقتراحات عملية لتحسين إدارة المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. ستستند هذه الاقتراحات إلى نتائج الأهداف السابقة وستركز على تعزيز كفاءة وفعالية واستدامة أساليب إدارة المشروع. ومن خلال معالجة المتطلبات والقيود الخاصة بالسوق السعودي، ستساعد هذه الأفكار في بناء مناخ أكثر ملاءمة للتطوير العقاري الناجح (Moohialdin، ٢٠٢١).

- تقييم دور إدارة أصحاب المصلحة في تخفيف المخاطر: أحد الأهداف الرئيسية هو تحليل تأثير إدارة أصحاب المصلحة في إدارة المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري. تتطلب الإدارة الفعالة لأصحاب المصلحة تحديد جميع الأطراف المشاركة أو المتأثرة بالمشروع، والتعرف على اهتماماتهم واهتماماتهم، وضمان مشاركتهم طوال عمر المشروع. يهدف هذا البحث إلى تقييم كيف يمكن للإدارة الاستباقية لأصحاب المصلحة أن تساعد في تحديد الصعوبات المحتملة وحلها قبل أن تتطور إلى مخاوف خطيرة. ومن خلال إقامة تواصل وتعاون واضح بين أصحاب المصلحة، من المرجح أن تنجح المبادرات في إدارة التوقعات والحد من النزاعات. وستقدم الدراسة نظرة ثاقبة حول أفضل الممارسات لإدارة أصحاب المصلحة وتأثيرها على الحد من المخاطر (Bu-Qammar، ٢٠١٨).

- دراسة تأثير الامتثال التنظيمي على نجاح المشروع: يركز هذا الهدف على دراسة كيفية تأثير الامتثال التنظيمي على نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. ونظرًا للبيئة التنظيمية المعقدة، فمن الضروري فهم كيفية تأثير الالتزام بقوانين تقسيم المناطق وقوانين البناء والقيود البيئية والمتطلبات

القانونية الأخرى على نتائج المشروع. سوف يبحث البحث في الأمثلة التي أفاد فيها الامتثال التنظيمي تطوير المشروع أو أعاقه. كما سيتم تحليل الطرق التي يستخدمها المطورون للتغلب على العقبات التنظيمية بكفاءة. ومن خلال التأكيد على أهمية الامتثال التنظيمي وتقديم الحلول لتحسين الإجراءات، تهدف هذه الدراسة إلى تمكين المطورين من تحقيق الامتثال المحسن ونجاح المشروع (Khadar، ٢٠٢٠).

- استكشاف تأثير التقدم التكنولوجي على إدارة المخاطر: إن الاختراقات التكنولوجية، مثل نمذجة معلومات البناء (BIM)، والطائرات بدون طيار، وبرامج إدارة المشاريع المتطورة، لديها القدرة على تغيير الطريقة التي يتم بها التعرف على المخاطر وتقييمها والتخفيف من حدتها. سوف يستكشف هذا البحث مدى استيعاب هذه التقنيات وتأثيرها في بيئة المملكة العربية السعودية، وتقييم فائدتها في زيادة مهارات إدارة المشاريع. ومن خلال تحديد المزايا والقيود المرتبطة بالتكامل التكنولوجي، تهدف الدراسة إلى تقديم نصيحة عملية حول استخدام التكنولوجيا لتعزيز إدارة المخاطر والأداء العام للمشروع (Yasir، ٢٠٢٤).

- تقييم الجدوى المالية لمشاريع التطوير العقاري: يستلزم هذا الهدف تحليل الاستدامة المالية لمشاريع التطوير العقاري، بما في ذلك قضايا مثل مصادر التمويل، وإدارة التكلفة، والعائد على الاستثمار. سيقوم البحث بتقييم النماذج والتقنيات المالية التي يستخدمها المطورون لضمان الجدوى الاقتصادية لمشاريعهم. كما سيتم دراسة تأثير المخاطر المالية، مثل تقلبات السوق وتجاوز التكاليف، على أداء المشروع. ومن خلال تقديم فحص كامل لإجراءات التخطيط والإدارة المالية، يهدف البحث إلى تقديم اقتراحات لتعزيز الاستقرار المالي والربحية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية (Jawaid، ٢٠٢٣).

- تحديد أفضل الممارسات للتنمية المستدامة في المشاريع العقارية: أصبحت الاستدامة تدريجياً مصدر قلق كبير في إدارة المشاريع، مع التركيز على الآثار البيئية والاجتماعية والاقتصادية. سيقوم هذا البحث بتقييم كيفية قيام المطورين بإدراج الممارسات المستدامة في مشاريعهم، مثل تصاميم المباني الموفرة للطاقة، واستخدام المواد المستدامة، واعتماد التكنولوجيا الخضراء. ومن خلال تقييم دراسات الحالة الناجحة والاتجاهات الحالية في التنمية المستدامة، تسعى الدراسة إلى تقديم نصائح عملية للمطورين لتنفيذ ممارسات مستدامة تعزز الاستدامة طويلة المدى والأثر المفيد لمشاريعهم. ويرتبط هذا الغرض بأهداف الاستدامة الوطنية والعالمية الأوسع، مما يؤدي إلى بناء مشاريع عقارية أكثر مرونة ومسؤولة بيئياً (Williams، ٢٠٢٠).

تساؤلات الدراسة

سؤال الدراسة الرئيسي:

- كيف يمكن تطبيق استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة للتخفيف من المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية:

١. ماذا عن العوامل القانونية والاقتصادية والفنية الرئيسية التي تساهم في هذه المخاطر؟
٢. ماذا عن استراتيجيات إدارة المخاطر الحالية المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟
٣. ماذا عن فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر الحالية في الحد من المخاطر وضمان نجاح المشروع؟
٤. ماذا عن الفجوات أو التحديات في استراتيجيات إدارة المخاطر الحالية؟
٥. ماذا عن فوائد دمج الممارسات المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري التي تساهم في الحد من المخاطر؟
٦. ماذا عن الاستراتيجيات الأكثر فعالية لإدارة الأزمات والتخطيط للطوارئ في التطوير العقاري؟
٧. ماذا عن آليات المراقبة والتقييم المستمر لأداء المشروع التي تعالج المخاطر الناشئة على الفور؟
٨. ماذا عن الدروس المستفادة من مشاريع التطوير العقاري الناجحة في المملكة العربية السعودية والتي تمكنت من إدارة المخاطر بشكل فعال؟
٩. ما مدى فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر الحالية في تقليل المخاطر وضمان نجاح المشروع؟

فروض الدراسة

الفرض الرئيسي:

- تساهم استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة بشكل كبير في التخفيف من المخاطر في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

الفروض الفرعية:

١. التخطيط الاستراتيجي:

- يلعب التخطيط الاستراتيجي الفعّال دورًا مهمًا في نجاح مشاريع تطوير العقارات من خلال تقديم إطار شامل لتحديد وتحليل المخاطر المحتملة. من خلال تحديد أهداف واضحة وإجراء أبحاث سوقية شاملة وإنشاء خطط عمل مفصلة، يساعد التخطيط الاستراتيجي مديري المشاريع على توقع التحديات وتخصيص الموارد بكفاءة وتنفيذ تدابير استباقية للتخفيف من المخاطر، وبالتالي ضمان تنفيذ المشروع بسلاسة وزيادة فرص النجاح.

٢. إدارة الموارد البشرية:

- إن توظيف وإدارة المهارات المناسبة أمر بالغ الأهمية للتشغيل الفعال لمشاريع تطوير العقارات. تتطلب إدارة الموارد البشرية الفعّالة توظيف الأفراد المؤهلين وتقديم التدريب المستمر والحفاظ على بيئة عمل صحية. من خلال ضمان حصول فريق المشروع على المهارات والدوافع المناسبة، تساعد إدارة الموارد البشرية في تقليل المخاطر التشغيلية وتعزيز الإنتاجية وتحسين الأداء العام للمشروع، مما يؤدي إلى إكمال المشروع بنجاح.

٣. إدارة المشاريع:

- يعد تطبيق مفاهيم إدارة المشاريع الفعّالة أمرًا بالغ الأهمية للتحكم في الوقت والتكلفة والجودة في مشاريع تطوير العقارات. تتضمن إدارة المشاريع التخطيط وتنفيذ ومراقبة عمليات المشروع لتحقيق أهداف معينة ضمن قيود محددة. من خلال استخدام أساليب مثل Agile أو Waterfall، يمكن لمديري المشاريع ضمان التسليم في الوقت المناسب وإدارة التكاليف والالتزام بمعايير الجودة. تعمل هذه الاستراتيجيات المنهجية على القضاء على التأخير وتجاوز الميزانية وصعوبات الجودة، وبالتالي تقليل مخاطر المشروع وتحسين إمكانية تحقيق نتائج ناجحة.

٤. التكنولوجيا والابتكار:

- إن استخدام التكنولوجيا والابتكار في إدارة المشاريع يعزز الإنتاجية ويقلل من المخاطر في مشاريع تطوير العقارات. تعمل التقنيات مثل نمذجة معلومات البناء (BIM) والطائرات بدون طيار وبرامج إدارة المشاريع على تسريع العمليات وتعزيز الدقة وتعزيز التواصل بين أصحاب المصلحة. من خلال تنفيذ الحلول المبتكرة،

يمكن لمديري المشاريع اكتشاف الصعوبات المحتملة في وقت مبكر واتخاذ خيارات مدروسة وتعظيم استخدام الموارد، مما يؤدي إلى تقليل المخاطر وتحسين نتائج المشروع.

٥. الإدارة المالية:

- تعتبر الإدارة المالية السليمة ومراقبة التكاليف أمرًا بالغ الأهمية لتحقيق استدامة المشروع والقضاء على المخاطر المالية في مشاريع تطوير العقارات. تتألف الإدارة المالية من التخطيط والتنبؤ ومراقبة إنفاق المشروع لضمان بقاء التكاليف ضمن الحدود المخصصة. من خلال تبني ضوابط مالية شاملة وإجراء عمليات تدقيق متكررة، قد يتمكن مديرو المشاريع من الكشف عن التناقضات المالية، والحد من الإنفاق الزائد، والحصول على الأموال المناسبة، وبالتالي تقليل المخاطر المالية وضمان استدامة المشروع.

٦. تحليل السوق:

- إن إجراء أبحاث دقيقة للسوق أمر حيوي لاتخاذ خيارات استثمارية أفضل وتجنب المخاطر المرتبطة بتقلبات السوق في مشاريع تطوير العقارات. ويستلزم تحليل السوق البحث في اتجاهات السوق وديناميكيات العرض والطلب والبيئة التنافسية للعثور على الفرص والمخاطر. ومن خلال معرفة بيئة السوق، قد يصمم مديرو المشاريع استراتيجيات للاستفادة من الظروف المواتية وتجنب المخاطر المحتملة واتخاذ خيارات مدروسة تتوافق مع حقائق السوق، وبالتالي تقليل فرص الفشل المرتبطة بالسوق.

٧. إدارة المخاطر:

- إن تنفيذ تقنيات إدارة المخاطر أمر بالغ الأهمية للتعرف على المخاطر التي تواجهها مشاريع تطوير العقارات وتحليلها ومراقبتها. ويستلزم إدارة المخاطر استكمال تقييمات المخاطر وصياغة استراتيجيات التخفيف من المخاطر وبناء تدابير الطوارئ للتعامل مع المخاوف المحتملة. من خلال إدارة المخاطر بشكل استباقي، قد يتمكن مديرو المشاريع من توقع المشكلات والحد من تأثيرها وضمان استمرار المشروع بسلاسة. يعزز هذا النهج المنهجي لإدارة المخاطر مرونة المشروع ويزيد من احتمالات الإنجاز الناجح.

٨. العلاقات العامة والاتصالات:

- إن إدارة العلاقات العامة والاتصالات بشكل فعال مع جميع أصحاب المصلحة أمر حيوي لتنمية الثقة وتقليل المخاطر المرتبطة بمشاريع تطوير العقارات. تتضمن العلاقات العامة الحفاظ على علاقات مواتية مع المستثمرين، والعملاء، والهيئات التنظيمية، والمجتمع. من خلال توفير معلومات دقيقة وفي الوقت المناسب

وحل المخاوف وإشراك أصحاب المصلحة، قد ينشئ مديرو المشاريع جواً داعماً ويحدون من مخاطر السمعة ويعززون التنفيذ السلس للمشروع، مما يؤدي في النهاية إلى نتائج ناجحة للمشروع.

٩. إدارة الجودة:

- إن تنفيذ أنظمة إدارة الجودة يوفر معايير عالية ويقلل من فرص فشل المشروع في مشاريع تطوير العقارات. وتتضمن إدارة الجودة وضع أهداف الجودة، وإجراء عمليات تفتيش متكررة، وتنفيذ التدابير التصحيحية للحفاظ على مستويات الجودة المطلوبة. ومن خلال اتباع معايير الجودة، يمكن لمديري المشاريع القضاء على العيوب، وتقليل إعادة العمل، وتعزيز رضا العملاء، وبالتالي خفض المخاطر المرتبطة بالجودة الرديئة وضمان تسليم المشروع بنجاح.

١٠. الامتثال التنظيمي:

- إن الالتزام بالقواعد والمعايير التنظيمية أمر حيوي لتجنب المخاطر القانونية والامتثالية في مشاريع تطوير العقارات. ويستلزم الامتثال التنظيمي معرفة وطاعة القوانين والقواعد واللوائح المعمول بها التي تتحكم في تطوير العقارات. ومن خلال ضمان الامتثال لقوانين تقسيم المناطق، وأكواد البناء، والقواعد البيئية، والمتطلبات القانونية الأخرى، يمكن لمديري المشاريع منع الغرامات القانونية، وتأخير المشروع، والضرر السمعي، وبالتالي خفض المخاطر التنظيمية وضمان التنفيذ السلس للمشروع.

النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

تعتبر المنطلقات النظرية للتعليم أساساً جوهرياً لفهم وتحليل مشاريع إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في القضايا الأكثر خطورة من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتستند هذه الدراسة إلى مجموعة متنوعة من النظريات الإدارية والتنظيمية التي تديرها في تقديم إطار يتضمن كيفية تطبيق مبادئ إدارة الأعمال لتحقيق الأهداف وتقليل المخاطر في هذا القطاع الحيوي. ومن خلال استعراض هذه النظريات، يمكننا فهم العوامل المؤثرة على كفاءة وفعالية إدارة المشاريع العقارية وتحليلها في تعزيز الاستدامة والنجاح على المدى الطويل.

١. نظرية الإدارة العلمية:

- تركز نظرية الإدارة العلمية، التي ابتكرها فريدريك تايلور، على تعزيز الكفاءة والإنتاجية من خلال البحث العلمي في عمليات العمل. وتدعو هذه الفكرة إلى استخدام دراسات الوقت والحركة لتبسيط الأنشطة وتحسين الإنتاج. وفي مشاريع تطوير العقارات، يمكن استخدام مفاهيم الإدارة العلمية لتحسين العمليات وتقليل الهدر وتعزيز الكفاءة الإجمالية، وبالتالي تقليل المخاطر التشغيلية (Kennedy، ٢٠٢٣).

٢. نظرية الإدارة الكلاسيكية:

- تؤكد فلسفة هنري فايول التقليدية للإدارة على خمس وظائف إدارية أساسية: التخطيط والتنظيم، والقيادة، والتنسيق، والتنظيم. وتمنح هذه الأدوار طريقة منظمة لإدارة المنظمات. وفي سياق تطوير العقارات، يساعد استخدام هذه المبادئ في تصميم وتنظيم المشاريع بشكل صحيح، وضمان سير جميع العمليات بسلاسة وتحقيق أهداف المشروع بكفاءة (Sean Peek، ٢٠٢٣).

٣. نظرية الإدارة الحديثة:

- تتبنى نظريات الإدارة الحديثة مبادئ مثل الأنظمة المفتوحة والإدارة بالأهداف والإدارة الشاملة للجودة. وتؤكد هذه الأفكار على المرونة والتكيف مع التغيير والتقدم المستمر. في مشاريع تطوير العقارات، قد تكون مفاهيم الإدارة الحالية حيوية للتنقل في بيئات العمل المتغيرة، وتحفيز الإبداع، وضمان معايير عالية من الجودة والأداء (Peeler، ٢٠٢٣).

٤. نظرية إدارة المخاطر:

- تركز نظرية إدارة المخاطر على اكتشاف وتحليل وإدارة المخاطر التي قد تضر بالمشاريع. وتغطي مناهج مثل تحليل السيناريو، وتقييم المخاطر الكمية والنوعية، وتدابير تخفيف المخاطر. في تطوير العقارات، تساعد هذه النظرية في التنبؤ بالصعوبات المحتملة وتطبيق الخطوات الوقائية للتعامل مع المخاطر المالية والتشغيلية والتنظيمية بكفاءة (Payne، ٢٠٢٢).

٥. نظريات القيادة:

- تدرس نظريات القيادة، مثل القيادة التحويلية والتعاملية، الأنماط المتنوعة وتأثيراتها على نجاح المنظمة. تركز القيادة التحويلية على إلهام وتشجيع الأفراد على تحقيق مستويات أفضل من الأداء، في حين تؤكد

القيادة التعاملية على المسؤوليات والحوافز المحددة. القيادة الفعالة ضرورية في مشاريع تطوير العقارات لتنسيق أنشطة الفريق، وتعزيز التعاون، وتحقيق أهداف المشروع (Rehmat، ٢٠٢٠).

٦. نظرية أصحاب المصلحة:

- تحلل نظرية أصحاب المصلحة كيف يمكن للشركات أن تنتج قيمة لجميع أصحاب المصلحة، بما في ذلك المستثمرين والعمال، والمستهلكين، والموردين، والمجتمع. في تطوير العقارات، فإن معالجة مصالح وتوقعات أصحاب المصلحة المتعددين تدعم اتخاذ القرارات المتوازنة وتزيد من نجاح المشروع من خلال بناء علاقات جيدة والسيطرة على المخاطر المتعلقة بأصحاب المصلحة (Guttermann، ٢٠٢٣).

٧. نظرية الطوارئ:

- تقترح نظرية الطوارئ أنه لا يوجد حل واحد يناسب الجميع للإدارة. بدلاً من ذلك، يعتمد أسلوب الإدارة المثالي على الظروف والبيئة الفردية للشركة. بالنسبة لمشاريع تطوير العقارات، تؤكد نظرية الطوارئ على أهمية تعديل تكتيكات الإدارة للمشاكل والإمكانيات الخاصة بكل مشروع، وتعزيز المرونة والاستجابة (Sutton، ٢٠٢٤).

٨. نظرية الأنظمة:

- ترى نظرية الأنظمة المنظمات كأنظمة معقدة مكونة من مكونات مترابطة ومتداخلة. وتسلب الضوء على الحاجة إلى فهم العلاقات بين الأقسام المختلفة للمنظمة والبيئة الخارجية. في تطوير العقارات، يساعد تبني نظرية الأنظمة في إدارة المشروع بشكل شامل من خلال النظر في جميع القضايا الأساسية، بما في ذلك المخاوف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (Main، ٢٠٢٣).

٩. نظرية الوكالة:

- تتناول نظرية الوكالة التفاعل بين المديرين (الملاك) والوكلاء (المديرين)، مع التركيز على المخاوف المتعلقة بتضارب المصالح وعدم تناسق المعلومات. وفي مجال تطوير العقارات، يمكن استخدام نظرية الوكالة لبناء هياكل حوكمة فعالة وأنظمة حوافز تتوافق مع مصالح المديرين مع مصالح أصحاب المشاريع، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بسوء الإدارة.

١٠. نظرية الاستدامة:

- تؤكد نظرية الاستدامة على تكامل العوامل الاقتصادية والبيئية والاجتماعية في العمليات المؤسسية. وفي مجال تطوير العقارات، يضمن تبني مبادئ الاستدامة أن المشاريع لا تكون ناجحة ماليًا فحسب، بل إنها أيضًا مسؤولة بيئيًا ومفيدة اجتماعيًا. تعمل هذه الاستراتيجية الشاملة على القضاء على المخاطر طويلة الأجل وتعزيز سمعة المشروع وقبوله بين أصحاب المصلحة.

الفصل الثاني الدراسات السابقة

مقدمة

إن الدراسات السابقة تشكل جانباً حيوياً في بناء قاعدة المعرفة التي تقوم عليها أي دراسة أكاديمية، لأنها تساهم في فهم أفضل للقضايا المتنوعة وتقديم رؤى جديدة تساهم في تحسين الممارسات الحالية. وفي سياق البحث في استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، فإن الغرض من مراجعة الدراسات السابقة هو تحديد الاتجاهات الرئيسية والمعرفة المكتسبة التي يمكن أن تؤثر على نجاح المشاريع العقارية.

تشير الأدبيات الحالية إلى أن أعمال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية تواجه مجموعة متنوعة من العقبات والمخاطر، تتراوح من تقلبات السوق، إلى مخاوف التمويل، إلى التأخير في التنفيذ. من خلال دراسة هذه الأدبيات، قد يحدد الباحثون ضرورة تنفيذ أساليب إدارة الشركة الجيدة كوسيلة لتجنب هذه المخاطر. تشمل هذه التقنيات تحسين إجراءات التخطيط والتنفيذ، وتنفيذ ممارسات الإدارة المستدامة، والاستفادة من التكنولوجيا الحالية لتحقيق كفاءة أفضل في العمليات.

إن فهم المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الأعمال العقارية له أهمية بالغة. قد تساعد ممارسات إدارة الشركة الفعالة في الكشف عن المخاطر المحتملة والتعامل معها بشكل استباقي، وبالتالي تقليل تأثيرها على الجداول الزمنية والنفقات. على سبيل المثال، تكشف البيانات أن تبني تقنيات مثل التحليل الكمي والنوعي للمخاطر قد يساعد الشركات على تحليل المخاطر بشكل أفضل وتصميم تدابير التخفيف.

هناك أيضًا الكثير من الدراسات حول ضرورة استخدام مبادئ الاستدامة في مشاريع تطوير العقارات. تُظهر الدراسات أن المنظمات التي تتبنى أساليب صديقة للبيئة لا تساعد فقط في توفير الموارد، بل تحصل أيضًا على ميزة تنافسية من خلال تعزيز سمعتها وزيادة الطلب على مبادراتها. لذلك، فإن الجمع بين أساليب الاستدامة والإدارة الجيدة للشركات يعد جزءًا حيويًا في تحقيق النجاح في هذه الصناعة.

علاوة على ذلك، تلعب القيادة الجيدة دورًا مهمًا في تبني أساليب الإدارة للشركات. من خلال دراسة الدراسات المتعلقة بالقيادة في مشاريع العقارات، يمكن ملاحظة أن القادة الذين لديهم رؤية واضحة والقدرة على تشجيع فرق العمل يميلون إلى توليد نتائج أفضل وخفض المخاطر المرتبطة بالمشاريع. إن تبني أنماط القيادة التحويلية، على سبيل المثال، قد يعزز روح التعاون والاختراع في فرق العمل، مما يضيف إلى تعزيز الأداء العام للمشاريع.

وفي الختام، فإن دراسة الدراسات السابقة تشكل خطوة أساسية نحو إيجاد قاعدة معرفية متينة لفهم كيفية استخدام أساليب إدارة الأعمال الفعالة في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وتؤكد هذه الدراسات على المشاكل والإمكانيات في هذا المجال، مما يعطي رؤى مفيدة قد تعزز أداء المشروع وتساعد في تجنب المخاطر. إن تحليل الدراسات السابقة يمكن أن يساعد الباحثين على اكتشاف فجوات البحث الحالية، مما يوفر لهم الفرصة لاستكشاف مجالات جديدة وخلق تكتيكات إبداعية تعزز نجاح مشاريع التطوير العقاري وتحقيق الأهداف المرجوة.

متغيرات الدراسة

- المتغيرات المستقلة

١. الحد من المخاطر المالية

يشير الحد من المخاطر المالية إلى الأساليب والتدابير التي تستخدمها شركات العقارات للحد من الآثار السلبية المحتملة للمخاطر المالية على مشاريعها. في مشاريع تطوير العقارات، تعد المخاطر المالية واحدة من المشاكل الرئيسية، بما في ذلك تغيرات السوق وتكاليف التمويل وإدارة التدفق النقدي. تتمتع الشركات التي تستخدم طرقًا فعالة للحد من هذه

المخاطر، مثل التحوط المالي وتقنيات التنويع وإدارة الديون، بفرصة أفضل للنجاح في مبادراتها وتحقيق الاستدامة طويلة الأجل (Makkawi، ٢٠٢١).

٢. الممارسات المستدامة

تتعلق الممارسات المستدامة في مشاريع تطوير العقارات باستخدام التكتيكات والإجراءات التي تهدف إلى تقليل التأثير البيئي وتحقيق الاستدامة طويلة الأجل في المشاريع. يتضمن هذا استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة وتصميم المباني الموفرة للطاقة وإدارة الموارد الذكية. إن تنفيذ الممارسات المستدامة لا يساعد فقط في الحفاظ على البيئة بل يحسن أيضاً سمعة الشركة ويعزز ثقة المستثمرين ويقلل من النفقات التشغيلية على المدى الطويل (Mahajan، ٢٠٢٤).

٣. الشفافية

الشفافية عامل حيوي في إدارة المشاريع العقارية، حيث تتعلق بتقديم معلومات دقيقة وشاملة لجميع أصحاب المصلحة في المشروع، بما في ذلك المستثمرين والعملاء والهيئات التنظيمية. يساعد تبني إجراءات شفافة في تنمية الثقة بين أصحاب المصلحة، وتعزيز عملية صنع القرار، وخفض مخاطر الخلافات أو التحديات القانونية. تتضمن الشفافية مناقشة النفقات والمخاطر المحتملة والجدول الزمني للمشروع، مما يساعد على زيادة الجودة الشاملة لإدارة المشروع (Merlo، ٢٠١٨).

• المتغير التابع

١. استراتيجيات إدارة الأعمال

تعتبر استراتيجيات إدارة الأعمال المتغير التابع في هذا البحث، وهي تتعلق بالخطط والعمليات التي وضعتها الشركات لإدارة وتنفيذ مشاريع تطوير العقارات بكفاءة ونجاح. تشمل تكتيكات إدارة الأعمال التخطيط الممتاز وإدارة الموارد البشرية وإدارة المخاطر والتحكم في التكاليف. يؤدي تنفيذ تقنيات الإدارة الجيدة إلى تحقيق أهداف المشروع بشكل فعال، وتعزيز الأداء العام، وخفض المخاطر المرتبطة بتطوير العقارات، بما في ذلك المخاوف المالية والبيئية.

الدراسات السابقة

تتأخر المشاريع بسبب نقص ممارسات إدارة مخاطر البناء. تؤثر عوامل مخاطر البناء (مثل العمالة والمعدات والمواد والتصميم والمالية والإدارية) على المقاولين مما يؤدي إلى تأخير الوقت وتجاوز التكاليف. إن عدم كفاية وجودة البناء الرديئة والرديئة، والتغيرات في نطاق المشروع، والنزاعات والتخلي، وتجاوز التكاليف والوقت، والاختلافات غير الكافية مع العملاء، وافتقار المقاول إلى المهارة والخبرة في إدارة الموقع هي المخاطر الرئيسية المرتبطة بمشاريع البناء في المملكة العربية السعودية. هناك حاجة إلى مقياس قوي وموثوق به لفحص درجة إدارة المخاطر في قطاع البناء والوصول إليها للتعامل السليم مع مخاطر البناء. تقيم الدراسة الحالية درجة إدارة المخاطر في صناعة البناء بين ٣٠٣ من أكبر شركات المقاولات (>٢٥٠ موظفًا) العاملة في المملكة العربية السعودية باستخدام الإحصاءات الوصفية. لهذه الدراسة، تم

استخدام أخذ العينات العشوائية البسيطة بمقياس ليكرت من ٥ نقاط. يتم إجراء اختبار التعدد الخطي، وتباين الطريقة المشتركة (CMV) واختبارات التحيز غير الاستجابة كتحليل أساسي. يتم تحديد أولويات عوامل مخاطر البناء باستخدام تقنية مؤشر الأهمية النسبية (RII). وتوضح النتائج متوسط درجة إجمالي قدره ٢,٥٨٧ لإدارة مخاطر البناء في المملكة العربية السعودية، والتي تندرج ضمن الفئة المتوسطة. وتتعلق أهم ٥ عوامل لإدارة مخاطر البناء بفحص السلامة، وتعديل العقد بعد طرح العطاءات، ونقل المواد، والخسائر النقدية، ومراقبة الجودة. ومن الناحية المنهجية، تعد هذه الدراسة الأولى التي تدرس عملياً وتحقق وتقيس درجة إدارة المخاطر بين المقاولين في المملكة العربية السعودية. ويضع الإطار الحالي معايير لإدارة الأداء بناءً على درجة إدارة مخاطر البناء بين المقاولين في المملكة العربية السعودية (Rehman, ٢٠٢٤).

الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو دراسة تأثير إدارة المخاطر على تطوير مشاريع البناء في المملكة العربية السعودية. تم تصميم الاستبيان المرسل للمشاركين وفقاً لمفهوم الدراسة وطرقها وبياناتها. يتكون هذا الاستبيان من عنصرين رئيسيين. سأل الجزء الأول عن إجراءات إدارة المخاطر في المنظمة. في المرحلة الثانية، يحاول الاستبيان تقييم ما إذا كان المشروع الذي أكملوه يطابق معايير النجاح، والتي تم تعريفها في الاستبيان على أنها سبع متغيرات معيارية لنجاح مشروع البناء. تم إصدار ما مجموعه ٢٣٠ استبياناً، وتم استرداد ٢٠٠ إجابة، تمثل ٨٧,٤٪. تظهر نتائج الدراسة الحالية أن كل من تحديد المخاطر وتقييم المخاطر لهما تأثير على تطوير المشروع ونجاحه، وكذلك الحد الزمني والميزانية المتوقعة والقدرة على تلبية المتطلبات الفنية. لا يوجد ارتباط بين تقييم المخاطر وتجنب التقاضي أو المطالبات. وجد البحث أيضاً أن الاستجابة للمخاطر لها تأثير على نجاح المشروع، وتلبية نطاق العمل، والإطار الزمني، ومتطلبات الجودة (Boustani, ٢٠٢١).

الغرض من هذا البحث هو تحديد العناصر الأساسية للفشل والنجاح في مشاريع البناء في دول مجلس التعاون الخليجي الست. سيتم استخدام البيانات الثانوية والنوعية والمنشورات والمجلات ودراسات الحالة لاستخلاص الاستنتاجات. وجد البحث أن انخفاض أسعار النفط كان له تأثير كبير على المشاريع لأنه يقلل من الدعم المالي، وأن إدارة المخاطر غير الكافية أدت إلى تأخيرات وتجاوز التكاليف. وعلاوة على ذلك، فإن غياب استراتيجية راسخة أو إعداد مناسب قبل بدء المشروع يسبب تأخيرات، وفي النهاية فشل المشروع. تستند التوصيات والنتائج، مثل زيادة وتعزيز التدريب على إدارة المخاطر المطلوب للتنبؤ بالمخاطر العميقة ومنعها في مختلف المشاريع، إلى تحليل وفهم البحوث الأدبية ودراسات الحالة.

وضع خطط احتياطية بديلة في حالة فشل المشروع، فضلاً عن استخدام تحليل المخاطر PESTEL، الذي يركز على جوانب متعددة الأبعاد (Areiqat، ٢٠١٨).

في سياق تسارع تغير المناخ والتحضر، يبحث هذا البحث في العلاقة المعقدة بين المخاطر والإيرادات وتطوير العقارات في الأماكن المعرضة للخطر. والهدف من هذه الدراسة هو تطوير نموذج لتقييم مخاطر العقارات والإيرادات يستخدم مؤشر المخاطر المركب (CRI) لتحليل ظروف المخاطر في مواقع معينة. ولزيد من ربط النموذج بالواقع، استخدم هذا البحث نهج التقسيم الإقليمي للتمييز بين الأنواع الحضرية. كما يتضمن معامل آلية القرار لموازنة المخاطر والمكافآت ويستخدم خوارزمية ARIMA لتقدير المخاطر المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، يستخدم البحث نظرية القيمة الحالية الصافية (NPV) ومعدل الخصم المعدل حسب المخاطر لتقييم ربحية الاستثمار. لحساب المؤشر الاجتماعي (SI)، يسجل الخبراء الجوانب الاجتماعية. يتم استخدام نهج TOPSIS لتحديد حالة حماية المنازل في فلوريدا، مع اقتراحات لاستثمارات تطوير العقارات في الداخل. كما تم بناء نموذج تصنيف يستخدم آلة دعم المتجهات (SVM) لاقتراح تدابير الحفاظ ذات الصلة للمباني بناءً على مجموعة متنوعة من المتغيرات (Liang، ٢٠٢٤).

لإدارة المخاطر تأثير مباشر على أداء مشروع البناء. أظهر (Priya، ٢٠٢٠) أن تحديد المخاطر وتقييمها كان لهما تأثير على نجاح المشروع والميزانية المتوقعة ووقت الجدول الزمني والامتثال للمتطلبات الفنية. وجد بحث آخر أجراه لورانس (٢٠١٥) ارتباطاً جوهرياً بين إدارة المخاطر ونجاح المشروع في قطاع البناء. اكتشف أن مناهج إدارة المخاطر في مرحلة التخطيط كان لها تأثير على أداء المشروع. وفقاً لمشروع الدراسة، حصلت غالبية المشاريع على المشورة من مهندس ومعماري مدرب. ومع ذلك، لم يدرس معظم المستجيبين إدارة المخاطر. قام (Adeleke، ٢٠١٨) بتقييم آثار إدارة المخاطر على أداء المشروع. يهدف بحثهم إلى تقييم مستوى نشر ممارسات إدارة المخاطر في الشركات البرازيلية. تظهر النتائج أن تنفيذ استراتيجيات إدارة المخاطر له تأثير مفيد كبير على نتائج المشروع. كما يوضحون أن وجود إدارة المخاطر يحسن أداء المشروع.

وجد تقييم للبحوث السابقة وجود صلة جوهريّة بين إدارة المخاطر ونجاح مشاريع البناء. وفقاً (Hadyan Fahad Al-) (Ajmi، ٢٠١٨)، فإن تحمل المزيد من المخاطر قد يؤدي إلى مكاسب أكبر. يؤدي تقليل المخاطر في المشاريع إلى تحسين إنتاج المشروع. تؤثر المخاطر بشكل كبير على تكلفة وجدول وجودة مشروع البناء (T.، ٢٠١٨) مع نمو حجم وتعقيد المشاريع، أصبحت القدرة على إدارة المخاطر طوال عملية البناء أمراً بالغ الأهمية في تجنب التأثيرات غير المقصودة. علاوة على

ذلك، تعتبر إدارة المخاطر نشاطاً أساسياً لتحسين أداء مشاريع البناء. يتم قياس النجاح في مشروع البناء من خلال مدى تلبية جدول المشروع وتكاليفه وجودته وسلامته وأهداف الاستدامة البيئية.

إن إدارة المشاريع العقارية عبر الحدود صعبة بطبيعتها بسبب تعقيداتها وتنوعها. يحلل هذا البحث فائدة أنظمة إدارة معلومات الأعمال (BIMS) في إدارة مثل هذه المشاريع ويطبق نماذج التعلم الآلي لتحليل التنبؤ بالأداء. باستخدام البيانات من ٢٥٠ استبياناً صالحاً و١٥ مقابلة متعمقة، تم استخدام تحليل الانحدار المتعدد وخوارزميات التصنيف ونماذج تحليل التجميع. تكشف النتائج أن جودة النظام وجودة المعلومات وجودة الخدمة تعزز بشكل كبير كفاءة إدارة المشاريع ورضا المستخدمين. على وجه التحديد، يقلل نشر BIMS من متوسط وقت إكمال المشروع ومعدلات تجاوز التكلفة، وبالتالي تعزيز فعالية الإدارة. أبلغت مشاريع العقارات التجارية عن أكبر استثمار متوسط بقيمة ٧٠ مليون دولار، وأظهرت مشاريع الاستخدام المختلط أطول متوسط وقت إكمال يبلغ ٢٥ شهراً، وحصلت مشاريع العقارات السكنية على أعلى درجة كفاءة إدارية، بمتوسط ٨,٠. كان معامل تحديد نموذج الانحدار R^2 ٠,٦٨، وحصل نموذج التصنيف على دقة ٨٥% في اكتشاف مؤشرات المخاطر، وقسم تحليل التجميع المشاريع إلى فئات إدارة عالية الكفاءة، ومركزة على المخاطر، وكثيفة الموارد. وتؤكد هذه النتائج على الأهمية الهائلة لـ BIMS في إدارة مشاريع العقارات عبر الحدود، حيث تقدم أدوات إدارة قوية ودعم القرار. ومع ذلك، تشمل عيوب الدراسة حجم العينة المحدود ومصادر البيانات المقيدة. يجب أن تحاول الدراسة المستقبلية توسيع حجم العينة وإضافة مصادر بيانات أكثر تنوعاً لتحسين إمكانية تعميم النتائج ودقتها (Yang, ٢٠٢٤).

وعلى الرغم من الجهود الكبيرة المبذولة لضمان نجاح المبادرات البرمجية، فإن احتمالات الفشل تظل عالية. ورغم أنه لا يمكن القضاء على هذه المخاطر بشكل كامل، إلا أنه من الممكن السيطرة عليها بشكل فعال من خلال استراتيجيات إدارة المخاطر المناسبة طوال دورة حياة تطوير البرمجيات. ويحاول هذا البحث تصنيف وتحديد أكثر أساليب إدارة المخاطر فعالية باستخدام تحليل العوامل. وقد استجوبنا مديري مشاريع البرمجيات، وقدمنا لهم ثلاثين نهجاً مختلفاً لإدارة المخاطر، والتي استخدموها بشكل شائع واعتبروها مفيدة. وقمنا بتقسيم هذه الاستراتيجيات إلى ثلاثة مكونات أساسية: استراتيجيات التخطيط والمتطلبات، وتقنيات الاتصال، والنماذج والأدوات. وسيتم تطبيق نتائج الدراسة على مشروع برمجي في العالم الحقيقي لتقييم مدى فائدتها في الحد من المخاطر. ويتم توفير تقنية وزن متعددة الأبعاد فريدة من نوعها للتأكيد على الروابط بين المخاطر والإجراءات، وتحديد أفضل الملفات الشخصية المناسبة لكل من الشركة والمخاطر من خلال إجراء "إذا كان الحذاء مناسباً"، وتحديد تدابير التخفيف الدقيقة باستخدام نطاقات تحمل

الدرجات. ومن المتوقع أن يؤدي تحديد وتطبيق هذه الاستراتيجيات بشكل فعال إلى زيادة احتمالات تقليل المخاطر في مشاريع البرمجيات إلى حد كبير (rani, ٢٠٢٤).

أدى التغيير السريع في جميع القطاعات في إطار مبادرات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ إلى زيادة في نشاط البناء. ومع ذلك، فقد شهد قطاع البناء بالفعل تجاوزات كبيرة في التكاليف والجدول الزمني، مما أثر على جميع أصحاب المصلحة. الغرض من هذه الدراسة هو تحديد ودراسة عوامل الخطر المؤثرة التي تساهم في تأخير الإنجاز وتجاوز التكاليف في مشاريع البناء الممولة من الحكومة في المملكة العربية السعودية، والتي استخدمت جميعها طريقة الشراء التقليدية (عقد الأشغال العامة القياسي). وجدت الأدبيات التي تم تحليلها في هذا البحث ٨٣ متغيرًا للمخاطر، والتي تم تصنيفها إلى تسع مجموعات. تم إجراء مسح قائم على الاستبيان لجمع أفكار المشاركين حول احتمالية حدوث كل خطر وتأثيره المحتمل على وقت المشروع (IT) والتكلفة (IC). تم إصدار استبيان الاستبيان إلى ٢٠٠ متخصص ومهني في مجال البناء السعودي، مقسمين إلى أربع فئات: العملاء والمصممين والاستشاريين والمقاولين. تم استلام خمسة وخمسين استبيانًا صالحًا وتحليلها. تم تحديد أهم متغيرات المخاطر باستخدام مؤشر الأهمية النسبية (RII) وأهمية المخاطر (RI)، متبوعًا باختبار الاتفاق. وكشفت نتائج المسح أن أهم عوامل الخطر التي تساهم في تأخير إنجاز مشاريع البناء هي الصعوبات المالية التي يواجهها المقاول، وتأخير المالك في سداد الدفعات المستحقة عن الأعمال المنجزة، والعقود الممنوحة لأقل مقدم عطاء، وأوامر التغيير أثناء البناء، والتخطيط غير الفعال للمشروع وجدولة المقاول، ونقص القوى العاملة، وإدارة الموقع والإشراف غير الكافيين من قبل المقاول. وعلاوة على ذلك، فإن أوامر التغيير أثناء البناء والعقود الممنوحة لأقل مقدم عطاء هي الأسباب الرئيسية لتجاوز الميزانية. وبناءً على النتائج، يتبين أنه من أجل تحقيق التنمية المستدامة، يجب التحكم بشكل كافٍ في المخاطر المرتبطة بالعميل والمقاول والعمالة (Alshihri, ٢٠٢٢).

أشعل إفلاس مجموعة إيفرجراند أزمة في صناعة العقارات في الصين. لتحليل عوامل الخطر في مشاريع العقارات بشكل شامل وموضوعي وتعظيم الوقاية من مخاطر المشروع، تتخذ هذه الورقة مخاطر مشاريع العقارات في ظل السياسة الجديدة كهدف بحثي، وتستخدم نموذج HHM-DEMATEL-ISM، وتلخص البحث حول السياسة الجديدة لصناعة العقارات بناءً على تحليل عوامل الخطر التقليدية. يتم الكشف عن مخاطر مشاريع العقارات بشكل منهجي وكامل، ويتم فحص عوامل الخطر المكتشفة إحصائيًا. يتم فصل كل عنصر من عناصر المخاطر إلى مستويات وعرضها بيانياً باستخدام الرسوم البيانية. تشير النتائج إلى أن أخطاء اتخاذ القرار في الشركات والمخاطر أثناء عملية تقديم العطاءات وتقلبات الأسعار في سوق العقارات ضرورية في نظام تقييم عوامل الخطر في الشركات؛ تعد تغييرات

السياسة التشريعية وعناصر الوباء الأسباب الكامنة وراء غالبية المخاطر. بناءً على نتائج البحث، تقترح هذه الورقة خمسة تدابير مضادة: تحسين أساليب التمويل وإدارة التدفق النقدي؛ تنفيذ عملية اتخاذ القرار العلمي والحكيم؛ تسريع الإصلاح الهيكلي لجانب العرض "الإيجاري" في المؤتمر؛ والترويج بنشاط لإنشاء آلية طويلة الأجل لصناعة العقارات؛ ووضع ترتيبات جيدة للوقاية من الأوبئة والسيطرة عليها وخطط العمل. سنعمل كميّار للنمو الصحي لأعمال العقارات والمساهمة في الاستقرار الطويل الأجل لقطاع العقارات بأكمله (Hui, ٢٠٢٣).

تُعرّف المخاطر عادةً بأنها التأثير السلبي على تطور مشروع عقاري من حيث الجدول الزمني للبناء وتكلفة المشروع وجودة المنتج. تناقش هذه المقالة أهمية وتأثيرات وتداعيات المخاطر في مشاريع تطوير العقارات. تصنف هذه المقالة أيضًا المخاطر في الأعمال التجارية بشكل عام ثم تركز بشكل خاص على المخاطر في مجال العقارات، وتوفر مصطلحات أكاديمية وعملية للمخاطر بالإضافة إلى تحديد المخاطر التي تنطوي عليها صناعة العقارات. سيتم استخدام تصنيفات المخاطر المقدمة في هذه المقالة لدعم وبناء معايير تقييم المخاطر بناءً على مفاهيم الجوانب الاجتماعية والتكنولوجية والاقتصادية والبيئية والسياسية، أو عوامل STEEP، والتي تُستخدم على نطاق واسع في الصناعات العامة والعقارية (Khumpaisal, ٢٠١١).

الغرض إن التأخير في مشاريع التطوير العقاري في الهند منتشر في كل مكان. ويُزعم أن الصعوبات المتعلقة بالتنظيم والإدارة وإدارة المشاريع تساهم في تأخير المشاريع. وقد درس هذا البحث متغيرات التشغيل والصيانة وإدارة المشاريع التي تسبب التأخيرات، ودرجة تنفيذ مكونات التشغيل والصيانة وإدارة المشاريع المختلفة في مشاريع العقارات وكيف يمكن تخفيف هذه المشكلات. التصميم/المنهجية/النهج أجريت دراسات استقصائية للإدراك بين العملاء وأصحاب المصلحة المهمين المشاركين في مشاريع العقارات في منطقتي بوبانسوار وكوتاك في الهند لجمع البيانات حول أسباب التأخير وتنفيذ مكونات التشغيل والصيانة وإدارة المشاريع. وتم استخدام الأساليب الإحصائية ذات الصلة ونمذجة المعادلات الهيكلية لتحليل البيانات. النتائج تكشف النتائج أنه من وجهة نظر التشغيل والصيانة، فإن سوء اتخاذ القرار، وسوء إدارة الأموال، والتنفيذ المتزامن للعديد من المشاريع، وتحويل وإساءة استخدام التمويل لعمليات غير ذات صلة، ونقص موظفي إدارة المشاريع، وسوء الإدارة، كل ذلك يزيد من التأخير. علاوة على ذلك، في حين يتم تنفيذ بداية المشروع بشكل صحيح، فإن معظم مفاهيم إدارة المشروع لا يتم تطبيقها بشكل كبير، مما يؤدي إلى التأخير. يحتوي البحث على عيوب، بما في ذلك اعتماده على استطلاع رأي العملاء وأصحاب المصلحة، وحجم عينة صغير وعدد

محدود من المشاريع. ومع ذلك، يؤكد التقرير على الحاجة إلى معالجة التشغيل والصيانة الضعيفة والتبني غير الكافي لمفاهيم إدارة المشروع لمنع تأخير المشاريع في سوق العقارات الهندية. إن التشغيل والصيانة المناسبين والاستخدام المناسب لإدارة المشروعات من شأنه أن يسمح بالإدارة المهنية للمشاريع والحد من التأخير (Das, ٢٠٢٤).

تتناول هذه الدراسة المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري، باستخدام نظرية المحفظة الحديثة التي أسسها هاري ماركويتز ثم امتدت إلى العقارات بواسطة نايجل دوجن وسارة سايس. تؤكد نظرية المحفظة الحديثة على موازنة العائدات المتوقعة والمخاطر من خلال التنوع، وخاصة في العقارات بسبب ارتباطها المنخفض بالأصول الأخرى وخصائصها في التحوط من التضخم. وعلى الرغم من أن التكامل الاقتصادي العالمي يزيد من المخاطر النظامية، إلا أن العقارات تظل فئة أصول حاسمة لإدارة المخاطر. وتؤكد الدراسة على التكتيكات التقليدية التي تركز على التنوع حسب نوع العقار والموقع الجغرافي. يقول البعض إن تنوع نوع العقار يوفر أرباحًا أعلى، بينما يرى آخرون أن التنوع الجغرافي أكثر فائدة لحماية المخاطر. تشير أبحاث السوق الصينية إلى أن الاستثمارات العقارية قد تولد عوائد ثابتة وتعمل كتحوط أثناء فترات الركود الاقتصادي. تدعم الأبحاث في بكين وشنغهاي فائدة التباين المكاني داخل الصين.

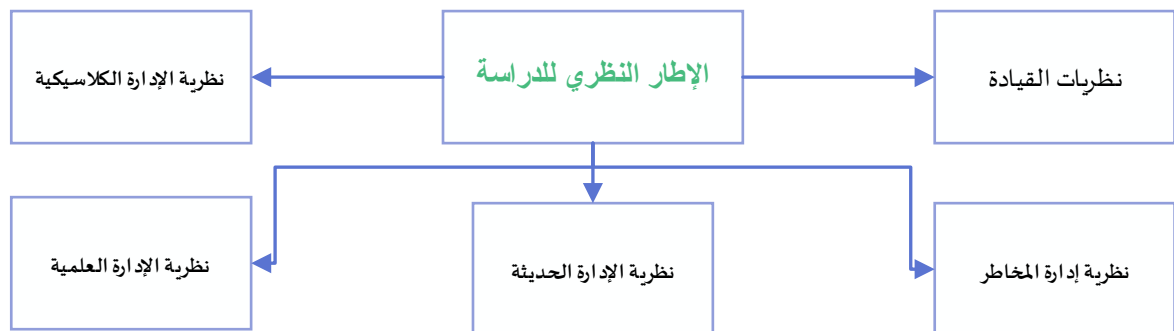
من خلال تطبيق نظرية المحفظة الحديثة على العقارات، توضح المقالة من خلال دراسات الحالة كيف يمكن لمجموعات الاستثمار أن توازن بين المخاطر والأرباح. يتناول البحث الحدود الفعالة، ونموذج تسعير الأصول الرأسمالية، ونظرية تسعير التحكيم لشرح العلاقة بين المخاطر والعائد في محافظ العقارات. ويشير البحث إلى أن تقنيات التنوع، مهما كانت صعبة، ضرورية لتحسين الأداء والحد من المخاطر في الاستثمارات العقارية (Hei, ٢٠٢٤).

يلعب قطاع البناء دورًا حاسمًا في النمو الاقتصادي لأنه أحد الأعمال التجارية الرئيسية في جميع أنحاء العالم. تتمتع تقنية البلوك تشين بالقدرة على تحويل بنية جميع الشبكات التي يمكن الوصول إليها في المستقبل. تهتم منظمات البناء بشكل متزايد بدمج تقنية البلوك تشين لتعزيز أداء استدامة سلسلة التوريد ومرونة سلسلة التوريد في أوقات المخاطر والتقلبات المتزايدة في جميع أنحاء العالم. يقيم هذا البحث استعداد اللاعبين المشاركين في صناعة المنتجات الخرسانية للتأكيد على أهمية دمج تقنية البلوك تشين في قطاع البناء، حيث قد يكون حلاً لمرونة سلسلة التوريد والتنمية المستدامة طويلة الأجل. تم استخدام مناهج البحث النوعية والكمية في جمع وتقييم البيانات واختبار الفرضيات. تم الحصول على البيانات من خلال استبيان عبر الإنترنت تم إرساله بالبريد الإلكتروني إلى ٣٠٠ فرد يعملون داخل أفضل شركات تصنيع الخرسانة في المملكة العربية السعودية. أكمل ١٢٠ شخصًا الاستطلاعات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء

مقابلات شبه منظمة تأكيدية مع خبراء في تمويل سلسلة التوريد وأقسام تكنولوجيا المعلومات وأقسام المشتريات؛ كشفت نتائج الدراسة عن انخفاض مستوى المعرفة بتقنية البلوك تشين في صناعة البناء في المملكة العربية السعودية، حيث لم يعمل (٩٠٪) من المشاركين بتقنية البلوك تشين. بالكاد يفهمها العديد من الفنيين، ودرجة التحضير ضعيفة حقاً. ومع ذلك، هناك الكثير من الوعود، ويستحق الاستثمار فيها جنباً إلى جنب مع تقنيات أخرى مثل تقنية BIM. في هذا البحث، هدف المؤلفون إلى إعطاء مقياس لآراء المهنيين السعوديين وفهمهم لحلول تقنية البلوك تشين داخل قطاع البناء في المملكة العربية السعودية. علاوة على ذلك، تهدف حادثة الدراسة إلى توفير فهم للميزات المفاهيمية والنظرية والأساسية لتقنية البلوك تشين في صناعة البناء، حيث يمكن أن تفيد حلول البلوك تشين الاقتصاد العالمي من خلال زيادة مستويات المراقبة والتتبع والثقة في مرونة سلسلة التوريد الدولية (Azmi, ٢٠٢٢).

الإطار النظري

تشكل الأسس النظرية للتعليم قاعدة مهمة لفهم وتقييم مشاريع إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها على أهم جوانب مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. ويستند هذا البحث إلى عدد من النظريات الإدارية والتنظيمية التي تديرها في خلق إطار يغطي كيفية استخدام مفاهيم إدارة الأعمال لتحقيق الأهداف وتقليل المخاطر في هذا القطاع الحيوي. ومن خلال دراسة هذه الأفكار يمكننا فهم الجوانب المؤثرة على كفاءة وفعالية إدارة المشاريع العقارية وتقييمها في تعزيز الاستدامة والنجاح على المدى الطويل.



رسم توضيحي ١: الإطار النظري للدراسة

• نظرية الإدارة العلمية:

تركز نظرية الإدارة العلمية التي وضعها فريدريك تايلور على تعزيز الكفاءة والإنتاج من خلال تقسيم العمل ووضع إجراءات علمية لتنفيذ المهام. وفي مشاريع التطوير العقاري في المملكة، يمكن الاستفادة من هذه النظرية من خلال تعزيز تنظيم العمل في مواقع البناء، وتوزيع الوظائف بين الفرق المختلفة بطريقة علمية ودقيقة. وتتضمن حلول إدارة الأعمال الفعالة هنا تحسين إدارة الوقت، ومراقبة الأداء، وإنشاء أساليب بناء جديدة تقلل من الهدر وتعزز كفاءة العمل، مما يقلل من المخاطر التشغيلية والتأخيرات التي قد تؤدي إلى تجاوز الميزانية المخصصة.

• نظرية الإدارة الكلاسيكية:

تقدم نظرية الإدارة الكلاسيكية التي وضعها هنري فايول وماكس فيبر أساساً قوياً لإدارة مشاريع العقارات من خلال هيكل تنظيمي محدد وتحديد السلطات والواجبات. وفي مشاريع التطوير العقاري في المملكة، قد يؤدي استخدام ممارسات الإدارة الجيدة وفقاً لهذه النظرية إلى تقليل المخاطر المالية والتنظيمية من خلال زيادة الاتصال الداخلي، وفرض الانضباط، وتقسيم المهام بشكل عقلاني. من خلال الإشراف الدقيق على عمليات المشروع وتسلسل هرمي محدد، يمكن تقليل الأخطاء الإدارية التي قد تؤثر على تقدم الوقت والتكاليف.

• نظرية الإدارة الحديثة:

تؤكد نظرية الإدارة الحديثة على المرونة والاستجابة للتغيرات السريعة في بيئة الشركات. في مشاريع تطوير العقارات في المملكة العربية السعودية، حيث تتغير ظروف السوق والبيئة بسرعة، يمكن استخدام أساليب العمل الناجحة القائمة على هذه الفكرة لزيادة المرونة للتغيرات. قد تعمل استراتيجيات مثل إدارة الجودة الشاملة (TQM) وتنفيذ التقنيات الذكية على تقليل المخاطر المتعلقة بالجودة وتعزيز الكفاءة التشغيلية. قد يساعد نشر الأدوات التقنية والابتكار في تقليل التكاليف وإدارة المخاطر المالية، مما يقلل من فرصة التأخير في التنفيذ.

• نظرية إدارة المخاطر:

تعتبر نظرية إدارة المخاطر أمراً بالغ الأهمية لتقنيات إدارة الأعمال الناجحة في مشاريع تطوير العقارات. تركز هذه الفلسفة على التعرف على المخاطر وتقييمها وتقليلها قبل ظهورها. في المملكة العربية السعودية، يمكن استخدام أساليب إدارة المخاطر من خلال استخدام أدوات تحليل المخاطر مثل تحليل SWOT وتحليل السيناريو لتحديد المخاطر المحتملة المرتبطة بالتكاليف أو التمويل أو تأخير المشروع. وتشمل التدابير الأخرى استخدام التأمين والعقود القانونية المرنة والتخطيط للطوارئ، مما يقلل من التأثير المالي السلبي للمخاطر المتوقعة أو غير المتوقعة.

• نظريات القيادة:

تركز نظريات القيادة على دور القادة في قيادة وتشجيع الفرق على إنجاز الأهداف المشتركة. في مشاريع تطوير العقارات، يمكن الاستفادة من أساليب إدارة الأعمال الفعّالة من خلال تبني أنماط قيادية محفزة مثل القيادة التحويلية التي تلهم وتشجع الناس على الأداء بشكل أكثر فعالية والقضاء على العقبات. قد يستخدم القادة أيضًا القيادة الظرفية لتغيير أنماط القيادة اعتمادًا على مواقف المشروع المتغيرة، مما يساعد في التكيف مع التغييرات وزيادة رد فعل الفريق على الأزمات المحتملة، وبالتالي تقليل المخاطر المرتبطة بالتنفيذ.

الفصل الثالث منهجية الدراسة

مقدمة

في هذا الفصل سيتم عرض المنهجية المستخدمة في هذا البحث والتي تهدف إلى تقييم تأثير تقنيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. سيعتمد البحث على أسلوب كمي، والذي يعطي إطاراً منهجياً لجمع البيانات وتفسيرها بشكل فعال، مما يساعد على إنشاء استنتاجات جديدة بالثقة وقابلة للتعميم. سيتم استخدام الاستبيانات كطريقة رئيسية لجمع البيانات، حيث ستحتوي على أسئلة تم تطويرها بعناية تستهدف تقييم نجاح استراتيجيات إدارة الشركة في خفض المخاطر المالية، وتفعيل الممارسات المستدامة، وتعزيز الشفافية في العمليات. بعد جمع البيانات، سيتم تقديمها للتحليل الإحصائي باستخدام أدوات متخصصة، مما سيسمح للباحث باستخراج نتائج موثوقة وتقديم استنتاجات قائمة على الأدلة. سيتم ضمان موثوقية البيانات من خلال

استخدام التقنيات الإحصائية، مثل معامل ألفا كرونباخ، للتحقق من ثبات الاستبيانات. وتضمن هذه التقنية أن تكون النتائج مبنية على بيانات موضوعية، مما يساهم في توسيع معرفتنا بدور أساليب إدارة الأعمال في تحقيق النجاح في مشاريع التطوير العقاري في المملكة، ويساعد في توجيه الممارسات المستقبلية في هذا القطاع. ومن خلال هذا الإطار التحليلي، سيكون من الممكن تحديد الصعوبات التي تؤثر على الصناعة واقتراح حلول فعالة مبنية على الأدلة.

المنهجية وطرق البحث

يشكل قسم المنهجية وطرق البحث عنصراً أساسياً في هذه الدراسة، حيث يحدد الأسلوب المنهجي الذي سيتم استخدامه للتحقيق في فعالية استراتيجيات إدارة الأعمال في التخفيف من المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. تهدف هذه الدراسة إلى توفير فهم شامل لكيفية تطبيق هذه الاستراتيجيات لتعزيز نجاح المشروع واستدامته.

١. استبيانات:

- ستُستخدم الاستبيانات كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية من المشاركين في البحث. ستستهدف الاستبيانات المصممة خصيصاً مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة في مشاريع تطوير العقارات، بما في ذلك المديرين والمهندسين والمستثمرين. تحاول هذه الاستبيانات جمع المعلومات حول تقنيات إدارة الشركة المستخدمة

وتقييم المخاطر وأساليب تخفيف المخاطر. سيتم تسليم الاستبيانات عبر البريد الإلكتروني وقنوات الإنترنت لضمان الوصول والمشاركة على نطاق واسع.

٢. تحليل البيانات الكمية:

- بمجرد الحصول على البيانات من الاستبيانات، سيتم تطبيق أساليب التحليل الكمي لاستخراج الأفكار وتحليل البيانات. سيتم استخدام الأدوات الإحصائية مثل SPSS لتقييم الردود واكتشاف الاتجاهات والأنماط. سيتضمن التحليل الكمي حساب الإحصاءات الوصفية مثل المتوسطات والانحرافات المعيارية، بالإضافة إلى إجراء اختبارات الفرضيات لتحديد الارتباطات بين المتغيرات المختلفة.

٣. نمذجة البيانات:

- سيتم استخدام نمذجة البيانات لتوليد نماذج تنبؤية تساعد في فهم التأثيرات المتنوعة لأساليب إدارة الأعمال على الحد من المخاطر في مشاريع تطوير العقارات. ستتضمن هذه النماذج تحليل الانحدار المتعدد، ونمذجة المعادلات البنوية، ونماذج الانحدار اللوجستي لإيجاد الروابط السببية والتنبؤ بالأحداث المستقبلية بناءً على البيانات الموجودة.

٤. تحليل الفعالية:

- تحليل الفعالية هو استراتيجية تستخدم لتقييم فعالية وكفاءة أساليب إدارة الأعمال المطبقة في المشاريع. ستقوم هذه التقنية بتحليل مقدار مساهمة كل استراتيجية في الحد من المخاطر وتحقيق الأهداف المستهدفة. يتضمن تحليل الفعالية تقييم الأداء الفعلي مقابل الأهداف، وتقييم الفجوات، وتقديم اقتراحات للتطوير المستمر.

٥. التحليل المتعدد المتغيرات:

- سيتم تطبيق التحليل المتعدد المتغيرات لتحليل الارتباطات المعقدة بين مجموعة واسعة من العوامل المرتبطة بإدارة المشاريع والمخاطر. يستخدم هذا النهج أدوات مثل تحليل العوامل، وتحليل المجموعات، وتحليل التمييز لتحديد كيفية تفاعل العوامل مع بعضها البعض وتأثيرها على النتائج النهائية للمشاريع. يوفر التحليل المتعدد المتغيرات منظوراً كاملاً ومعقداً للعناصر التي تؤثر على أداء مشاريع التطوير العقاري والحد من المخاطر.

المتغيرات المستقلة

المتغير التابع



المصدر: إعداد الباحث.

ادوات البحث

✓ (الاستبانة):

تُعد الاستبانة إحدى الأدوات الأساسية التي يعتمد عليها الباحثون في المنهجية الكمية لجمع البيانات من الأفراد المشاركين في الدراسة. يتم استخدام الاستبانة لقياس متغيرات محددة وفق أهداف البحث، وتتضمن مجموعة من الأسئلة التي تهدف إلى استكشاف آراء وتوجهات المشاركين بشأن موضوع الدراسة. في هذه الدراسة، التي تتمحور حول "استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية"، تم تصميم الاستبانة بعناية لتعكس المتغيرات المستقلة والمتغير التابع بشكل مباشر.

تمثل الاستبانة الأداة الأساسية لجمع البيانات الأولية حول كيفية تطبيق استراتيجيات إدارة الأعمال وأثرها على تقليل المخاطر التي تواجه مشاريع التطوير العقاري. تمت صياغة الأسئلة بطريقة تتوافق مع طبيعة المنهج الكمي، حيث توفر خيارات إجابات محددة تمكن الباحث من تحويل الآراء والتوجهات إلى بيانات رقمية قابلة للتحليل الإحصائي. يشمل تصميم الاستبانة أسئلة مغلقة تعتمد على مقياس "ليكر" الخماسي (من "موافق بشدة" إلى "غير موافق بشدة")، مما يسهل تحليل البيانات بطريقة كمية دقيقة.

يتطلب تصميم الاستبانة توجيه عناية خاصة لضمان الصدق والثبات، وهما معياران أساسيان في جودة الأداة البحثية. الصدق يتعلق بمدى قدرة الاستبانة على قياس ما تم تصميمها لقياسه فعلاً، أي التأكد من أن الأسئلة ترتبط بشكل مباشر بأهداف الدراسة وموضوعاتها الرئيسية. أما الثبات، فهو يتعلق بمدى موثوقية الأداة في تقديم نفس النتائج إذا ما أُعيد استخدامها مع نفس العينة أو عينة مشابهة في ظروف مشابهة. وهكذا، يحرص الباحث على اختبار الأداة قبل تنفيذها على نطاق واسع، عبر دراسة استطلاعية لضمان أن الاستبانة تحقق هذين المعيارين.

✓ مصادر جمع البيانات:

تُعد عملية جمع البيانات مرحلة حاسمة في أي بحث علمي، لأنها تمثل الأساس الذي يُبنى عليه التحليل والاستنتاجات. يعتمد الباحث في هذه الدراسة على نوعين أساسيين من البيانات: البيانات الأولية والبيانات الثانوية، ولكل نوع منها دوره المهم في تحقيق أهداف الدراسة.

- البيانات الأولية:

البيانات الأولية هي تلك البيانات التي يتم جمعها مباشرة من المشاركين في البحث، وهي تعكس تجارب وآراء الأفراد بشأن الموضوع المدروس. في هذه الدراسة، جمع الباحث البيانات الأولية عبر توزيع الاستبانات على عينة من المختصين والعاملين في مجال التطوير العقاري وإدارة الأعمال في المملكة العربية السعودية. تُعد هذه البيانات الأكثر قيمة لأنها تأتي مباشرة من أصحاب التجربة العملية، وبالتالي تكون معبرة عن الظروف الحقيقية والمشاكل الفعلية التي يواجهونها. يتم توزيع الاستبانة إما عن طريق البريد الإلكتروني أو عبر منصات استبائية إلكترونية متخصصة لضمان وصولها إلى أكبر عدد ممكن من المشاركين المستهدفين. يتم اختيار العينة بناءً على معايير محددة، مثل الخبرة العملية في المجال والموقع الجغرافي، لضمان تمثيل مختلف القطاعات العقارية في المملكة. تلعب البيانات الأولية دوراً محورياً لأنها تقدم للباحث صورة حقيقية حول استراتيجيات إدارة الأعمال المتبعة وتأثيرها على المخاطر.

- البيانات الثانوية:

البيانات الثانوية، من ناحية أخرى، تتكون من المعلومات التي سبق جمعها لأغراض أخرى، سواء كانت تلك البيانات منشورة في كتب، تقارير، دراسات أكاديمية، أو إحصاءات حكومية. يعتمد الباحث في هذه الدراسة على البيانات الثانوية لدعم التحليل الذي يقوم به من خلال توفير خلفية نظرية ومعرفية حول موضوع استراتيجيات إدارة الأعمال وإدارة المخاطر في المشاريع العقارية.

تتمثل أهمية البيانات الثانوية في أنها تساعد الباحث على وضع نتائج الدراسة ضمن سياق أوسع، مما يتيح له مقارنة نتائج بحثه مع ما تم التوصل إليه في دراسات سابقة. تستخدم هذه البيانات أيضاً لفهم التطورات التاريخية في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وكذلك لفهم العوامل الاقتصادية والتنظيمية التي تؤثر على استراتيجيات إدارة الأعمال. يعتبر البحث عن هذه البيانات مهماً في تحليل بيئة الأعمال والعوامل المحيطة بمشاريع التطوير العقاري، ما يعزز من مصداقية الدراسة ويضيف إليها بعداً معرفياً إضافياً.

تشمل مصادر البيانات الثانوية في هذه الدراسة تقارير اقتصادية وتجارية تصدرها جهات حكومية مثل هيئة الإحصاء السعودية ووزارة الإسكان، بالإضافة إلى تقارير استشارية صادرة عن شركات متخصصة في العقارات والتنمية الحضرية. كما يتم الاعتماد على الأبحاث الأكاديمية التي تناولت استراتيجيات إدارة الأعمال وإدارة المخاطر في القطاع العقاري على المستويين المحلي والدولي. يتيح استخدام هذه المصادر فهم العوامل المؤثرة على قطاع العقارات السعودي، وكيف يمكن تحسين الاستراتيجيات لتخفيف المخاطر المتوقعة.

البيانات الأولية والثانوية معاً توفر للباحث إطاراً شاملاً لتحليل ظاهرة إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري. البيانات الأولية تقدم له الأدلة المباشرة من أرض الواقع، بينما البيانات الثانوية توفر الخلفية النظرية والمعرفية اللازمة لوضع النتائج في سياقها الصحيح.

مجتمع البحث

إن دراسة استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية تشمل مجموعة من الأبعاد الزمنية والمكانية والمجتمعية، والتي تهدف جميعها إلى توفير إطار شامل لفهم ديناميكيات هذا القطاع الحيوي. وبهذا المعنى، يُعد مجتمع البحث أحد أهم المكونات، لأنه يشمل جميع أصحاب المصلحة المشاركين في عملية التطوير العقاري. ويشمل هذا المجتمع مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة، بما في ذلك المسؤولين الحكوميين الذين يضعون السياسات والتشريعات، والخبراء القانونيون الذين يقدمون الاستشارات لضمان الامتثال للقوانين واللوائح، وعمال البناء الذين ينفذون المشاريع على أرض الواقع، والعملاء والمستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق عوائد مالية على استثماراتهم.

تحتاج هذه الدراسة إلى فحص شامل لكيفية تفاعل أصحاب المصلحة هؤلاء مع استراتيجيات إدارة الأعمال المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري. إن فهم هذه الروابط يسمح للأكاديميين والممارسين بتقييم مزايا المشروع بشكل أفضل مع

تحديد المخاطر المحتملة التي قد تتطور نتيجة للاتصال غير الكافي أو التنسيق بين أصحاب المصلحة المختلفين. وعلاوة على ذلك، فإن إرساء التعاون بين جميع أصحاب المصلحة أمر بالغ الأهمية لزيادة فعالية استراتيجيات الإدارة وخفض المخاطر، مما يؤدي إلى نتائج أفضل للمشروع وتلبية توقعات العملاء والمستثمرين.

من حيث الوقت، تغطي الدراسة الفترة بأكملها، وتشمل التقييمات طويلة الأجل لنمو العقارات والتفاعلات قصيرة الأجل. وهذا مهم لأنه يمكن الأكاديميين من فهم كيفية تأثير المتغيرات الاقتصادية والسياسية على أساليب الإدارة والمخاطر عبر الزمن. إن الاختلافات الاقتصادية، مثل الركود أو النمو، لها تأثير كبير على أنماط سوق العقارات، في حين أن التطورات السياسية، مثل التغييرات في الحكومة أو التشريعات الجديدة، قد تؤثر على استراتيجيات الاستثمار والتطوير. ونتيجة لذلك، فإن فحص هذه الجوانب بمرور الوقت أمر بالغ الأهمية لتقديم اقتراحات قائمة على الأدلة تساعد على تحسين تقنيات الإدارة المؤسسية في هذا المجال. من حيث الحدود المادية، تركز الدراسة على العديد من الأماكن الجغرافية حيث يحدث تطوير العقارات في المملكة العربية السعودية. وهذا ينطوي على التحقيق في العوامل المحلية التي تؤثر على حوكمة الشركات والحد من المخاطر. على سبيل المثال، قد تختلف القضايا والإجراءات في المناطق الحضرية عن تلك الموجودة في المناطق الريفية. وقد يتضمن البحث أيضاً مقارنة بين المواقع الحضرية والريفية لفهم أفضل لكيفية تأثير هذه الاختلافات على أساليب الإدارة المستخدمة في كل منطقة. وفي حين قد تحتاج المشاريع الحضرية إلى تكتيكات أكثر تطوراً بسبب الضغط السكاني والموارد المحدودة، فقد توفر المواقع الريفية إمكانات أكبر ولكنها قد تواجه أيضاً مشاكل إضافية مثل نقص البنية الأساسية.

وبشكل عام، فإن هدف هذا البحث هو تقديم إطار كامل لفهم التفاعلات المعقدة بين جميع الأطراف المشاركة في تطوير العقارات، فضلاً عن فحص تأثير الجوانب الزمنية والجغرافية على تقنيات إدارة الشركة. ومن خلال هذه الدراسة، سيتمكن الباحث من تقديم رؤى شاملة تزيد من فعالية استراتيجيات إدارة الأعمال في صناعة العقارات في المملكة العربية السعودية، فضلاً عن المساعدة في تحسين الأداء العام للمشروع وتقليل المخاطر المرتبطة به.

حدود البحث

تتضمن حدود البحث في دراسة استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية ثلاثة جوانب رئيسية: الحدود البشرية، والحدود الزمنية، والحدود المكانية، والتي تساهم جميعها في تطوير إطار شامل لفهم الديناميكيات المعقدة المرتبطة بهذا القطاع الحرج.

• الحدود البشرية

نظرًا لمشاركة العديد من أصحاب المصلحة في عملية التطوير العقاري، فإن الحدود البشرية تشمل جميع الأطراف المعنية. وتشمل هذه الأطراف المسؤولين الحكوميين الذين يضعون السياسات واللوائح التي تحكم صناعة التطوير العقاري، والخبراء القانونيين الذين يقدمون المشورة المطلوبة لضمان الامتثال للقوانين، وعمال البناء الذين ينفذون المشاريع على أرض الواقع. كما يجب مراعاة العملاء والمستثمرين الذين يتوقعون عوائد مالية على استثماراتهم. يتطلب هذا البحث تحليلًا شاملاً لكيفية تفاعل أصحاب المصلحة هؤلاء مع مناهج إدارة الأعمال المستخدمة لتعظيم مزايا المشروع ومنع المخاطر. إن فهم ديناميكيات هذه العلاقات يسمح للأكاديميين والممارسين بتصميم تقنيات إدارة فعالة تساهم في نجاح المشروع وتقليل العقبات التي قد تنشأ.

• الحدود الزمنية

إن الحدود الزمنية للدراسة واسعة، وتشمل كلاً من التقييمات طويلة الأجل لتطوير العقارات والتفاعلات قصيرة الأجل وكيف تؤثر على النتائج. إن تحليل تأثير القضايا الاقتصادية والسياسية عبر فترات زمنية معينة أمر مهم لأن المواقف الاقتصادية، مثل الركود والنمو، قد تتقلب بشكل كبير بمرور الوقت. إن فهم هذه العناصر على مدار الوقت قد يساعد في تحسين فعالية استراتيجيات إدارة الشركات وأداء المشاريع العقارية. على سبيل المثال، ضع في اعتبارك كيف يمكن للتطورات السياسية السريعة أن تؤثر على أهداف الاستثمار والتطوير، فضلاً عن المخاطر المرتبطة بالمشاريع.

• الحدود المكانية

تستند الحدود الجغرافية إلى المواقع الجغرافية المختلفة للمملكة لتطوير العقارات، حيث تلعب الميزات المحلية دورًا حيويًا في إدارة الشركة والتخفيف من المخاطر. من خلال التحقيق في العديد من المتغيرات الجغرافية، قد توضح الدراسة كيف تختلف الصعوبات والممارسات بين المواقع الحضرية والريفية. قد تحتاج المشاريع في المناطق الحضرية إلى حلول أكثر تعقيدًا بسبب الضغوط السكانية والموارد المحدودة، في حين قد تكون الإمكانيات في المناطق الريفية أعلى، لكنها تواجه

مشاكل إضافية مثل البنية التحتية غير الكافية. ويتضمن البحث أيضًا مقارنة بين المواقع الحضرية والريفية، مما يساعد على فهم كيفية تأثير هذه الاختلافات على ممارسات الإدارة وتكتيكات الحد من المخاطر.

• عينة الدراسة

تضم عينة البحث ١٦٢ فردًا يمثلون مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة في صناعة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. وستكون العينة من المسؤولين الحكوميين والخبراء القانونيين وعمال البناء والعملاء والمستثمرين. لضمان التمثيل الكامل لجميع وجهات النظر، سيتم اختيار المشاركين عشوائيًا أو عن طريق الاختيار المتعمد. من خلال جمع البيانات عبر الاستبيانات والمقابلات، سيتمكن الباحث من فحص كيفية تفاعل الأطراف المختلفة مع تقنيات إدارة الأعمال وكيف يؤثر ذلك على مخاطر المشروع. هذه العينة مهمة لتحديد الاتجاهات والأنماط التي تساهم في تحسين أساليب إدارة الشركة، مما يسمح باقتراحات أكثر فعالية لتحسين أداء مشاريع التطوير العقاري في المملكة.

الفصل الرابع نتائج الدراسة

مقدمة

الفصل الرابع من هذه الدراسة بالغ الأهمية لأنه يقدم فحصاً شاملاً للنتائج التي تم الحصول عليها من الاستبيانات التي تم توزيعها على عينة البحث. توفر هذه النتائج الأساس لفهم الدرجة التي تؤثر بها أساليب إدارة الأعمال الجيدة على مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. أسفر تحليل البيانات عن رؤى مفيدة حول الارتباطات بين العوامل المختلفة وقدم أدلة لدعم افتراضات الدراسة.

بدأت عملية جمع البيانات بإنشاء استبيانات دقيقة تستهدف مجموعة واسعة من اللاعبين في مجال التطوير العقاري، بما في ذلك المسؤولين الحكوميين والخبراء القانونيون وعمال البناء والعلماء والمستثمرين. تحتوي هذه العينة على مجموعة متنوعة من وجهات النظر والخبرات، مما يحسن من موثوقية ودقة النتائج. تم تحليل البيانات باستخدام مناهج إحصائية متقدمة مثل التحليل الوصفي وتحليل الانحدار، والتي تساعد في تقديم صورة كاملة لكيفية تأثير تكتيكات إدارة الشركة على مخاطر مشاريع التطوير.

تكشف النتائج عن اتجاهات رئيسية في كيفية استخدام مفاهيم إدارة الشركة في صناعة العقارات. هذه التطورات هي مؤشرات حاسمة على كفاءة الأساليب المستخدمة وكيفية تعامل الأطراف المختلفة معها. وعلاوة على ذلك، توضح البيانات كيف يمكن لبعض أساليب الإدارة أن تعمل على تحسين الأداء بشكل كبير وتقليل المخاطر، مما يؤدي إلى تحسين نتائج مشروعات التنمية.

كما تسلط النتائج الضوء على بعض القضايا التي قد يواجهها أصحاب المصلحة أثناء تبني هذه التقنيات. إن فهم هذه المشاكل يسمح باقتراحات محددة لتحسين العمليات الحالية وتعزيز رد فعل السوق تجاه المخاطر. على سبيل المثال، قد يلزم تعديل بعض التكتيكات لتناسب الظروف المحلية أو تلبية مطالب أصحاب المصلحة المختلفين.

وعلاوة على ذلك، يتم فحص تأثير القضايا الاقتصادية والسياسية على أساليب إدارة الشركات والمخاطر ذات الصلة. إن فهم هذه العناصر أمر بالغ الأهمية لتحديد طرق تحسين الأداء العام للمشروع وتقليل المخاطر. من خلال الجمع بين هذه الجوانب، سيكون الباحث قادرًا على تقديم اقتراحات قائمة على الأدلة لتحسين استراتيجيات إدارة الشركة وتقليل المخاطر في صناعة العقارات.

تحليل البيانات

• الوصف الإحصائي للبيانات

الوصف الإحصائي للبيانات هو عملية استخدام مناهج إحصائية مختلفة لوصف وتقييم الخصائص الأساسية لمجموعة بيانات معينة. هذا الوصف هو أداة مهمة في مجال البحث والتحليل، لأنه يساعد في فهم طبيعة البيانات واكتشاف الأنماط والاتجاهات ذات الصلة. يحتوي الوصف الإحصائي على مقاييس وصفية مختلفة، مثل المتوسط، الذي يشير إلى القيمة الوسطى لمجموعة البيانات، مما يوفر نقطة انطلاق لفهم البيانات بشكل عام. بالإضافة إلى ذلك، فإن المتوسط مهم في تحديد القيمة الوسطى لمجموعة مرتبة من الأرقام، وهو أكثر فائدة عندما تكون هناك قيم شاذة قد تغير المتوسط. يوفر المنوال، وهو القيمة الأكثر شيوعًا، أيضًا نظرة ثاقبة للجوانب المشتركة في البيانات.

علاوة على ذلك، فإن الانحراف المعياري هو أداة حاسمة لتقييم تشتت البيانات حول المتوسط، لأنه يوضح مقدار تباين القيم داخل مجموعة البيانات. من خلال هذه القياسات، قد يحصل الباحثون والمحللون على رؤى عميقة في التوزيع العام للبيانات وكشف الارتباطات بين العوامل المختلفة.

من ناحية أخرى، يمكن استخدام توزيعات الاحتمالات وتوزيعات التكرار لزيادة الفهم الإحصائي، حيث تصور توزيعات الاحتمالات احتمالية حدوث قيم معينة، في حين تؤكد توزيعات التكرار على تكرار القيم داخل فئات محددة. للمساعدة في تحليل البيانات، يتم استخدام الرسوم البيانية كأداة بصرية مفيدة. على سبيل المثال، تصور الرسوم البيانية الشريطية قيم الفئات بشكل واضح، مما يساعد القراء على فهم التمييز بين المجموعات بسرعة. تُستخدم المخططات الدائرية لتوضيح النسب المئوية بين الفئات المختلفة، بينما تساعد الرسوم البيانية الخطية في توضيح التغيرات بمرور الوقت. في النهاية، يعد الوصف الإحصائي للبيانات أمراً بالغ الأهمية لأي عملية بحث أو تحليل، حيث يوفر المهارات اللازمة لفهم البيانات بشكل كامل وتعزيز اتخاذ القرار القائم على الحقائق. إن استخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، مثل المتوسط والانحراف المعياري، إلى جانب الرسوم البيانية الواضحة، يزيد من جودة البحث ويجعل من الأسهل على الباحثين تقديم رؤى مهمة وجديرة بالثقة (Amrhein, ٢٠١٩).

Statistics						
Std. Error of Kurtosis	Kurtosis	Std. Error of Skewness	Skewness	Variance	N	
					Valid	
٠,٣٧٩	٠,٠٣٣	٠,١٩١	-٠,٥٤٦	٠,٩٦٨	١٦٢	العمر
٠,٣٧٩	-١,٢٦٢	٠,١٩١	٠,٨٦٨	٠,٢١٢	١٦٢	الجنس
٠,٣٧٩	-١,٠٤٤	٠,١٩١	-٠,٧٢٢	٢,١٧٤	١٦٢	الدرجة العلمية
٠,٣٧٩	-١,٥٥١	٠,١٩١	-٠,٣٣٨	٢,٨١٨	١٦٢	تستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري.
٠,٣٧٩	-١,٥٤٢	٠,١٩١	-٠,٢٤٣	٢,٧٤٦	١٦٢	يساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.
٠,٣٧٩	-١,٤٠٣	٠,١٩١	-٠,٢٩٥	٢,٤٩٧	١٦٢	يتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.

٠,٣٧٩	-١,٢٤٩	٠,١٩١	-٠,٣٧٦	٢,٣٣١	١٦٢	تعتبر الشراكات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع.
٠,٣٧٩	-١,٦٥١	٠,١٩١	-٠,٠٧٢	٢,٩٠٩	١٦٢	تساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.
٠,٣٧٩	-١,٤٨٤	٠,١٩١	-٠,١٧٢	٢,٥٨٧	١٦٢	يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع.
٠,٣٧٩	-١,٣٥٥	٠,١٩١	-٠,٥١٣	٢,٦٨٦	١٦٢	توجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري.
٠,٣٧٩	-١,٤٤٠	٠,١٩١	-٠,٣٧٢	٢,٦٦٢	١٦٢	تعتبر التقييمات البيئية جزءاً مهماً من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع.
٠,٣٧٩	-١,٤٣١	٠,١٩١	-٠,٣٢٧	٢,٦٢٥	١٦٢	تساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر.
٠,٣٧٩	-١,٥٧٢	٠,١٩١	-٠,٢٤٧	٢,٨١١	١٦٢	يتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.
٠,٣٧٩	-١,٤٦٢	٠,١٩١	-٠,٣٥٩	٢,٧٠٢	١٦٢	تعتبر الأبحاث السوقية جزءاً مهماً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر.
٠,٣٧٩	-١,٣٠٣	٠,١٩١	-٠,٣٩٩	٢,٤٤٥	١٦٢	تساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر.
٠,٣٧٩	-١,٣٦١	٠,١٩١	-٠,٣٢٤	٢,٣٩٦	١٦٢	تتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة.
٠,٣٧٩	-١,٣١٣	٠,١٩١	-٠,٣٤٥	٢,٣٨٧	١٦٢	تعتبر المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع.
٠,٣٧٩	-١,٤٢٩	٠,١٩١	-٠,٣٣٧	٢,٦٠٤	١٦٢	يتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير.
٠,٣٧٩	-١,٠٦٣	٠,١٩١	-٠,٣٥٩	٢,١٠٠	١٦٢	تساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة.
٠,٣٧٩	-٠,٥٤٢	٠,١٩١	-٠,٦١٥	١,٦١٥	١٦٢	تعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملاً مهماً في إدارة المخاطر.

جدول ١ الوصف الإحصائي للبيانات

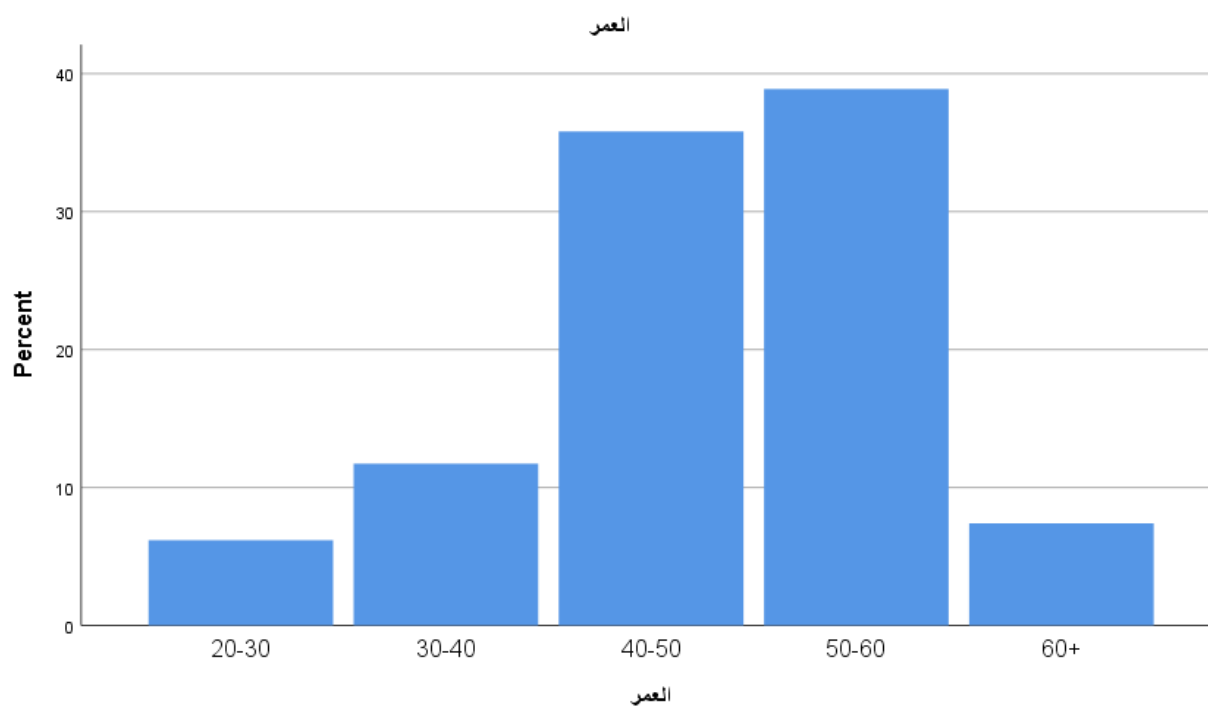
• أعمار المشاركين

من الواضح في الجدول تقارب النسبتين للفئتين العمريتين ٤٠-٥٠ و ٥٠-٦٠ وهذا يدل علي اهتمامهم بموضو البحث وهم اكثر من تم عرض الاستبيان عليهم.

العمر					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	٢٠-٣٠	١٠	٦,٢	٦,٢	٦,٢
	٣٠-٤٠	١٩	١١,٧	١١,٧	١٧,٩
	٤٠-٥٠	٥٨	٣٥,٨	٣٥,٨	٥٣,٧

	٥٠-٦٠	٦٣	٣٨,٩	٣٨,٩	٩٢,٦
	٦٠+	١٢	٧,٤	٧,٤	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٢ التحليل الاحصائي لعمر المشاركين



رسم توضيحي ٢ التحليل الاحصائي لعمر المشاركين

• أجناس المشاركين

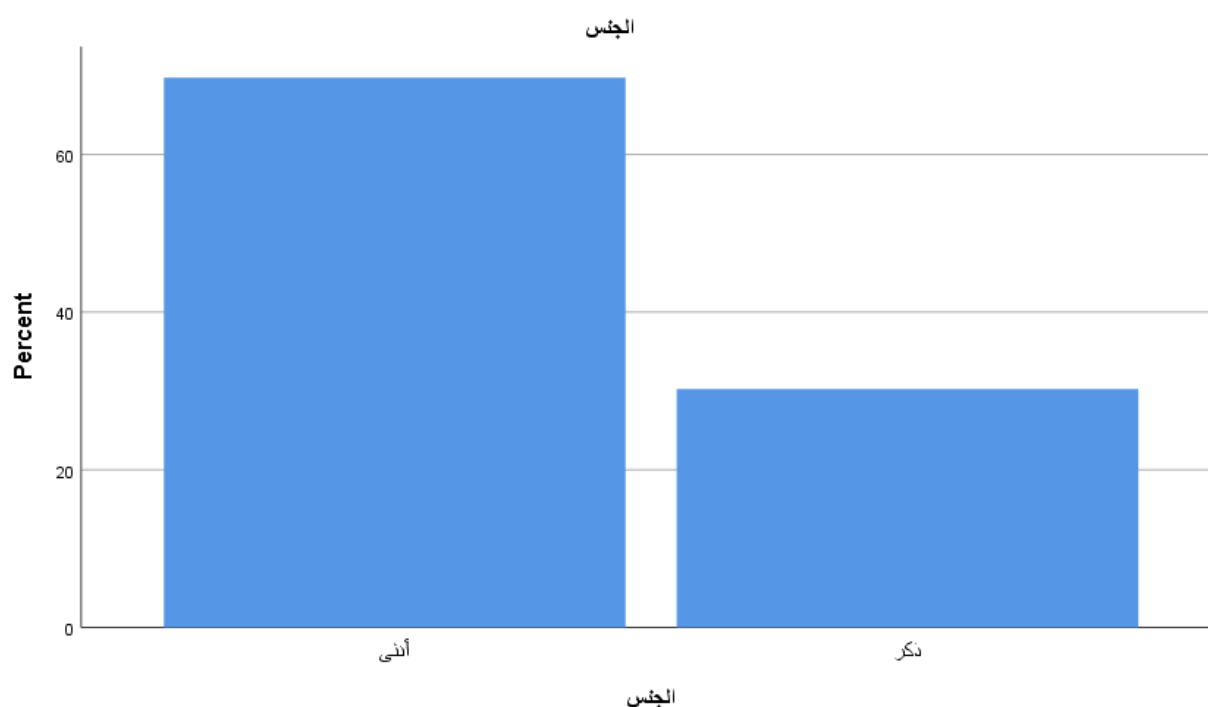
من الواضح التفوق للنساء علي الرجال حيث تقترب نسبتهم من ٦٩,٨% مما يدل علي ان هناك نسبة اكثر من النساء

مهمته بلتحليل الاحصائي لعمر المشاركين

الجنس					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أنثى	١١٣	٦٩,٨	٦٩,٨	٦٩,٨
	ذكر	٤٩	٣٠,٢	٣٠,٢	١٠٠,٠

	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	
--	-------	-----	-------	-------	--

جدول ٣ التحليل الاحصائي لجنس المشاركين



رسم توضيحي ٣ التحليل الاحصائي لجنس المشاركين

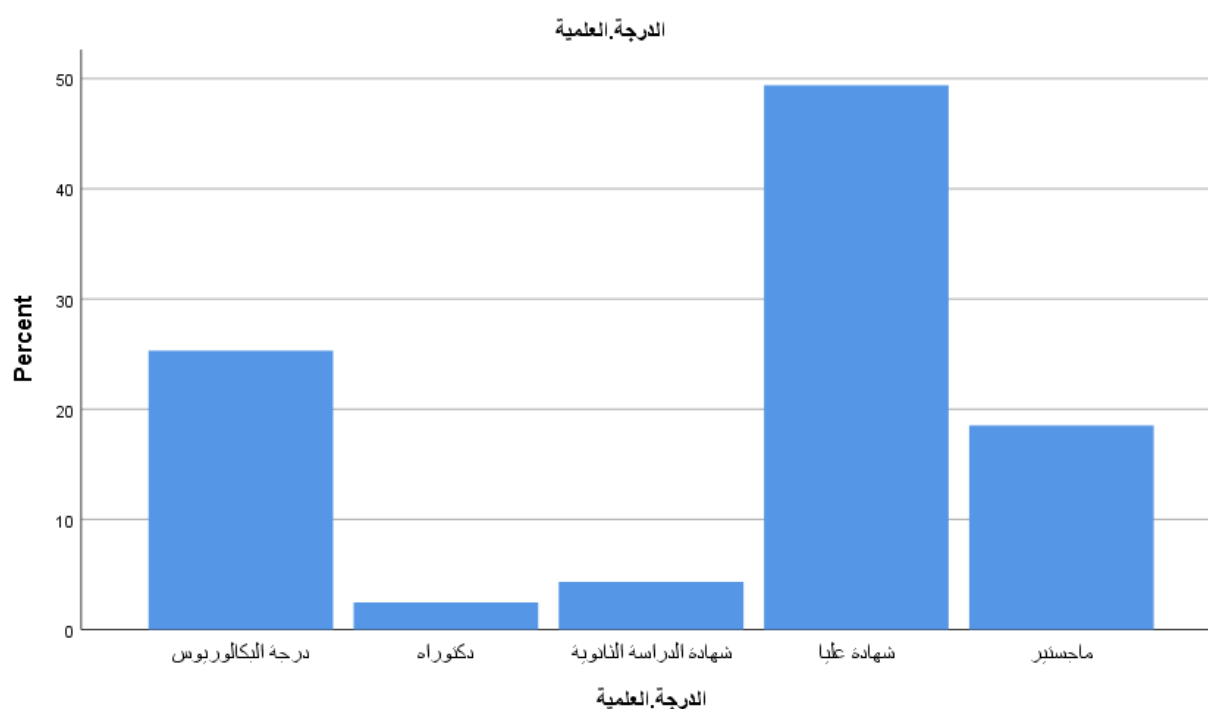
• الشهادة العلمية للمشاركين

يعتبر نصف المشاركين في تجربته من اصحاب الشهادات العليا وهذ يدل علي اهتمام هذه الفئة بموضوع الدراسة وهو استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة وتطبيقها في التخفيف من مخاطر مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

الدرجة العلمية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
	درجة البكالوريوس	٤١	٢٥,٣	٢٥,٣	٢٥,٣

Valid	دكتوراه	٤	٢,٥	٢,٥	٢٧,٨
	شهادة الدراسة الثانوية	٧	٤,٣	٤,٣	٣٢,١
	شهادة عليا	٨٠	٤٩,٤	٤٩,٤	٨١,٥
	ماجستير	٣٠	١٨,٥	١٨,٥	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٤ التحليل الاحصائي للدرجة العلمية



رسم توضيحي ٤ التحليل الاحصائي للدرجة العلمية

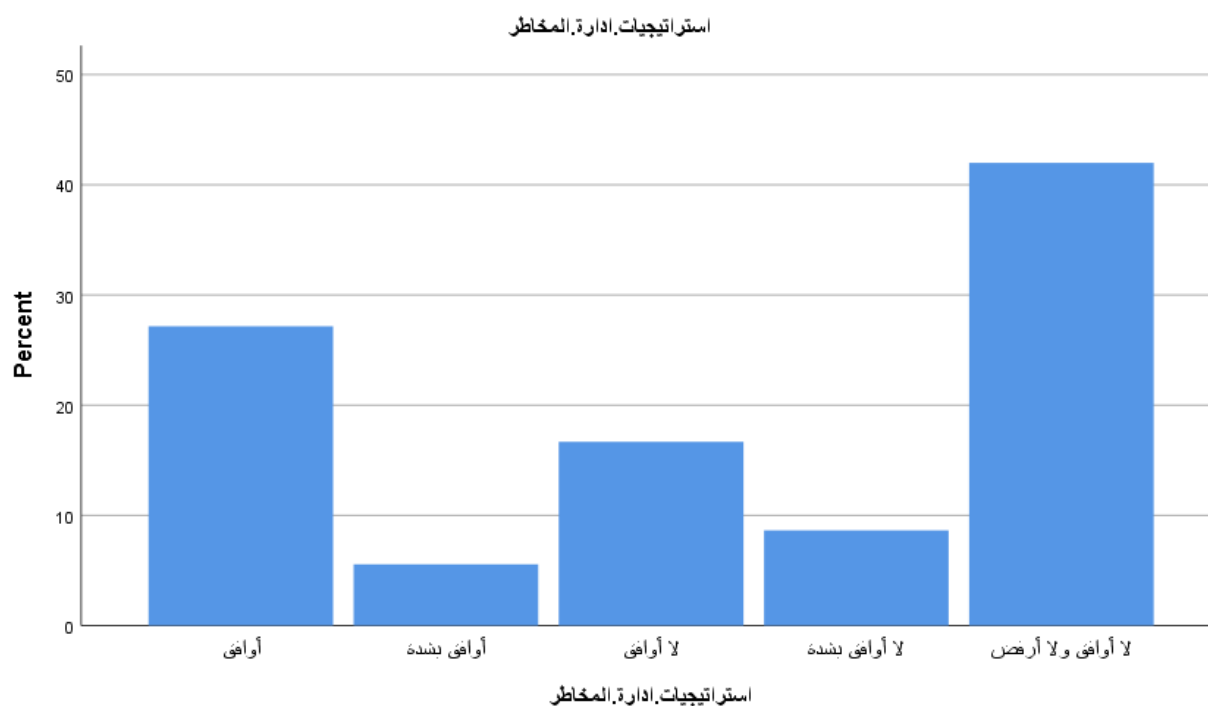
- تستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري.

من الواضع التردد من المشتركين بأهميه او عدم اهميه استراتيجيات إدارة المخاطر في مشاريع التطوير العقاري والدليل علي هذا ان النسبه لعدم موافقه وعدم الرفض ٤٢% تقريبا وهذا يدل علي غياب الوعي لديهم بأهميه هذا الموضوع.

استراتيجيات إدارة المخاطر					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٤	٢٧,٢	٢٧,٢	٢٧,٢
	أوافق بشدة	٩	٥,٦	٥,٦	٣٢,٧

	لا أوافق	٢٧	١٦,٧	١٦,٧	٤٩,٤
	لا أوافق بشدة	١٤	٨,٦	٨,٦	٥٨,٠
	لا أوافق ولا أرفض	٦٨	٤٢,٠	٤٢,٠	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٥ التحليل الاحصائي لتستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري



رسم توضيحي ٥ التحليل الاحصائي لتستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري

- يساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.

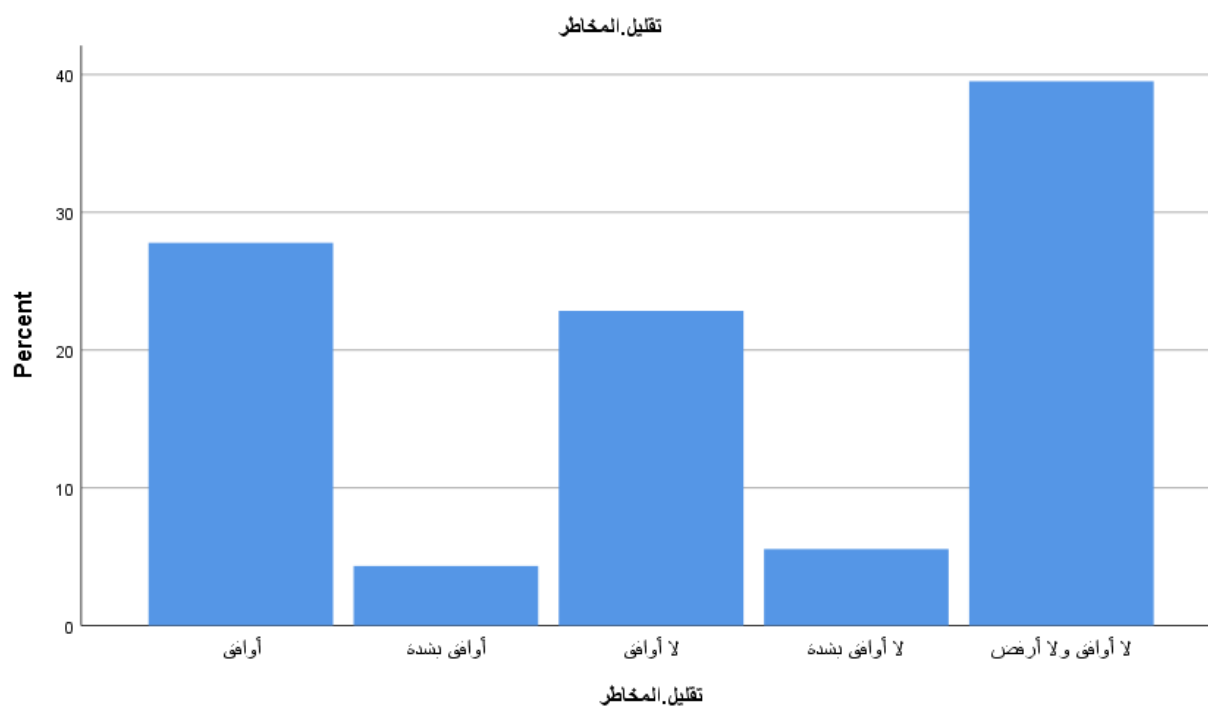
من الواضح تقارب النسب بين الاجابات مما يدل علي ان الوعي الثقافي يغيب عن المستخدمين بأن التخطيط الاستراتيجي

في تقليل المخاطر يساهم في مشاريع التطوير العقاري

تقليل المخاطر					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٥	٢٧,٨	٢٧,٨	٢٧,٨
	أوافق بشدة	٧	٤,٣	٤,٣	٣٢,١

	لا أوافق	٣٧	٢٢,٨	٢٢,٨	٥٤,٩
	لا أوافق بشدة	٩	٥,٦	٥,٦	٦٠,٥
	لا أوافق ولا أرفض	٦٤	٣٩,٥	٣٩,٥	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٦ التحليل الاحصائي ليساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري



رسم توضيحي ٦ التحليل الاحصائي ليساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري

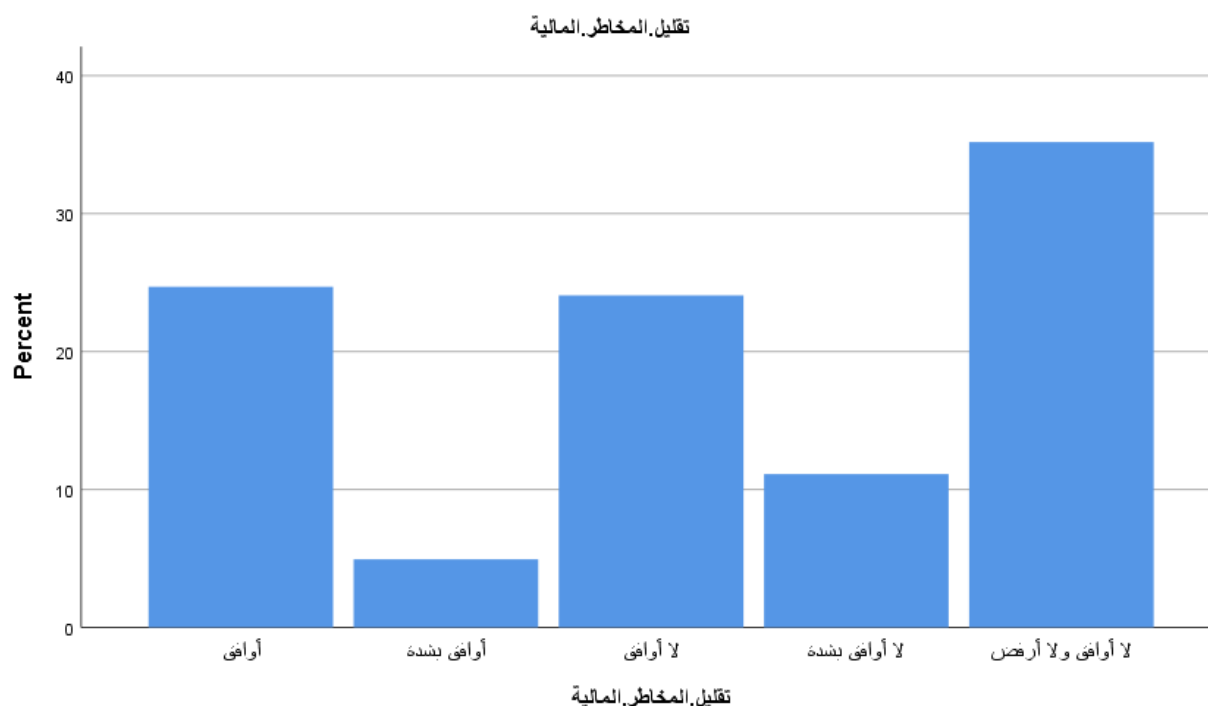
- يتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.

تتقارب النسب بشده بين المتغيرات ونستنتج من هذا غياب الوعي عند المشاركين في التجربة بأنه يتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.

تقليل المخاطر المالية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٠	٢٤,٧	٢٤,٧	٢٤,٧
	أوافق بشدة	٨	٤,٩	٤,٩	٢٩,٦
	لا أوافق	٣٩	٢٤,١	٢٤,١	٥٣,٧

	لا أوافق بشدة	١٨	١١,١	١١,١	٦٤,٨
	لا أوافق ولا أرفض	٥٧	٣٥,٢	٣٥,٢	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٧ التحليل الاحصائي ليتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري



رسم توضيحي ٧ التحليل الاحصائي ليتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري

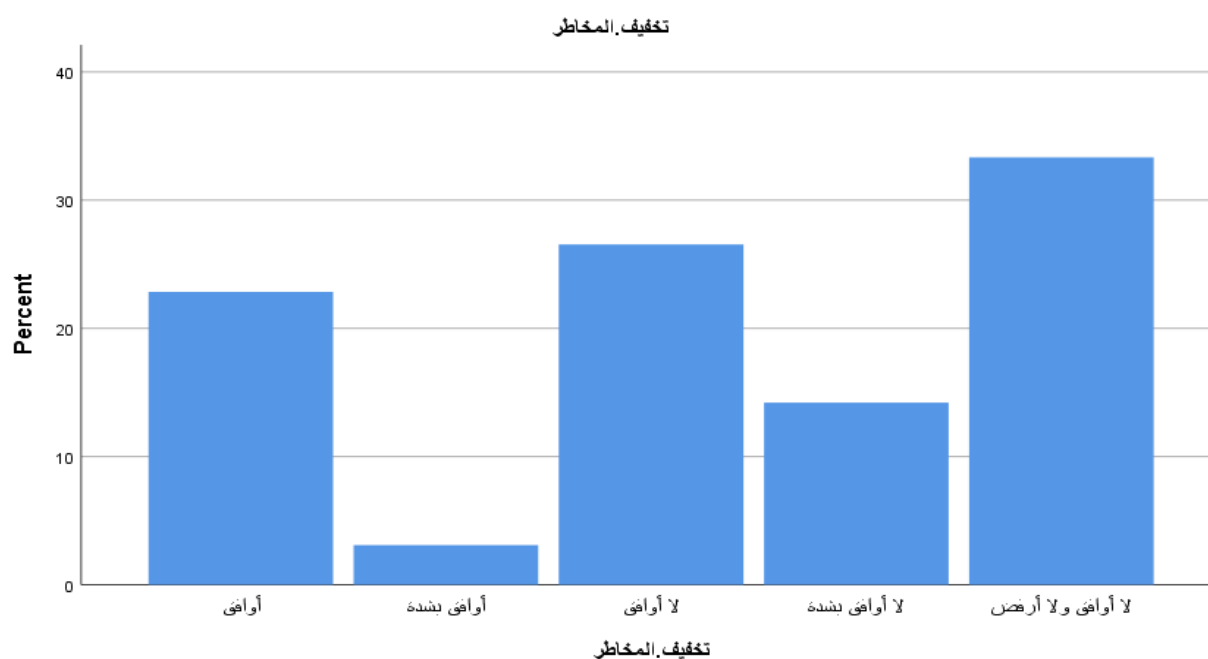
- تعتبر الشراكات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع.

تتقارب النسب بين الاجابات مما يدل علي ان هناك غياب للوعي بين المشاركين في تجربته وترددتهم في تحديد ان الشراكات مع الشركات الأخرى تعتبر جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع والدليل علي هذا تخطي النسبة لعدم موافقه وعدم الرضا ٣٣%.

تخفيف المخاطر					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٧	٢٢,٨	٢٢,٨	٢٢,٨
	أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٢٥,٩

	لا أوافق	٤٣	٢٦,٥	٢٦,٥	٥٢,٥
	لا أوافق بشدة	٢٣	١٤,٢	١٤,٢	٦٦,٧
	لا أوافق ولا أرفض	٥٤	٣٣,٣	٣٣,٣	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٨ التحليل الاحصائي لتعتبر الشركات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع



رسم توضيحي ٨ التحليل الاحصائي لتعتبر الشركات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع

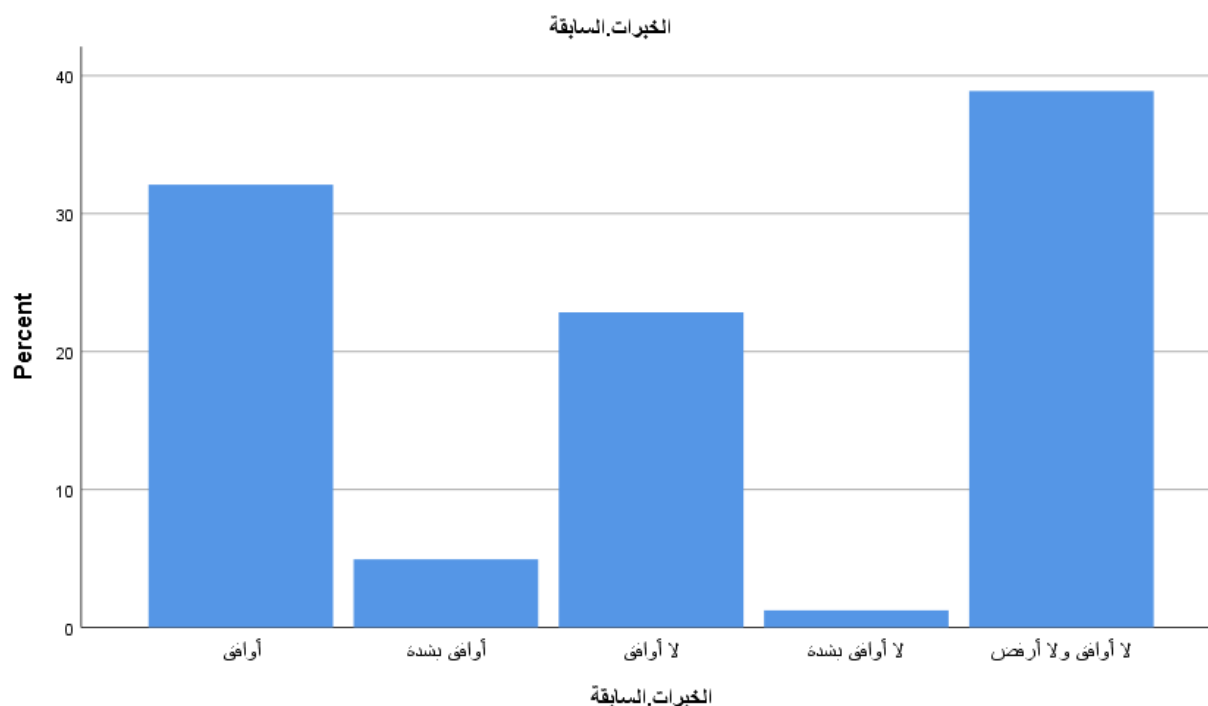
- تساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.

النسبة الأكبر جاءت لعدم مواقفه وعدم الرفض مما يدل على تردد المشاركين في تحديد هل تساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.

الخبرات السابقة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٥٢	٣٢,١	٣٢,١	٣٢,١
	أوافق بشدة	٨	٤,٩	٤,٩	٣٧,٠
	لا أوافق	٣٧	٢٢,٨	٢٢,٨	٥٩,٩

	لا أوافق بشدة	٢	١,٢	١,٢	٦١,١
	لا أوافق ولا أرفض	٦٣	٣٨,٩	٣٨,٩	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٩ التحليل الاحصائي لتساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.



رسم توضيحي ٩ التحليل الاحصائي لتساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري

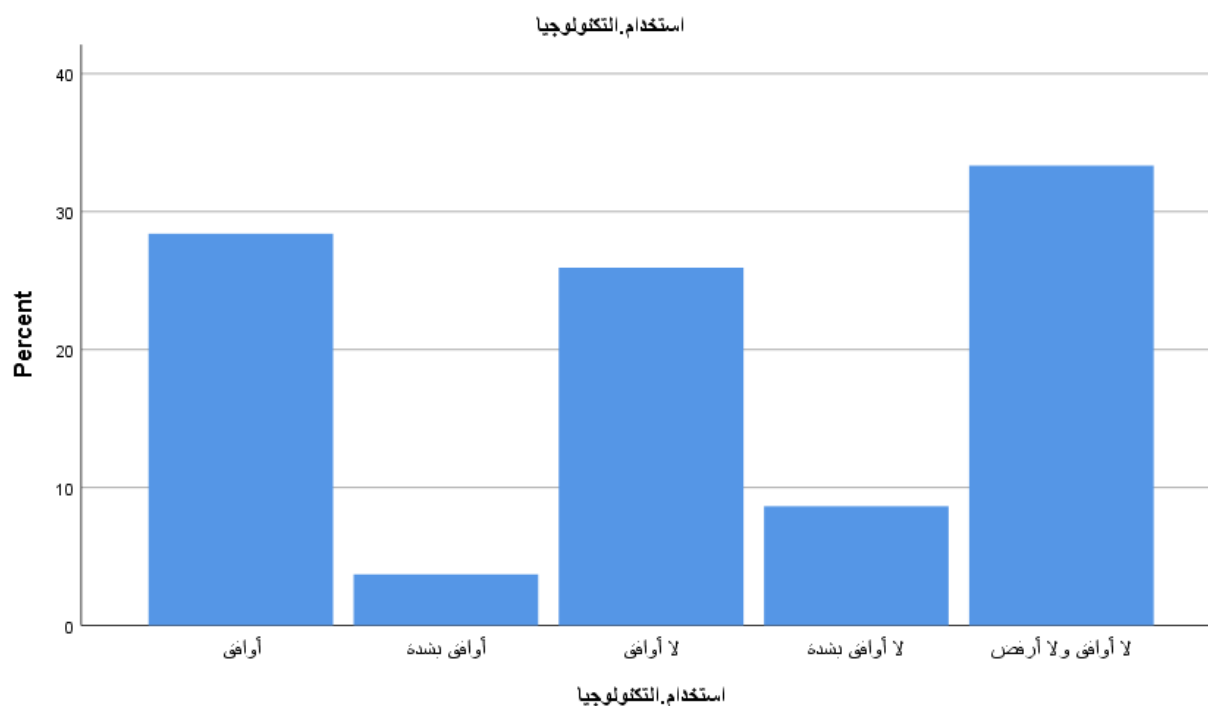
- يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع.

تقارب النسب يدل علي غياب الوعي عند المشاركين بأنه يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع.

استخدام التكنولوجيا					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٦	٢٨,٤	٢٨,٤	٢٨,٤
	أوافق بشدة	٦	٣,٧	٣,٧	٣٢,١
	لا أوافق	٤٢	٢٥,٩	٢٥,٩	٥٨,٠

	لا أوافق بشدة	١٤	٨,٦	٨,٦	٦٦,٧
	لا أوافق ولا أرفض	٥٤	٣٣,٣	٣٣,٣	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٠ التحليل الاحصائي لهل يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع



رسم توضيحي ١٠ التحليل الاحصائي لهل يمكن أن يسهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع

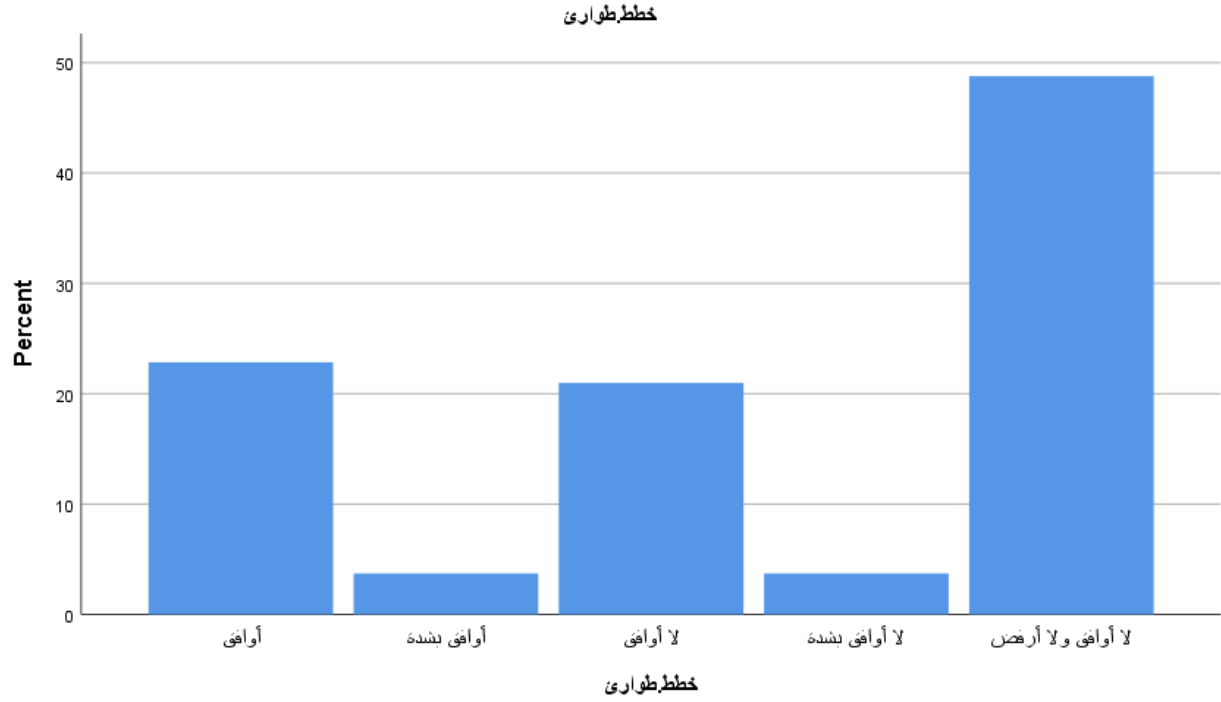
- توجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري.

من الواضح زياده نسبه لعدم الموافقه وعدم الموافقه بشده حيث تقترب من ٥٠% مما يدل علي التردد للمشاركين بأنه توجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري.

خطط طوارئ					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٧	٢٢,٨	٢٢,٨	٢٢,٨
	أوافق بشدة	٦	٣,٧	٣,٧	٢٦,٥
	لا أوافق	٣٤	٢١,٠	٢١,٠	٤٧,٥

	لا أوافق بشدة	٦	٣,٧	٣,٧	٥١,٢
	لا أوافق ولا أرفض	٧٩	٤٨,٨	٤٨,٨	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١١ التحليل الإحصائي لتوجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري



رسم توضيحي ١١ التحليل الإحصائي لتوجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري

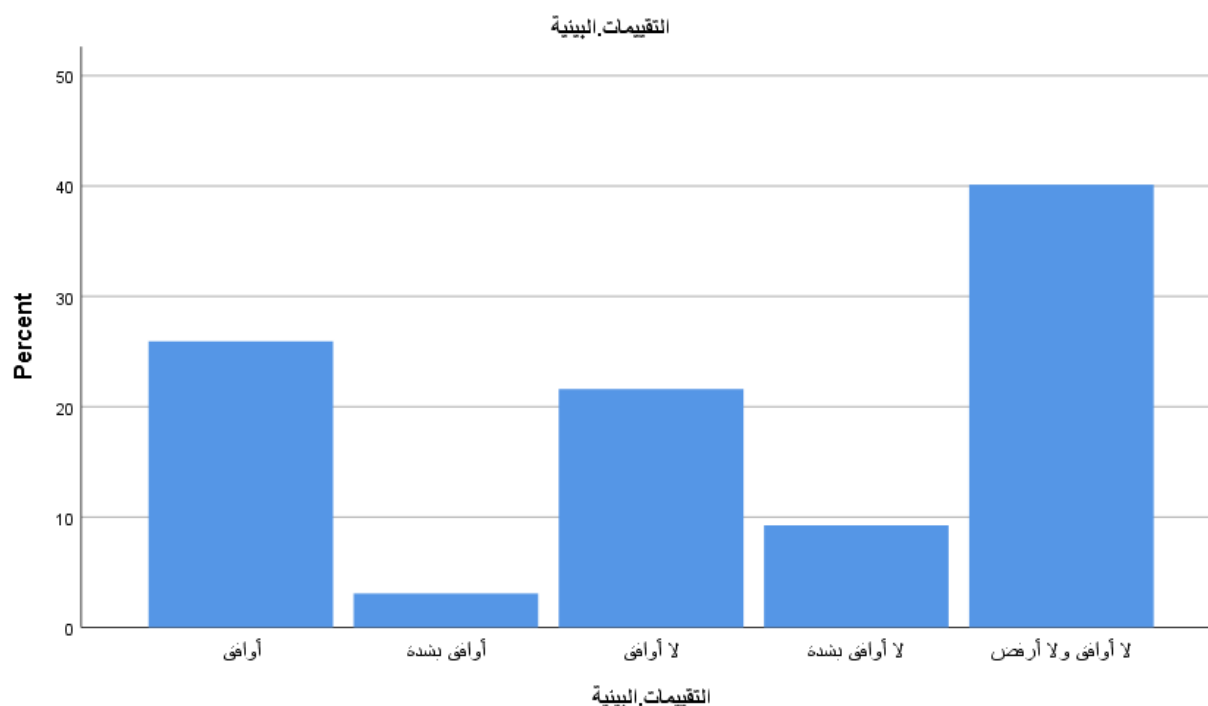
- تعتبر التقييمات البيئية جزءاً مهماً من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع.

تتقارب النسب للموافقة وعدم الموافقة مع الزيادة في نسبه عدم الموافقة وعدم الرفض حيث وصلت النسبه الي ٤٠,١% وهذا يدل علي التردد في تحديد هذا.

التقييمات البيئية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٢	٢٥,٩	٢٥,٩	٢٥,٩
	أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٢٩,٠
	لا أوافق	٣٥	٢١,٦	٢١,٦	٥٠,٦

	لا أوافق بشدة	١٥	٩,٣	٩,٣	٥٩,٩
	لا أوافق ولا أرفض	٦٥	٤٠,١	٤٠,١	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٢ التحليل الإحصائي لتعتبر التقييمات البيئية جزءا مهما من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع



رسم توضيحي ١٢ التحليل الإحصائي لتعتبر التقييمات البيئية جزءا مهما من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع

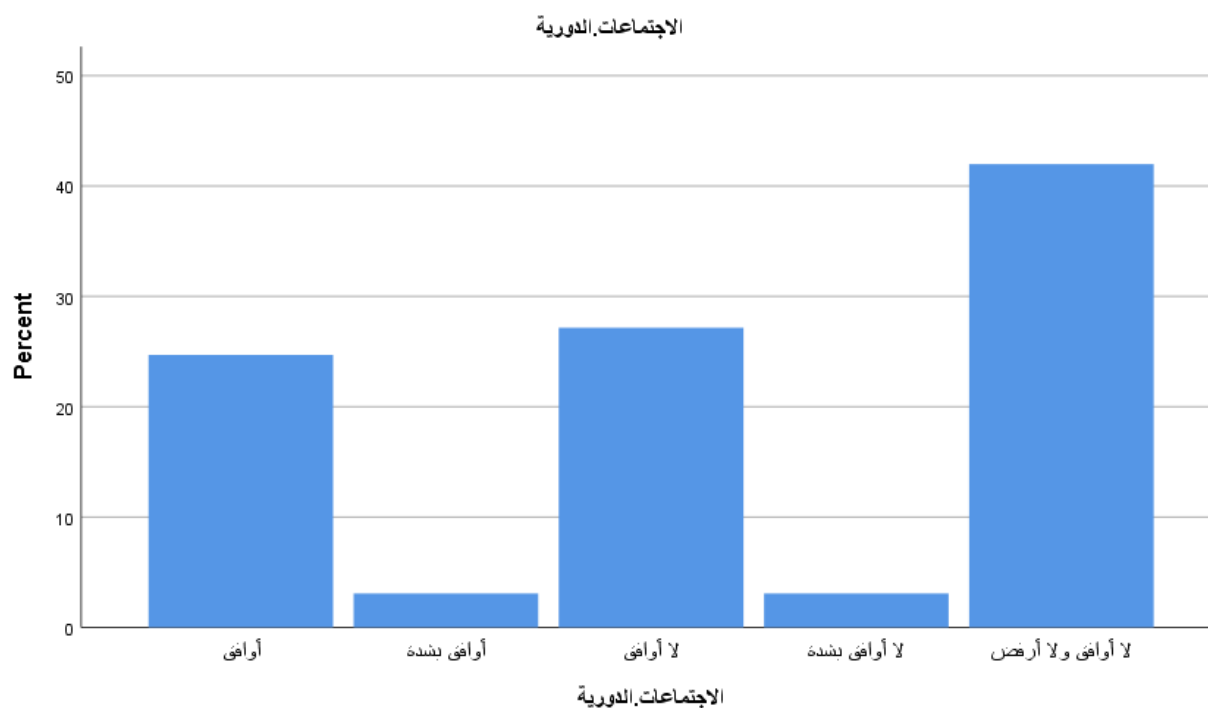
• تساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر.

ان الزيادة في نسبه عدم الرفض و عدم الموافقه تخطت ٤٠% مما يدل علي ان هناك تردد بين المشاركين بهل تساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر ام لا.

الاجتماعات الدورية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٠	٢٤,٧	٢٤,٧	٢٤,٧
	أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٢٧,٨
	لا أوافق	٤٤	٢٧,٢	٢٧,٢	٥٤,٩

	لا أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٥٨,٠
	لا أوافق ولا أرفض	٦٨	٤٢,٠	٤٢,٠	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٣ التحليل الاحصائي لتساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر



رسم توضيحي ١٣ التحليل الاحصائي لتساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر

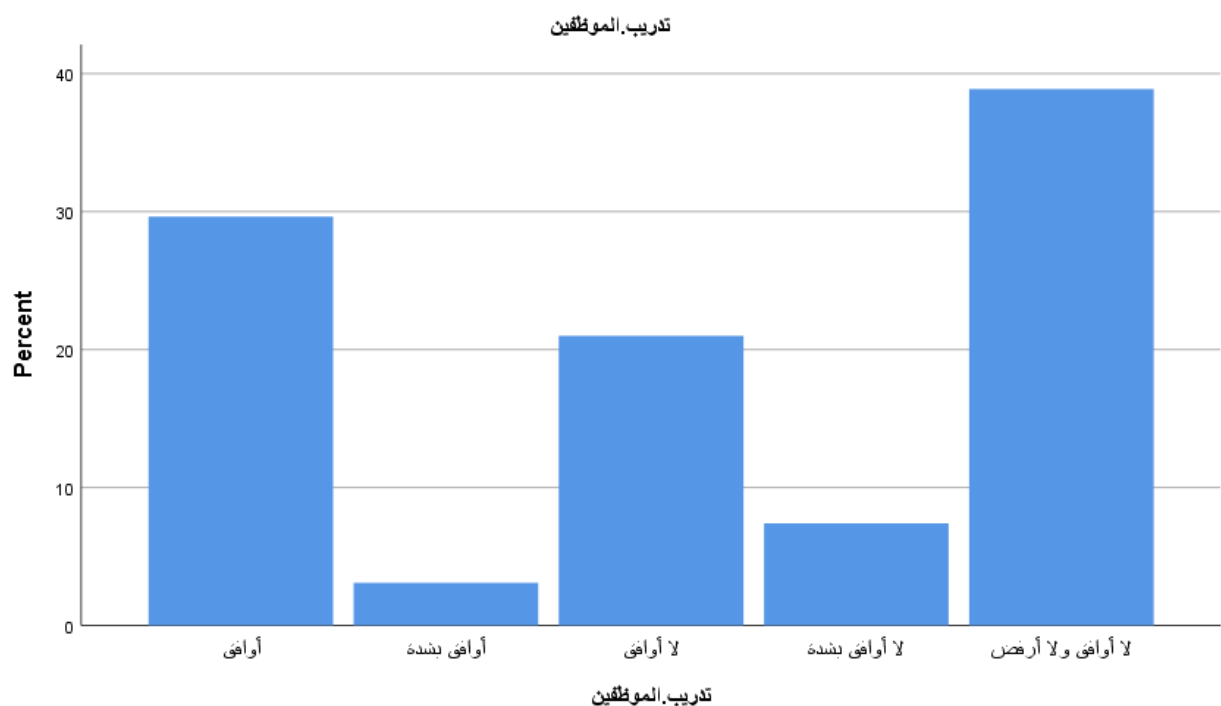
- يتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.

التقارب الكبير بين النسب يدل على غياب الوعي لدى المشاركين بأنه يتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.

تدريب الموظفين					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٨	٢٩,٦	٢٩,٦	٢٩,٦
	أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٣٢,٧
	لا أوافق	٣٤	٢١,٠	٢١,٠	٥٣,٧

	لا أوافق بشدة	١٢	٧,٤	٧,٤	٦١,١
	لا أوافق ولا أرفض	٦٣	٣٨,٩	٣٨,٩	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٤ التحليل الاحصائي لبيتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.



رسم توضيحي ١٤ التحليل الاحصائي لبيتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.

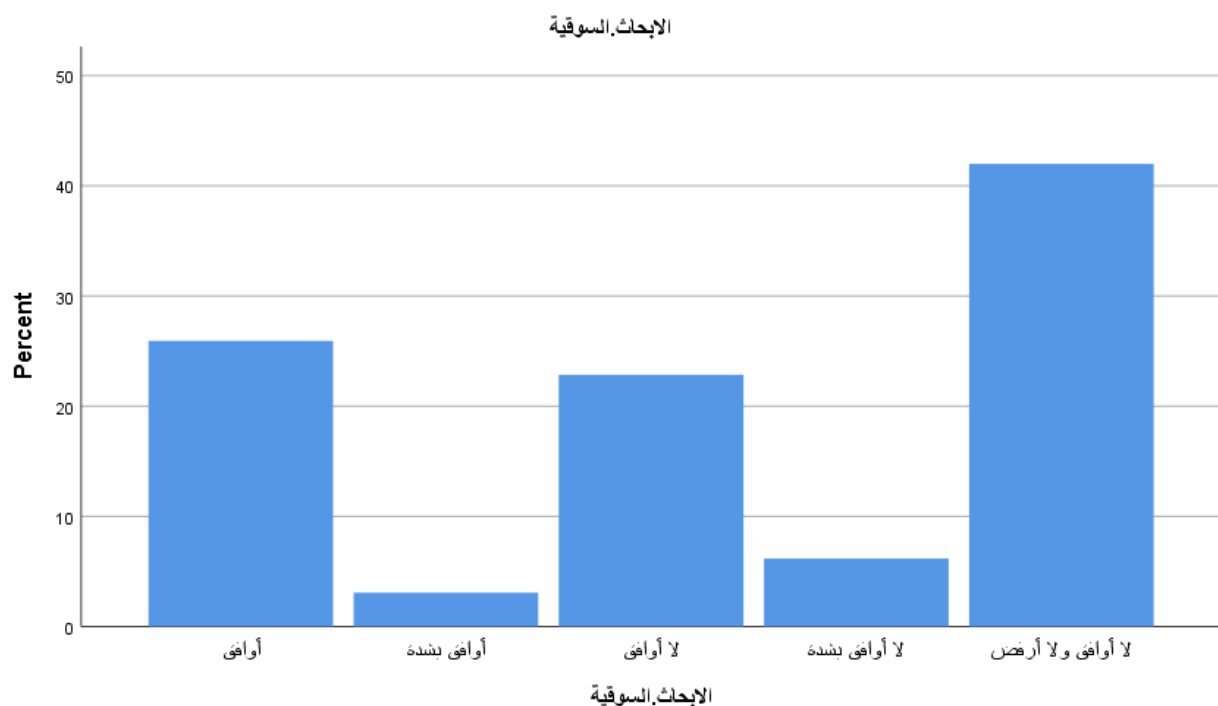
- تعتبر الأبحاث السوقية جزءاً مهماً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر.

تزداد نسبته عدم موافقه وعدم الرفض (٤٢%) عن باقي النسب مما يدل علي ان هناك تردد بين المشاركين بأهميه تعتبر الأبحاث السوقية بالنسبه لاستراتيجيات التخفيف من المخاطر.

الابحاث السوقية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤٢	٢٥,٩	٢٥,٩	٢٥,٩
	أوافق بشدة	٥	٣,١	٣,١	٢٩,٠
	لا أوافق	٣٧	٢٢,٨	٢٢,٨	٥١,٩

	لا أوافق بشدة	١٠	٦,٢	٦,٢	٥٨,٠
	لا أوافق ولا أرفض	٦٨	٤٢,٠	٤٢,٠	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول 15 التحليل الاحصائي لتعتبر الأبحاث السوقية جزءا مهما من استراتيجيات التخفيف من المخاطر



رسم توضيحي ١٥ التحليل الاحصائي لتعتبر الأبحاث السوقية جزءا مهما من استراتيجيات التخفيف من المخاطر

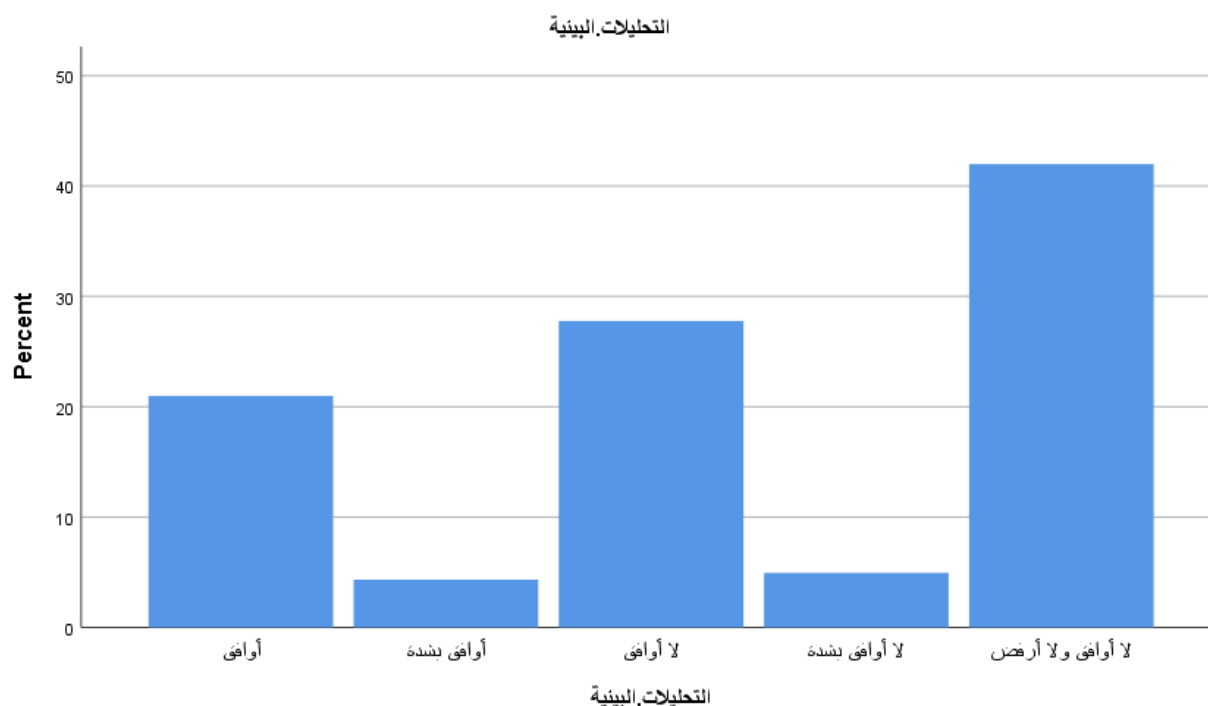
- تساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر.

ان الزيادة الكبيره في نسبه عدم الرفض وعدم الموافقه (٤٢%) يدل علي ان التحليلات البيانية تساعد في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر.

التحليلات البيئية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٤	٢١,٠	٢١,٠	٢١,٠
	أوافق بشدة	٧	٤,٣	٤,٣	٢٥,٣
	لا أوافق	٤٥	٢٧,٨	٢٧,٨	٥٣,١

	لا أوافق بشدة	٨	٤,٩	٤,٩	٥٨,٠
	لا أوافق ولا أرفض	٦٨	٤٢,٠	٤٢,٠	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٦ التحليل الاحصائي لتساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر



رسم توضيحي ١٦ التحليل الاحصائي لتساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر

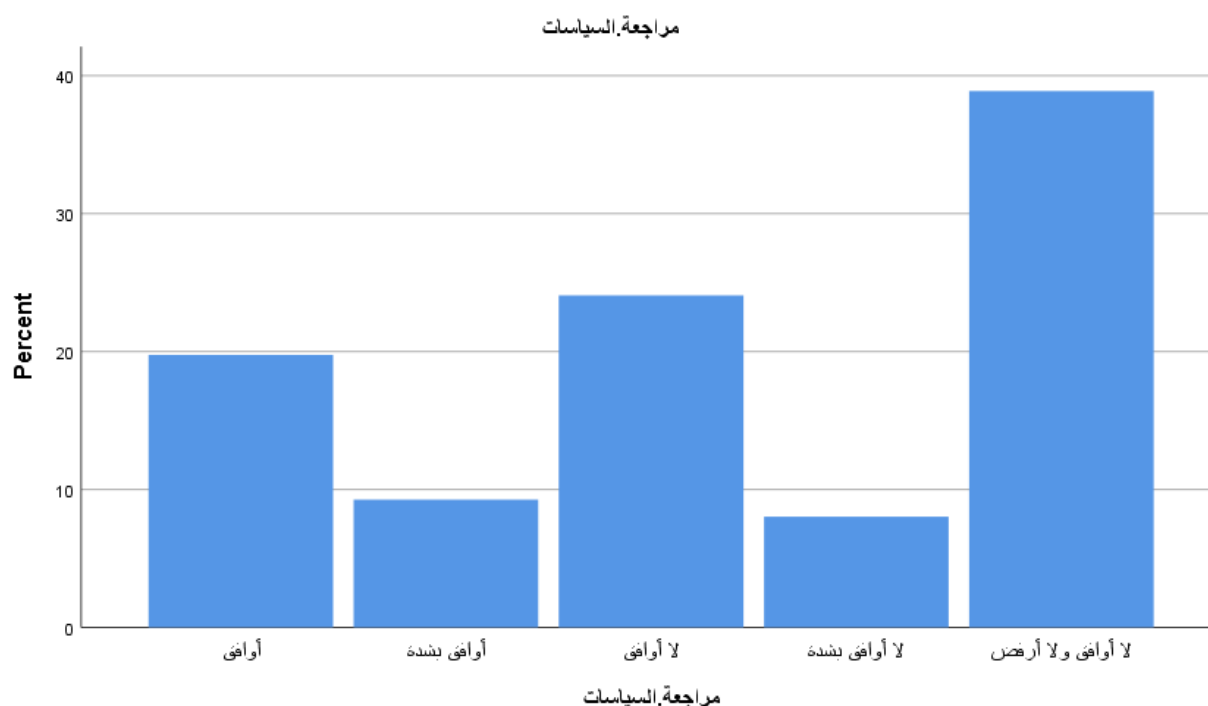
- تتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة.

ان التقارب الكبير بين النسب يدل علي غياب الوعي الثقافي بأنه تتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة.

مراجعة السياسات					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٢	١٩,٨	١٩,٨	١٩,٨
	أوافق بشدة	١٥	٩,٣	٩,٣	٢٩,٠
	لا أوافق	٣٩	٢٤,١	٢٤,١	٥٣,١

	لا أوافق بشدة	١٣	٨,٠	٨,٠	٦١,١
	لا أوافق ولا أرفض	٦٣	٣٨,٩	٣٨,٩	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٧ التحليل الاحصائي لتتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة



رسم توضيحي ١٧ التحليل الاحصائي لتتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة

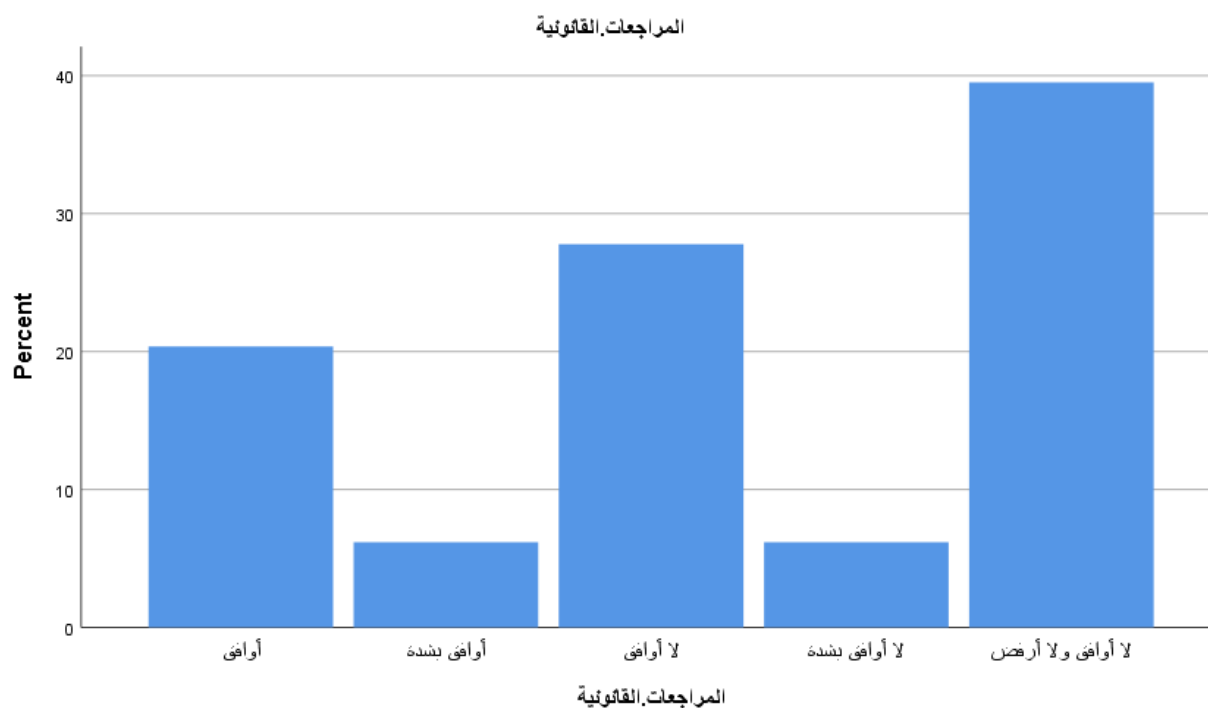
• تعتبر المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع.

النسبة الأكبر في الجدول كانت لعدم الموافقة وعدم الرفض ٤٠% تقريباً وهذا يدل على أنه يوجد تردد بين المشاركين بأن المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع.

المراجعات القانونية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٣	٢٠,٤	٢٠,٤	٢٠,٤
	أوافق بشدة	١٠	٦,٢	٦,٢	٢٦,٥
	لا أوافق	٤٥	٢٧,٨	٢٧,٨	٥٤,٣

	لا أوافق بشدة	١٠	٦,٢	٦,٢	٦٠,٥
	لا أوافق ولا أرفض	٦٤	٣٩,٥	٣٩,٥	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٨ التحليل الاحصائي لتعتبر المراجعات القانونية جزءا أساسيا من تقييم المخاطر في المشاريع



رسم توضيحي ١٨ التحليل الاحصائي لتعتبر المراجعات القانونية جزءا أساسيا من تقييم المخاطر في المشاريع

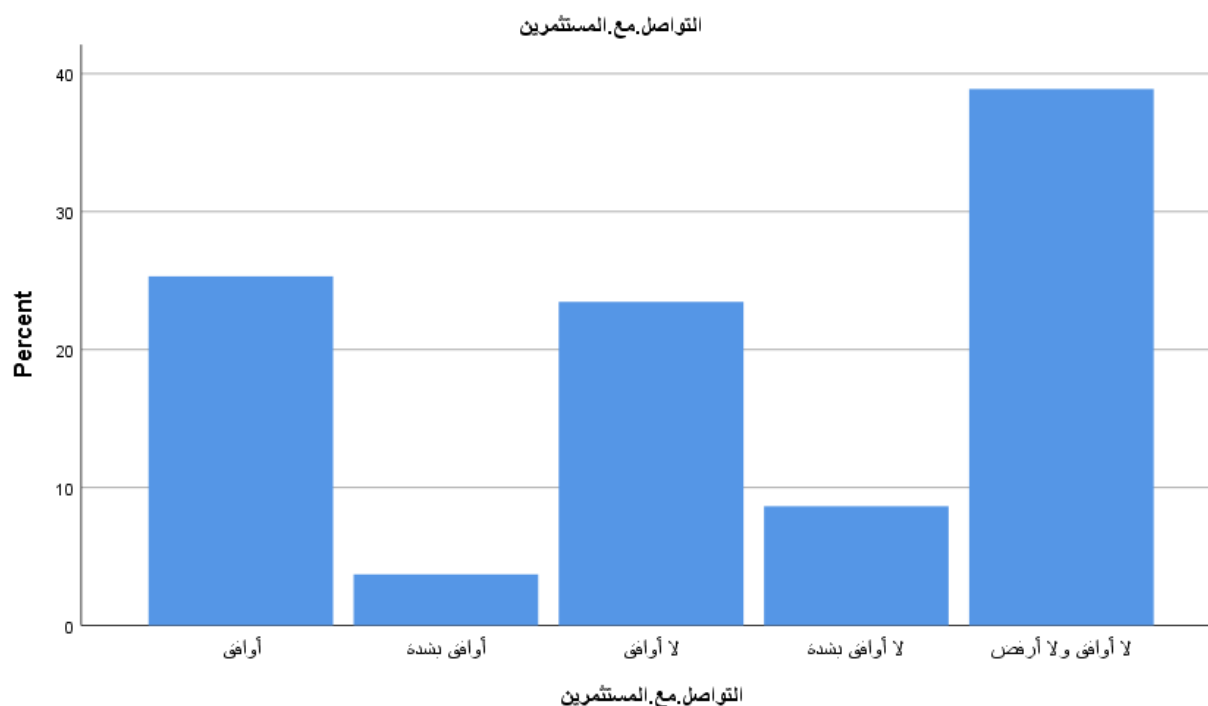
- يتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير.

التفوق الواضح لعدم الموافقة وعدم الرفض يدل على عدم وعي المشاركين بأهميته ان يتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير.

التواصل مع المستثمرين					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٤١	٢٥,٣	٢٥,٣	٢٥,٣
	أوافق بشدة	٦	٣,٧	٣,٧	٢٩,٠
	لا أوافق	٣٨	٢٣,٥	٢٣,٥	٥٢,٥

	لا أوافق بشدة	١٤	٨,٦	٨,٦	٦١,١
	لا أوافق ولا أرفض	٦٣	٣٨,٩	٣٨,٩	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ١٩ التحليل الاحصائي ليتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير



رسم توضيحي ١٩ التحليل الاحصائي ليتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير

• تساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة.

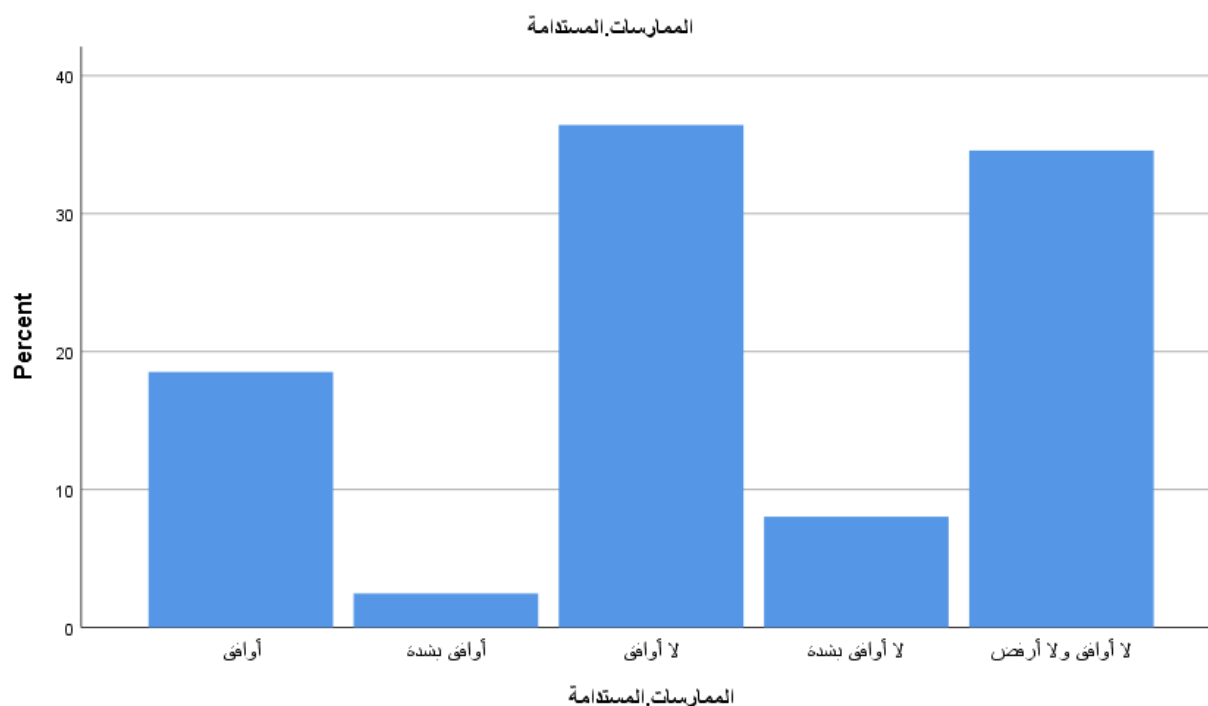
تقترب النسبة لعدم الموافقة وعدم الموافقة بشدة من ٤٥% وهذا يدل على ان الممارسات المستدامة تساعد في تقليل

المخاطر المتعلقة بالبيئة

الممارسات المستدامة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	٣٠	١٨,٥	١٨,٥	١٨,٥
	أوافق بشدة	٤	٢,٥	٢,٥	٢١,٠
	لا أوافق	٥٩	٣٦,٤	٣٦,٤	٥٧,٤

	لا أوافق بشدة	١٣	٨,٠	٨,٠	٦٥,٤
	لا أوافق ولا أرفض	٥٦	٣٤,٦	٣٤,٦	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٢٠ التحليل الاحصائي لتساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة



رسم توضيحي ٢٠ التحليل الاحصائي لتساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة

• تعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملا مهما في إدارة المخاطر.

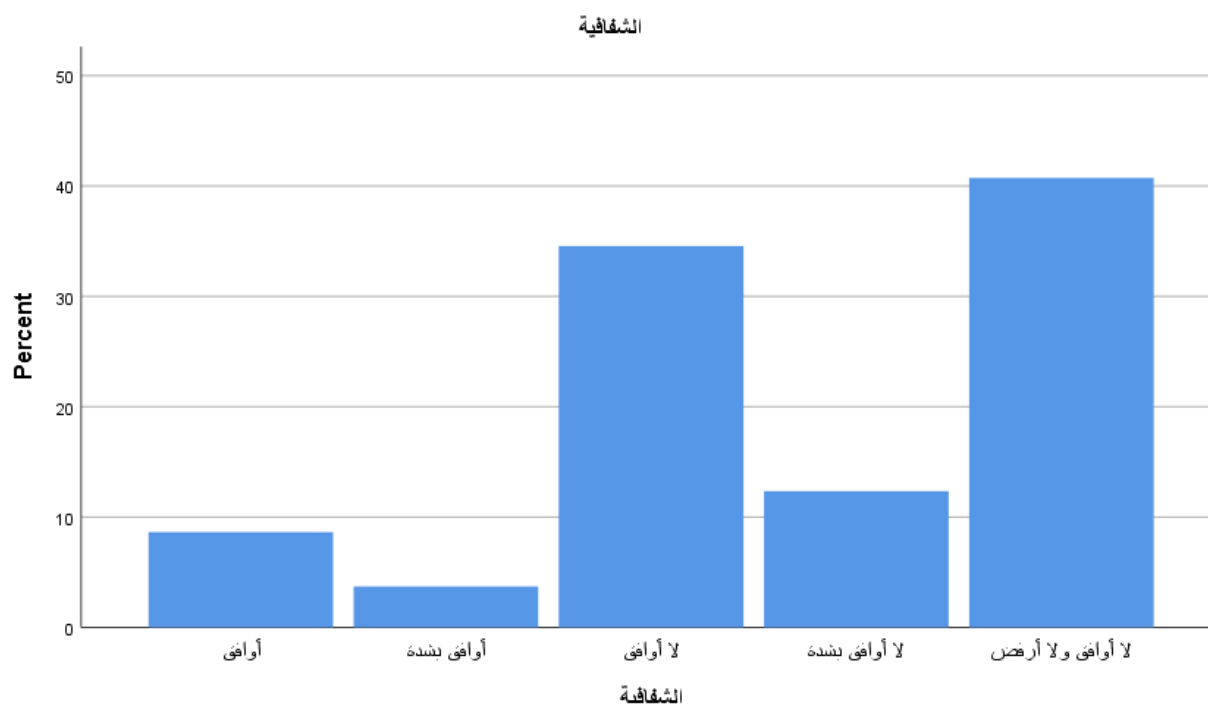
حصلت عدم الموافقة وعدم الموافقة بشده علي النسبه الاكبر بتخطيها ٤٥% مما يدل علي غياب الوعي عند المشاركين

بأن الشفافية في التقارير المالية عاملا مهما في إدارة المخاطر

الشفافية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	أوافق	١٤	٨,٦	٨,٦	٨,٦
	أوافق بشدة	٦	٣,٧	٣,٧	١٢,٣
	لا أوافق	٥٦	٣٤,٦	٣٤,٦	٤٦,٩

	لا أوافق بشدة	٢٠	١٢,٣	١٢,٣	٥٩,٣
	لا أوافق ولا أرفض	٦٦	٤٠,٧	٤٠,٧	١٠٠,٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠	١٠٠,٠	

جدول ٢١ التحليل الاحصائي لتعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملا مهما في إدارة المخاطر



رسم توضيحي ٢١ التحليل الاحصائي لتعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملا مهما في إدارة المخاطر

• تحليل المصدقية والموثوقية

تحليل الموثوقية والصلاحية باستخدام ألفا كرونباخ هو أسلوب إحصائي أساسي لتحليل اتساق وموثوقية أدوات البحث مثل الاستبيانات والمقاييس التي تحتوي على عناصر أو أسئلة متعددة. يستخدم هذا التحليل على نطاق واسع في البحث الكمي للتأكد من أن العناصر المميزة التي تحاول قياس نفس الفكرة أو المتغير تظهر درجة من الاتساق الداخلي، مما يشير إلى أن أداة البحث تنتج نتائج متسقة وقابلة للتكرار عند استخدامها في ظل ظروف قابلة للمقارنة. يتم حساب ألفا كرونباخ لإنتاج رقم يتراوح من ٠ إلى ١، وكلما اقتربت هذه القيمة من ١، كانت موثوقية الأداة أفضل. عادة ما يُعتبر الدرجة الأعلى من ٠,٧ بمثابة إشارة إلى موثوقية ممتازة، في حين تشير القيم بين ٠,٦ و ٠,٧ إلى موثوقية مقبولة، والقيمة الأقل من ٠,٦ تخبر الباحث أن الأداة قد تحتاج إلى تحديث أو تحسين لأن النتائج قد تكون غير متسقة. لا تقتصر هذه الدراسة

على تحليل الموثوقية الإجمالية للأداة، ولكنها قد تدرس أيضاً مدى تأثير مكونات معينة على هذه الموثوقية. على سبيل المثال، قد يقوم الباحث بتحليل تأثير حذف عنصر معين على ألفا كرونباخ. إذا أدى حذف عنصر معين إلى زيادة قيمة ألفا، فقد يكون من الحكمة حذفه، مما يساعد على تحسين الأداء العام للأداة. باستخدام برامج إحصائية مثل SPSS، يمكن تحديد قيمة ألفا بسهولة ويمكن فحص العديد من مكونات الأداة لضمان نتائج دقيقة وموثوقة. هذه التقنية ضرورية في العديد من الدراسات الميدانية لأنها توفر للباحثين ضماناً بأن البيانات التي يحصلون عليها باستخدام معدات القياس تمثل المتغيرات المقصودة بشكل صحيح. في النهاية، يعزز تحليل الموثوقية باستخدام ألفا كرونباخ جودة الدراسة ويشهد على صحة البيانات المنتجة، مما يجعل أداة البحث أكثر مرونة وموثوقية في التطبيقات المستقبلية. يعد تحليل الموثوقية والصلاحية باستخدام ألفا كرونباخ طريقة إحصائية أساسية لتحليل اتساق وموثوقية أدوات البحث مثل الاستبيانات والمقاييس التي تتضمن عناصر أو أسئلة متعددة. يستخدم هذا التحليل على نطاق واسع في البحث الكمي للتأكد من أن العناصر المميزة التي تحاول قياس نفس الفكرة أو المتغير تظهر درجة من الاتساق الداخلي، مما يشير إلى أن أداة البحث تنتج نتائج متسقة وقابلة للتكرار عند استخدامها في ظل ظروف قابلة للمقارنة. يتم حساب معامل ألفا كرونباخ لإنتاج رقم يتراوح من ٠ إلى ١، وكلما اقتربت هذه القيمة من ١، كانت موثوقية الأداة أفضل. تعتبر الدرجة الأعلى من ٠,٧ بشكل عام بمثابة إشارة إلى موثوقية ممتازة، بينما تشير القيم بين ٠,٦ و ٠,٧ إلى موثوقية مقبولة، وإذا كانت القيمة أقل من ٠,٦، فإنها تخبر الباحث أن الأداة قد تحتاج إلى تحديث أو تحسين لأن النتائج قد تكون غير متسقة. لا تحلل هذه الدراسة الموثوقية الإجمالية للأداة فحسب، بل قد تدرس أيضاً مدى تأثير مكونات معينة على هذه الموثوقية. على سبيل المثال، قد يحلل الباحث تأثير حذف عنصر معين على ألفا كرونباخ. إذا كان حذف عنصر معين يزيد من قيمة ألفا، فقد يكون من الحكمة حذفه، مما يساعد على تحسين الأداء العام للأداة. باستخدام برامج إحصائية مثل SPSS، يمكن تحديد قيمة ألفا بسهولة ويمكن فحص العديد من مكونات الأداة لضمان نتائج دقيقة وموثوقة. هذه التقنية ضرورية في العديد من الدراسات الميدانية لأنها توفر للباحثين ضماناً بأن البيانات التي يحصلون عليها باستخدام معدات القياس تمثل المتغيرات المقصودة بشكل صحيح. في النهاية، يعزز تحليل الموثوقية باستخدام ألفا كرونباخ جودة الدراسة ويشهد على صحة البيانات المنتجة، مما يجعل أداة البحث أكثر مرونة وموثوقية في التطبيقات المستقبلية. (Quansah, ٢٠١٧).

جاءت نسبة صلاحية البيانات ١٠٠% مما يدل علي ان البيانات تصلح لاستنتاج مخرجات الدراسة وتصلح للتحليل وجاء معامل الفاكرونباخ ب ٨٤١. وهي قيمه كبيره جدا لاقتراحها من القيمه الكامله للمعامل وهذا يدل علي صدق وموثوقيه البيانات.

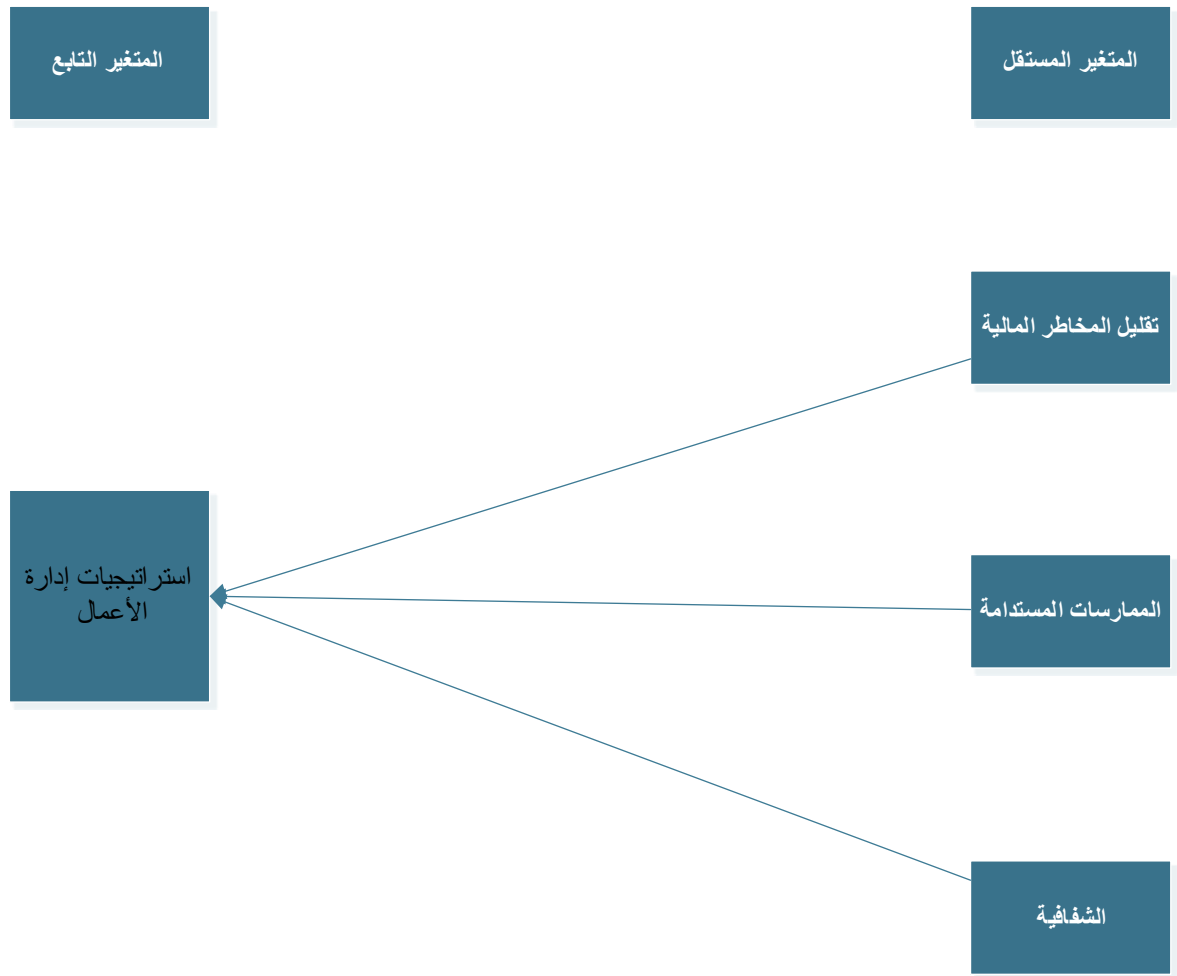
Case Processing Summary			
		N	%
Cases	Valid	١٦٢	١٠٠,٠
	Excluded ^a	٠	.٠
	Total	١٦٢	١٠٠,٠
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

جدول ٢٢ نسبة صلاحية البيانات

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.٨٤١	.٨٨٧	٢٠

جدول ٢٣ نسبة موثوقية البيانات

• متغيرات الدراسة



رسم توضيحي ٢٢ متغيرات الدراسة التابعة والمستقلة

- دور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

تلعب أساليب إدارة الأعمال الفعالة دوراً حاسماً في خفض المخاطر المالية المرتبطة بمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وخاصة في ظل القضايا الاقتصادية والبيئية التي تواجه هذه الصناعة المهمة. وتعتمد هذه الحلول على التخطيط المالي الدقيق، وبحوث السوق المتعمقة، وإدارة الموارد الفعالة لضمان استدامة المشروع وتقليل المخاطر. أولاً، إدارة المخاطر المالية من خلال خيارات التمويل المتنوعة هي واحدة من أهم الأساليب لخفض المخاطر. تعتمد الشركات على مزيج من مصادر التمويل، مثل التمويل الذاتي والتمويل من البنوك أو المؤسسات المالية، لمنع الاعتماد المفرط على مصدر واحد قد يرفع من حجم المخاطر. كما يساعد هذا التنوع في حماية السيولة اللازمة لتغطية نفقات المشروع في حالة حدوث أي تقلبات اقتصادية.

ثانياً، يعتمد نجاح المشاريع العقارية على التخطيط المالي الشامل، حيث أن توقع تكاليف البناء وحساب العائدات المتوقعة قد يتجنب تجاوز الميزانية، وبالتالي ضمان الاستقرار المالي للمشروع. يتطلب هذا مراقبة تكاليف المواد والتشغيل بشكل منتظم، والاستفادة من أساليب التحليل المالي مثل تحليل التدفق النقدي ونقاط التعادل لتحديد مستويات الربحية المتوقعة.

ثالثاً، تساهم استراتيجيات إدارة المخاطر الجيدة بشكل كبير في تقليل المخاطر المالية. يتضمن هذا التعرف على المخاطر المحتملة مسبقاً وتنفيذ خطط الطوارئ الكافية للتعامل مع هذه المخاطر. على سبيل المثال، باستخدام العقود الذكية والشروط التعاقدية القابلة للتكيف، قد تحمي المنظمات نفسها من تغييرات السوق أو تأخيرات البناء.

رابعاً، التحليل المتعمق للسوق أمر حيوي لمنع المخاطر المرتبطة بالعرض والطلب. من خلال تحليل اتجاهات السوق والمتغيرات الاقتصادية التي تؤثر على سوق العقارات، قد تتمكن شركات العقارات من التنبؤ والتخطيط بشكل أفضل للتقلبات الاقتصادية، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالتغيرات السريعة في السوق أو انخفاض الطلب.

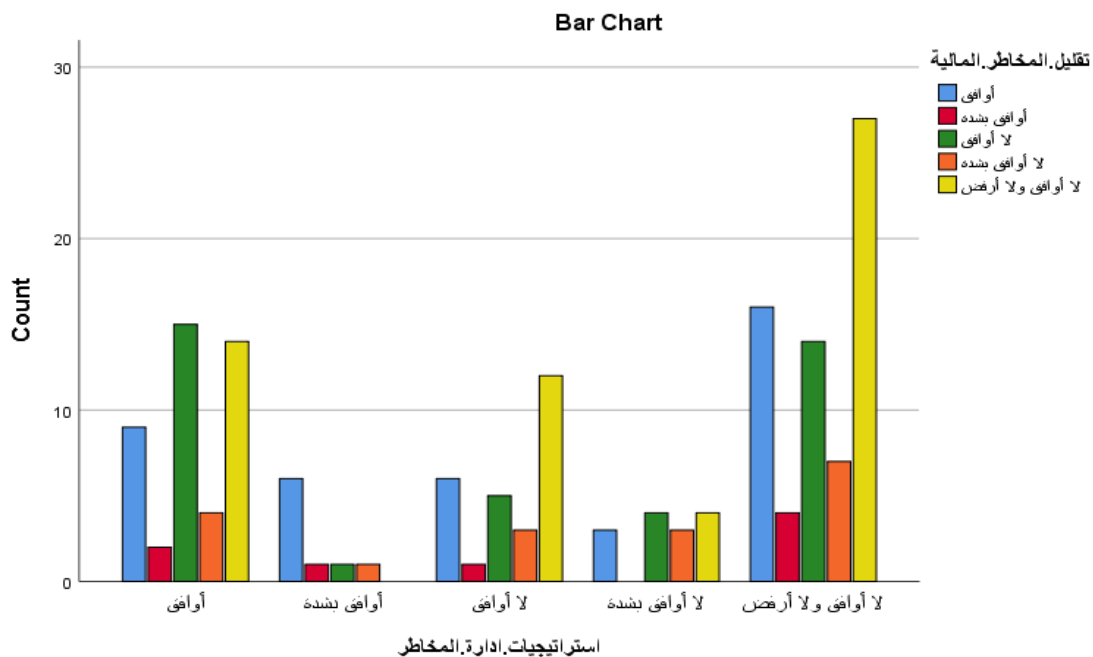
أخيراً، تعتمد تقنيات الحد من المخاطر المالية أيضاً على استخدام التكنولوجيا لزيادة الكفاءة وتقليل النفقات. على سبيل المثال، من خلال تبني تقنيات البناء الحالية، مثل النمذجة الرقمية وإدارة مشاريع الذكاء الاصطناعي، يمكن القضاء على الأخطاء في مراحل البناء، مما يزيد من تقليل النفقات غير المتوقعة.

وبشكل عام، تلعب أساليب إدارة الأعمال الجيدة دوراً حاسماً في ضمان نجاح مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال خفض المخاطر المالية، وتعزيز الاستقرار المالي لهذه المشاريع، وتوفير عوائد مستدامة (Makkawi، ٢٠٢١).

من الواضح انخفاض درجة الحرية بين المتغيرات الى ٤ وهذا يدل علي انه يوجد علاقه كبيره واهميه ل دور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	١٧,٨٦٠ ^a	٤	.٣٣٢
Likelihood Ratio	١٩,١٦٣	٤	.٢٦٠
Linear-by-Linear Association	.٧٢٢	١	.٣٩٥
N of Valid Cases	١٦٢		
a. ١٥ cells (٦٠,٠ %) have expected count less than ٥. The minimum expected count is .٤٤.			

جدول ٢٤ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية



رسم توضيحي ٢٣ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تقليل المخاطر المالية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

- دور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

تلعب استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة دوراً حيوياً في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، خاصة في ظل التوجه المتزايد نحو تحقيق التنمية المستدامة التي تركز على تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والحفاظ على الموارد. وتنسجم هذه الخطط مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي تهدف إلى زيادة الاستدامة في العديد من المجالات، بما في ذلك صناعة التطوير العقاري.

أولاً، تعتبر الاستدامة المالية سمة حيوية لضمان الاستدامة طويلة الأجل لمبادرات التطوير العقاري. وتعتمد الحلول الفعالة على التخطيط المالي الدقيق الذي يأخذ في الاعتبار النفقات طويلة الأجل ويحسن كفاءة استخدام الموارد. ومن خلال التخطيط المالي الممتاز، قد تتمكن المنظمات من إيجاد التوازن بين الإنفاق والاستثمار في المشاريع العقارية التي تعتمد على تكنولوجيا البناء الصديقة للبيئة، مثل استخدام الطاقة الشمسية وأنظمة الحفاظ على المياه.

ثانياً، تعد إدارة الموارد في صميم مبادرات تفعيل السلوكيات المستدامة. وتستند التقنيات الفعالة إلى التخطيط الدقيق لاستخدام الموارد الطبيعية، مما يساعد على تقليل استهلاك الطاقة والمياه في جميع مراحل البناء والتشغيل.

ثالثاً، تلعب التكنولوجيا الخضراء دوراً حيوياً في تنشيط الأنشطة المستدامة. من خلال الاستثمار في تكنولوجيا المباني الذكية والاستفادة من الذكاء الاصطناعي والبيانات الضخمة لتحسين التصميم المعماري، قد تتمكن المنظمات من تقليل النفقات وخفض بصمتها الكربونية. بالإضافة إلى ذلك، يساعد تبني أنظمة الطاقة المتجددة مثل الطاقة الشمسية وتقنيات الإضاءة الذكية في خفض استهلاك الطاقة، مما يقلل من النفقات التشغيلية مع الحفاظ على البيئة.

رابعاً، تعتمد استراتيجيات الأعمال الناجحة على الشراكة مع الشركاء المحليين والدوليين لتبني أفضل الممارسات المستدامة في صناعة التطوير العقاري. من خلال تبني معايير البناء المستدامة المعترف بها عالمياً، مثل LEED (الريادة في الطاقة والتصميم البيئي)، يمكن للشركات في المملكة تحقيق مشاريع عقارية تلبى المعايير الدولية، مما يساهم في تعزيز صورتها وتحفيز الطلب على هذه المشاريع من المستثمرين والمشتريين المهتمين بالاستدامة.

خامساً، تساعد تكتيكات الشركة الجيدة في تنمية الوعي البيئي بين العاملين والمجتمع. ومن خلال التدريب وتنمية المهارات، يمكن للمنظمات تعزيز مفهوم الاستدامة بين العاملين في المجال العقاري، مما يؤدي إلى تبني ممارسات أكثر استدامة في التصميم والبناء والتشغيل.

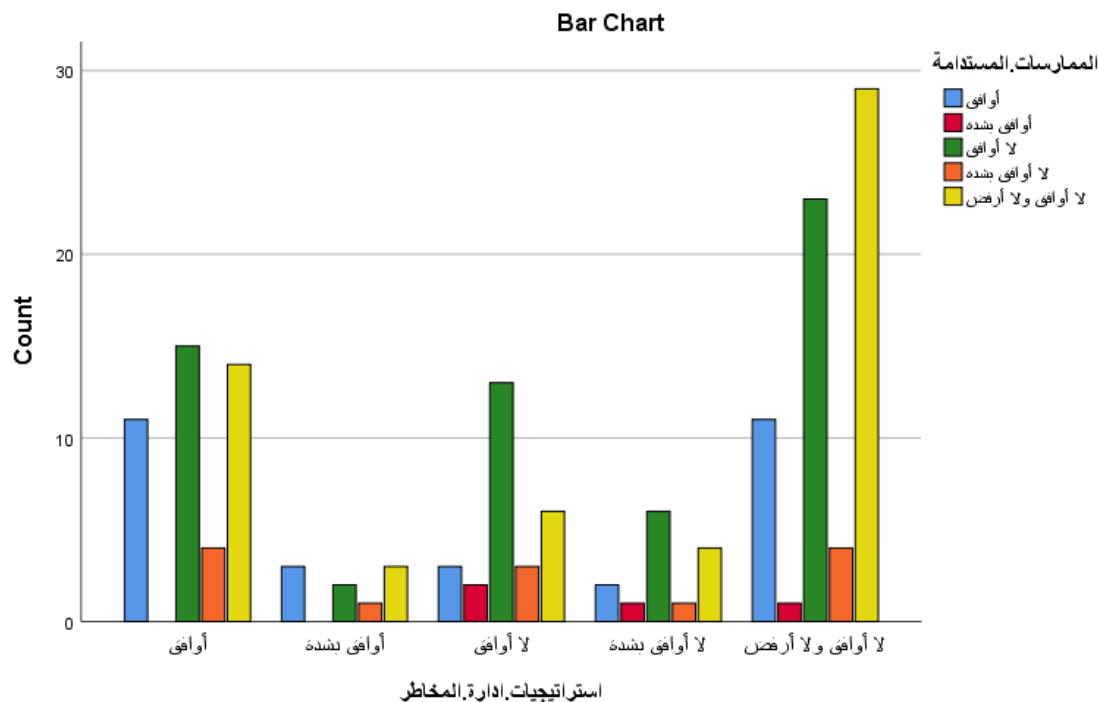
وبشكل عام، تساعد أساليب الإدارة الجيدة للشركات على تفعيل الممارسات المستدامة من خلال الجمع بين النجاح الاقتصادي والمسؤولية البيئية والاجتماعية، مما يعزز القدرة التنافسية لشركات العقارات في المملكة، ويؤدي إلى مشاريع

عقارية تحقق التنمية المستدامة وفقاً لأهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تدعم تحسين جودة الحياة والحفاظ على البيئة للأجيال القادمة (Mahajan، ٢٠٢٤).

ان انخفاض درجة الحرية اي ٢ يدل علي عدم الشنت بين المتغيرات ويدل علي الاهميه الكبيره لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (٢-sided)
Pearson Chi-Square	١٤,١٧١ ^a	٢	.٥٨٦
Likelihood Ratio	١٤,٠٨٦	٢	.٥٩٢
Linear-by-Linear Association	١,٧٦٩	١	.١٨٤
N of Valid Cases	١٦٢		
a. ١٤ cells (٥٦,٠ %) have expected count less than ٥. The minimum expected count is .٢٢.			

جدول ٢٥ مقياس كاس اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في تفعيل الممارسات المستدامة لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية



• دور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

تلعب ممارسات إدارة الأعمال الفعالة دوراً رئيسياً في تعزيز الشفافية في مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وهو جانب بالغ الأهمية في تعزيز الثقة بين المستثمرين والعملاء وأصحاب المصلحة الآخرين. وتعزز الشفافية في مشاريع العقارات الثقة في النظام المالي والاقتصادي، وتقلل من المخاطر المالية والقانونية، وتساعد في جذب الاستثمار وضمان النجاح على المدى الطويل.

أولاً، تعتمد خطط الأعمال الجيدة على التواصل المفتوح والمستمر بين جميع أصحاب المصلحة المشاركين في المشروع. ومن خلال إنشاء طرق اتصال واضحة ومتكررة بين المطورين والمستثمرين والعملاء، يمكن توصيل المعلومات بشكل مفتوح. وهذا يتضمن تقديم إحاطات متكررة حول حالة المشروع والنفقات والجداول الزمنية، مما يساعد على بناء الثقة القوية والقضاء على الغموض.

ثانياً، تساعد تقنيات الحوكمة الممتازة في تعزيز الشفافية من خلال تطوير قواعد وعمليات معينة لضمان الامتثال للقوانين واللوائح المحلية والدولية. يساعد تبني مبادئ الحوكمة الممتازة في تعزيز المساءلة، وضمان اتخاذ جميع القرارات المالية والإدارية علناً وبذكاء. تساعد هذه التدابير في ضمان الشفافية المالية الكافية، بما في ذلك التقارير المالية الدقيقة والشفافة لنفقات المشروع والميزانية الإجمالية.

ثالثاً، تعتمد تقنيات إدارة الشركات الجيدة على استخدام التكنولوجيا الحالية لتعزيز الشفافية في جميع مراحل المشروع. على سبيل المثال، يمكن استخدام حلول إدارة المشاريع الرقمية التي تمكن المستثمرين والعملاء من متابعة تطور المشروع في الوقت الفعلي. تمكن هذه التقنيات من الوصول إلى البيانات والمعلومات الأساسية، مثل الجداول الزمنية وأسعار البناء وجودة المواد المستخدمة. يساعد هذا في إرساء درجة أفضل من الانفتاح، حيث يمكن لجميع أصحاب المصلحة عرض نفس المعلومات في نفس الوقت.

رابعاً، تساعد تقنيات التعاقد الواضحة في تعزيز الشفافية من خلال إنتاج عقود شفافة ودقيقة تغطي جميع الشروط والأحكام ذات الصلة بالمشروع. من خلال صياغة شروط تعاقدية صريحة تحمي مصالح جميع الأطراف، يمكن تجنب أي مشاكل ويمكن ضمان جميع الواجبات. تساعد الشفافية في العقود على تطوير فهم واضح للواجبات والالتزامات بين جميع الأطراف.

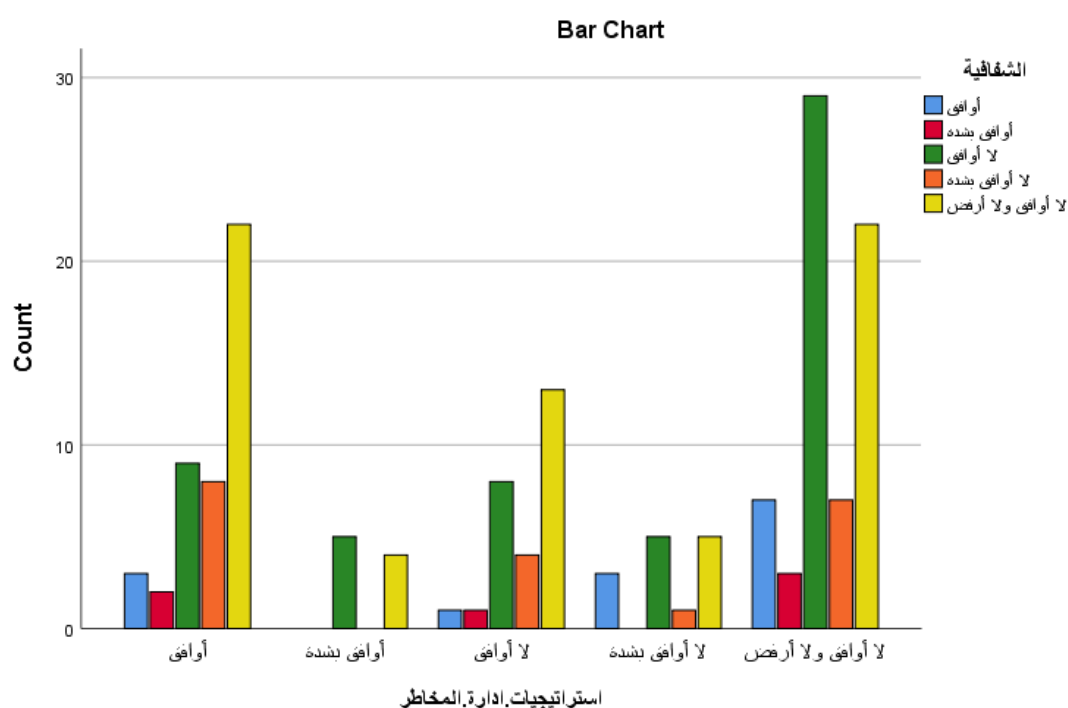
خامساً، توفر المراجعات والتدقيقات المستقلة التي يتم إنشاؤها كجزء من استراتيجيات الأعمال الجيدة مراقبة متكررة للعمليات والمشاريع للحفاظ على الانفتاح والنزاهة. تقيم هذه التقييمات الوثائق المالية والإجراءات الإدارية والامتثال للمعايير المحددة. ويعد هذا النهج حيويًا لضمان التعامل مع المشاريع بما يتماشى مع أفضل الممارسات وأعلى مستويات الشفافية. (Merlo، ٢٠١٨).

مما لا شك فيه وجود اهمية كبيره لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية والدليل علي هذا صغر قيمه الحريه الي ٣.

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (٢-sided)
Pearson Chi-Square	١٦,٣٤١ ^a	٣	.٤٢٩

Likelihood Ratio	١٨,٥٩٦	٣	.٢٩٠
Linear-by-Linear Association	٥,١٧٩	١	.٠٢٣
N of Valid Cases	١٦٢		
a. ١٥ cells (٦٠,٠ %) have expected count less than ٥. The minimum expected count is .٣٣.			

جدول ٢٦ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية



رسم توضيحي ٢٥ مقياس كاي اسكوير لدور استراتيجيات إدارة الأعمال الفعالة في زيادة الشفافية لمشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

التوصيات

- تحسين التعاون بين أصحاب المصلحة.

إن تحسين التعاون بين جميع أصحاب المصلحة المشاركين في تطوير المشروع، بما في ذلك الحكومة والمستثمرين والمقاولين، أمر بالغ الأهمية. ويمكن تحقيق ذلك من خلال عقد ندوات ودورات تدريبية لتحسين المعرفة بتقنيات إدارة الأعمال والمخاطر. ويحسن التعاون الفعال التنسيق وتبادل المعلومات، ويخفض مخاطر التنفيذ ويزيد من معدلات نجاح المشروع.

- تنفيذ منهجيات إدارة المخاطر الحالية.

يتعين على الشركات إنشاء خطط لإدارة المخاطر تستند إلى البيانات الكمية والنوعية. وباستخدام أساليب مثل تحليل السيناريوهات ونمذجة المخاطر، قد يتمكن المستثمرون والمطورون من تحديد المخاطر وإدارتها بشكل أفضل. وتعمل هذه الاستراتيجيات على تحسين القدرة على التكيف بسرعة مع التطورات غير المتوقعة، وبالتالي الحد من التأثير السلبي على المشاريع.

- الاستثمار في التكنولوجيا والابتكار

يتعين على الشركات العاملة في قطاع تطوير العقارات الاستثمار في التقنيات المتطورة مثل أنظمة إدارة المشاريع المتطورة وتطبيقات الذكاء الاصطناعي. وقد تعمل هذه التقنيات على تحسين الكفاءة التشغيلية من خلال جمع وتحليل البيانات، وتقديم رؤى مفيدة يمكن استخدامها لاتخاذ خيارات أكثر تعليماً. وبشكل هذا الاستثمار خطوة مهمة في تحسين ممارسات إدارة الشركة الناجحة.

- تعزيز عمليات التخطيط والتنفيذ.

من الأهمية بمكان إنشاء خطط عمل دقيقة تشمل جميع مجالات المشروع، من المال إلى الجدولة. يجب أن تحتوي هذه الخطط على أنظمة للاستجابة للتعدلات الطارئة، مما يحسن قدرة المنظمات على الاستجابة لظروف السوق المتغيرة. التخطيط الجيد هو استراتيجية مهمة للحد من المخاطر وتحقيق الأهداف.

- تطوير ثقافة الاستدامة.

يجب على الشركات تضمين مفاهيم الاستدامة في ممارسات إدارة الشركة. قد يؤدي تبني تقنيات البناء المستدامة إلى تقليل العواقب البيئية، وزيادة موافقة المجتمع على المشاريع. تعمل مبادرات الاستدامة على تحسين سمعة الشركة وقيمتها السوقية، مما يؤدي إلى زيادة نجاح المشروع.

- تعزيز التدريب والنمو المهني.

تلعب برامج تدريب الموظفين والتطوير المهني دورًا مهمًا في تحسين قدرات الإدارة المؤسسية. يمكن زيادة إنتاجية الموظفين وقدرتهم على الصمود من خلال تقديم دورات تدريبية متخصصة في إدارة المخاطر والقيادة. هذا الاستثمار في الموارد البشرية أمر بالغ الأهمية لتنفيذ الخطط الناجحة وتخفيف من المخاطر.

- الاستجابة السريعة للكوارث

يجب على الشركات بناء خطط استجابة للأزمات تشمل جميع أجزاء المشروع. يجب أن تتضمن هذه الاستراتيجيات خططًا تفصيلية للتعامل مع أي مخاطر، مما يساعد في تقليل التأثيرات السلبية على المشروع. يعد رد الفعل السريع عنصرًا حاسمًا في الإدارة الفعالة للشركة، ويحسن قدرة المنظمات على البقاء قادرة على المنافسة.

- الاستفادة من البيانات والتحليلات.

يجب على الشركات الاستثمار في تقنيات جمع البيانات وتحليلها لتحسين أساليب إدارة الشركة. قد يعطي تحليل البيانات رؤى حول اتجاهات السوق ومتطلبات العملاء، مما يسمح باختيارات أفضل. كما يساعد في تحديد المشاكل المحتملة وتوفير العلاجات الاستباقية، مما يؤدي إلى انخفاض التكاليف وتقليل الوقت الضائع.

- تعزيز الانفتاح والمساءلة.

يجب على الشركات اتباع مبادئ الانفتاح والمساءلة في جميع عملياتها. يمكن زيادة ثقة المستثمرين وأصحاب المصلحة من خلال تقديم تقارير موثوقة عن الأداء والنتائج. تعمل الشفافية على تحسين صورة الشركة، وجذب المزيد من الاستثمار مع تقليل المخاطر المرتبطة بالشائعات أو المعلومات غير الدقيقة.

- تقييم الأداء بانتظام.

يجب أن يكون لدى الشركات استراتيجية لتحليل الأداء بانتظام، والتي تتضمن تقييم نجاح مبادرات الأعمال وإدارة المخاطر. يمكن تحسين العمليات وزيادة كفاءتها من خلال فحص النتائج والتعلم من التجارب السابقة. المراجعة الدورية هي أداة قيمة للتكيف مع تغيرات السوق وتحسين تقنيات الإدارة الفعالة.

المراجع

المراجع الأجنبية

- A Q Adeleke .(٢٠١٨) .The Influence of Organizational External Factors on Construction Risk Management among Nigerian Construction Companies من الاسترداد من .
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/30363069/>
- Aarthi Priya .(٢٠٢٠) .Risk and its impacts on time and cost in construction projects من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/343793294_Risk_and_its_impacts_on_time_and_cost_in_construction_projects
- Abdulelah Darandary .(٢٠٢١) .Economic Diversification Under Saudi Vision ٢٠٣٠ : Sectoral Changes Aiming At Sustainable Growth من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/350965378_Economic_Diversification_Under_Saudi_Vision_2030_Sectoral_Changes_Aiming_At_Sustainable_Growth
- Ahmad A I Shajrawi .(٢٠٢٣) .The Role of Technology in Enhancing Business Processes من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/378734715_The_Role_of_Technology_in_Enhancing_Business_Processes
- Ahmad Areiqat .(٢٠١٨) .Risk management to avoid project failure: a comparison study of construction projects in the GCC Yousef Arikat من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/336915884_Risk_management_to_avoid_project_failure_a_comparison_study_of_construction_projects_in_the_GCC_Yousef_Arikat
- Alamelu Mangai Raman .(٢٠٢٣) .Project Management من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/374530423_Project_Management
- Alan S. Gutterman .(٢٠٢٣) .Stakeholder Theory من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/369194606_Stakeholder_Theory
- Alexis Arias .(٢٠٢٤) .Risk Management in Real Estate Development: Strategies for Managing Risks Associated with Real Estate Developments and Infrastructure Projects من الاسترداد من .
<https://escrowinternationalcr.com/en/risk-management-in-real-estate/>
- Amani Bu-Qammaz .(٢٠١٨) .Project Risk Management: The Role of Stakeholder Analysis من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/358110215_Project_Risk_Management_The_Role_of_Stakeholder_Analysis
- Ammar Moohialdin .(٢٠٢١) .Quality Management System Framework for Construction Companies in the Kingdom of Saudi Arabia من الاسترداد من .
https://www.researchgate.net/publication/353596983_Quality_Management_System_Framework_for_Construction_Companies_in_the_Kingdom_of_Saudi_Arabia

- Chang T .(٢٠١٨) .Identifying Political Risk Management Strategies in International Construction Projects من الاسترداد من <https://scholarbank.nus.edu.sg/handle/١٠٦٣٥/١٥٢٥٠٢>
- Chothia Tasmiyah .(٢٠٢٠) .Sustainability in Project Management Practice من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٤٠٤٠٢٢٧٧_Sustainability_in_Project_Management_Practice
- D. Sandhya rani .(٢٠٢٤) .Risk Management Framework: Identifying and Mitigating Business Risks . ٢ . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٨١١٠٠٥٩٨_Risk_Management_Framework_Identifying_and_Mitigating_Business_Risks
- DesignSpace .(٢٠٢٣) .The Red Sea Project: Pioneering Sustainable Luxury Tourism in Saudi Arabia . تم الاسترداد من <https://www.designspace.ae/post/the-red-sea-project-pioneering-sustainable-luxury-tourism-in-saudi-arabia>
- Dillip Kumar Das .(٢٠٢٤) .Mitigating construction delays in Indian real estate projects through effective organizational and project management .*International Journal of Building Pathology and Adaptation* من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٧٧٠٧٧٣٣٢_Mitigating_construction_delays_in_Indian_real_estate_projects_through_effective_organizational_and_project_management
- Emmanuel Makinde Hadyan Fahad Al-Ajmi .(٢٠١٨) .Risk Management in Construction Projects من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٢٨٨٨٢٠٧٧_Risk_Management_in_Construction_Projects
- Fahd Ahmad Boustani .(٢٠٢١) .A STUDY ON THE IMPACT OF THE RELATIONSHIP BETWEEN RISK MANAGEMENT AND THE DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION PROJECTS IN THE KINGDOM OF SAUDI ARABIA من الاسترداد من https://fahdboustani.com/mydocs/MBA_study.pdf
- FasterCapital .(٢٠٢٤) .Real Estate Development Finance: Building Success: Real Estate Development Strategies from Premier Project Finance Authors من الاسترداد من <https://fastercapital.com/content/Real-Estate-Development-Finance--Building-Success--Real-Estate-Development-Strategies-from-Premier-Project-Finance-Authors.html>
- Franco Williams .(٢٠٢٠) .An In-Depth Evaluation of Best Practices of Sustainable Project Management من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٤٤٩٠٣٣٢٧_An_In-Depth_Evaluation_of_Best_Practices_of_Sustainable_Project_Management
- Frank Quansah .(٢٠١٧) .The Use Of Cronbach Alpha Reliability Estimate In Research Among Students In Public Universities In Ghana من الاسترداد من <https://journal.lib.uoguelph.ca/index.php/ajote/article/view/٣٩٧٠>
- Hasan Makkawi .(٢٠٢١) .The role of risk management in increasing business performance . *Proceedings of the International Conference on Business Excellence* ١٥ ، (١) ، ١٠٥٤-١٠٥٩ . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٥٨١٩٣٠٨٧_The_role_of_risk_management_in_increasing_business_performance
- humanica .(٢٠٢٣) .Scope of Human Resource Management: Key Functions and Responsibilities من الاسترداد من <https://www.humanica.com/en/scope-of-human-resource-management/>

- Imali .(٢٠٢٣) .Legal and Regulatory Compliance: Understanding the legal requirements and regulations that apply to businesses, such as licenses, permits, contracts, and intellectual property protection من الاسترداد من <https://medium.com/@imali881/legal-and-regulatory-compliance-understanding-the-legal-requirements-and-regulations-that-apply-to-2f3518970dea>
- Ivan Kennedy .(٢٠٢٣) .Frederick Taylor's Scientific Management Theory & Critiques من الاسترداد من <https://study.com/learn/lesson/father-scientific-management-frederick-taylor-theories-contributions.html>
- Jeremy Sutton .(٢٠٢٤) .Contingency Theory: Mastering Leadership Flexibility من الاسترداد من <https://positivepsychology.com/contingency-theory/>
- Jingwen Yang .(٢٠٢٤) .Application of Business Information Management in Cross-border Real Estate Project Management .*International Journal of Social Sciences and Public Administration* ، ٣ (٢) ، ٢٠٤-٢١٣ .تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/381178992_Application_of_Business_Information_Management_in_Cross-border_Real_Estate_Project_Management
- John Ratcliffe .(٢٠٢١) .Urban Planning and Real Estate Development من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/352294913_Urban_Planning_and_Real_Estate_Development
- Junxing Hei .(٢٠٢٤) .A Study on the Risks of Real Estate Investment من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/383150097_A_Study_on_the_Risks_of_Real_Estate_Investment
- Landon Peeler .(٢٠٢٣) .Modern Management Theories | Definition & Types من الاسترداد من <https://study.com/academy/lesson/modern-theory-of-management.html>
- Liang .(٢٠٢٤) .Research on Risk Management of Real Estate Development Projects Based on Comprehensive Evaluation Methods من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/381525127_Research_on_Risk_Management_of_Real_Estate_Development_Projects_Based_on_Comprehensive_Evaluation_Methods
- Liu Hui .(٢٠٢٣) .Project Risk Management for Real Estate Companies Under the New Policy تأليف .*Proceedings of the Tenth International Forum of Decision Sciences* (الصفحات ١٦-١) .تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/371488608_Project_Risk_Management_for_Real_Estate_Companies_Under_the_New_Policy
- Maryam Rehmat .(٢٠٢٠) .Impact of transformational leadership on work performance, burnout and social loafing: a mediation model من الاسترداد من <https://fbj.springeropen.com/articles/10.1186/s43093-020-00043-8>
- Mubarak F. Alhajri .(٢٠٢٢) .Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia من الاسترداد من <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2090447922001095>
- Muhammad Abdul Rehman .(٢٠٢٤) .Risk-Level Assessment of Construction Risk Management Among the Kingdom of Saudi Arabia Contractors من الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/377045833_Risk-

Level_Assessment_of_Construction_Risk_Management_Among_the_Kingdom_of_Saudi_Arabia_Contractors

- Muhammad Yasir .(٢٠٢٤) .The use of building information modelling (BIM) in the management of construction safety: The development towards automation hazard identification and assessment . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٧٩٥٦١٥٨٩_The_use_of_building_information_modelling_BIM_in_the_management_of_construction_safety_The_development_towards_automation_hazard_identification_and_assessment
- Nadia Yusuf .(٢٠٢٣) .Saudi Arabia's NEOM Project as a Testing Ground for Economically Feasible Planned Cities: Case Study . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/٢٠٧١-١٠٥٠/١٥/١/٦٠٨>
- Naif Al Azmi .(٢٠٢٢) .Exploring Implementation of Blockchain for the Supply Chain Resilience and Sustainability of the Construction Industry in Saudi Arabia . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/٢٠٧١-١٠٥٠/١٤/١١/٦٤٢٧>
- Naiyer Jawaid .(٢٠٢٣) .Real Estate Development Feasibility Study: The Ultimate Guide . تم الاسترداد من <https://www.feasibility.pro/real-estate-development-feasibility-study/>
- Nasser Alsadi .(٢٠٢١) .The Impact of Risk Management Practices on the Performance of Construction Projects . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٥١٣٨٤١٢٨_The_Impact_of_Risk_Management_Practices_on_the_Performance_of_Construction_Projects
- Omar Merlo .(٢٠١٨) .The benefits and implementation of performance transparency: The why and how of letting your customers 'see through' your business . *Business Horizons*-٧٣ ، (١) ٦١ ، ٨٤ . تم الاسترداد من <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S٠٠٧٦٨١٣١٧٣٠١٢٨٣?via%3Dihub>
- Paul Main .(٢٠٢٣) .Systems Theories . تم الاسترداد من <https://www.structural-learning.com/post/systems-theories>
- Ritika Mahajan .(٢٠٢٤) .The role of business and management in driving the sustainable development goals (SDGs): Current insights and future directions from a systematic review . *Business Strategy and the Environment* ، (٥) ٣٣ ، ٤٥٢٩-٤٤٩٣ . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٨٢١١٥٢٦١_The_role_of_business_and_management_in_driving_the_sustainable_development_goals_SDGs_Current_insights_and_future_directions_from_a_systematic_review
- Ruth Peter Makambajeki .(٢٠٢٣) .Assessment of the Effectiveness of Risk Management Practices in the Performance of IT Projects . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٧٣٤٨١٢٢٥_Assessment_of_the_Effectiveness_of_Risk_Management_Practices_in_the_Performance_of_IT_Projects
- Saad Alshihri .(٢٠٢٢) .Risk Factors That Lead to Time and Cost Overruns of Building Projects in Saudi Arabia . *Buildings* ، (٧) ١٢ ، ٥٣٠٩/١٢/٧/٩٠٢ . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/٢٠٧٥-٥٣٠٩/١٢/٧/٩٠٢>
- Sama Ajeeb .(٢٠٢٢) .The impact of the mortgage on the real estate market: a study case in Saudi Arabia . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/٣٦٣٧٦٠٧٢٥_The_impact_of_the_mortgage_on_the_real_estate_market_a_study_case_in_Saudi_Arabia

- Saumya Verma .(٢٠٢١) .Identifying the risk factors in real estate construction projects: an analytical study to propose a control structure for decision-making من .
https://www.researchgate.net/publication/٣٥٣٢٠٠٣٩٧_Identifying_the_risk_factors_in_real_estate_construction_projects_an_analytical_study_to_propose_a_control_structure_for_decision-making
- Sean Peek .(٢٠٢٣) .Management Theory of Henri Fayol من .
<https://www.business.com/articles/management-theory-of-henri-fayol/>
- Shaik Dawood Abdul Khadar .(٢٠٢٠) .ANALYZING THE IMPLEMENTATION OF ENVIRONMENTAL LAWS IN THE SAUDI ARABIAN CONSTRUCTION INDUSTRY من .
https://www.researchgate.net/publication/٣٣٨٩٨٤٧٣٨_ANALYZING_THE_IMPLEMENTATION_OF_ENVIRONMENTAL_LAWS_IN_THE_SAUDI_ARABIAN_CONSTRUCTION_INDUSTRY
- Sukulpat Khumpaisal .(٢٠١١) .A Classification of Risks in Real Estate Development Business .*Journal of Architectural and Planning Research* من .
 ، ٨-١ (٢)، ٨-١ .
https://www.researchgate.net/publication/٢٨١٢٥٧٧٠٢_A_Classification_of_Risks_in_Real_Estate_Development_Business
- Taofeeq D. Moshood .(٢٠٢٤) .Enhancing sustainability considerations in construction industry projects من .
<https://link.springer.com/article/١٠.١٠٧/s١٠.٦٦٨-٠٢٤-٠٤٩٤٦-٢>
- Tianxing Liang .(٢٠٢٤) .
 من .
https://www.researchgate.net/publication/٣٧٤٥٣٠٤٢٣_Project_Management
 من
https://www.researchgate.net/publication/٣٨١٥٢٥١٢٧_Research_on_Risk_Management_of_Real_Estate_Development_Projects_Based_on_Comprehensive_Evaluation_Methods
- Usman Saleem .(٢٠٢٤) .The Role of Project Management in Business Efficiency and Success من .
<https://www.linkedin.com/pulse/role-project-management-business-efficiency-success-usman-saleem-pv٩mf>
- Valentin Amrhein .(٢٠١٩) .Inferential Statistics as Descriptive Statistics: There Is No Replication Crisis if We Don't Expect Replication .*The American Statistician* من .
 ، ٧٣ ، ٢٦٢-٢٧٠ .
<https://www.tandfonline.com/doi/full/١٠.١٠٨٠/٠٠٠٣١٣٠٥٢٠١٨١٥٤٣١٣٧>
- Y.H.Ahssein Amran .(٢٠١٩) .Renewable and sustainable energy production in Saudi Arabia according to Saudi Vision ٢٠٣٠; Current status and future prospects من .
https://www.researchgate.net/publication/٣٣٧٨٣٥٣٠٦_Renewable_and_sustainable_energy_production_in_Saudi_Arabia_according_to_Saudi_Vision_٢٠٣٠_Current_status_and_future_prospects
- Yu Payne .(٢٠٢٢) .Risk Management Theory Explained من .
<https://www.iienstitu.com/en/blog/risk-management-theory-explained>

الملاحق

الاستبانة

- الاسئلة العامة
 - العمر
 - الجنس
 - الدرجة
- أسئلة الاستبانة
 - تستخدم استراتيجيات إدارة المخاطر بشكل فعال في مشاريع التطوير العقاري.
 - يساهم التخطيط الاستراتيجي في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.
 - يتم تقييم المخاطر المالية بشكل دوري خلال تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.
 - تعتبر الشراكات مع الشركات الأخرى جزءاً أساسياً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر في المشاريع.
 - تساعد الخبرات السابقة لفريق العمل في تقليل المخاطر في مشاريع التطوير العقاري.
 - يمكن أن يساهم استخدام التكنولوجيا الحديثة في تحسين إدارة المخاطر في المشاريع.
 - توجد خطة طوارئ واضحة للتعامل مع المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير العقاري.
 - تعتبر التقييمات البيئية جزءاً مهماً من استراتيجيات إدارة المخاطر في المشاريع.
 - تساهم الاجتماعات الدورية في تعزيز فعالية استراتيجيات إدارة المخاطر.
 - يتم تدريب الموظفين على إدارة المخاطر المتعلقة بمشاريع التطوير العقاري.
 - تعتبر الأبحاث السوقية جزءاً مهماً من استراتيجيات التخفيف من المخاطر.
 - تساعد التحليلات البيانية في اتخاذ قرارات مدروسة بشأن إدارة المخاطر.
 - تتم مراجعة السياسات والإجراءات بشكل دوري لضمان التكيف مع المخاطر الجديدة.
 - تعتبر المراجعات القانونية جزءاً أساسياً من تقييم المخاطر في المشاريع.
 - يتم التواصل مع المستثمرين بشأن المخاطر المحتملة في مشاريع التطوير.
 - تساعد الممارسات المستدامة في تقليل المخاطر المتعلقة بالبيئة.
 - تعتبر الشفافية في التقارير المالية عاملاً مهماً في إدارة المخاطر.

✓ <https://docs.google.com/forms/d/1znJpOwD-02hjQLhyZIPAtttAgIQVPeQfuVcR-no12CY/edit>

Abstract

The research intends to investigate efficient business management methods and their application in minimizing risks associated to real estate development projects in the Kingdom of Saudi Arabia. The questionnaires were delivered to a sample of ١٦٣ participants working in sectors connected to the study topic, and the data was examined using statistical analysis, which confirmed the reliability of the responses and the correctness of the findings. The findings highlight the essential significance that competent management methods play in decreasing the financial risks connected with real estate development projects. By implementing effective management practices, financial risks coming from market volatility, project delays, or cost overruns may be mitigated. The findings also revealed the need of good management methods in activating sustainable practices within these projects, since this contributes to the viability of projects in the long run by caring for the environment and resources. In addition, good management methods play a vital role in promoting transparency within real estate development projects, as they assist explain financial and administrative procedures, which adds to developing confidence among all parties engaged in the project. In conclusion, the research indicated that competent management is not only a tool for lowering risks, but also a vital aspect in assuring the sustainability and transparency of real estate developments in the Kingdom.

Midocean University

College of Management

Specialization in business Management



Title in English

Effective Business Management Strategies and Their Application in Mitigating the Risks of Real Estate
Development Projects in the Kingdom of Saudi Arabia

Student Name /

Student ID /

Supervised by:

Year: ٢٠٢٤