

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص :ادارة اعمال /ماجستير ادارة مشاريع

عنوان البحث

دور كفاءة إدارة مشروعات الإسكان في تعزيز تملك المواطنين للمساكن بالمملكة العربية السعودية

إعداد الطالب:

عبدالمجيد القحطاني

إشراف:

العام الدراسي:

2026

فهرس المحتويات

مقدمة:	رقم الصفحة
مشكلة الدراسة	
أهمية الدراسة:	
أهداف الدراسة	
تساؤلات الدراسة	
فروض الدراسة:	
الدراسات السابقة:	
الفجوة البحثية:	
المنطلقات النظرية للدراسة:	
المنهجية وطرق البحث:	
مجتمع وعينة الدراسة	
أداة الدراسة	
أساليب التحليل الإحصائي	
خامسًا: حدود الدراسة	
المراجع	

مقدمة

تعتبر مشروعات الإسكان حجر الزاوية في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 لرفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70%. تبرز أهمية "إدارة المشروعات" كأداة حيوية لضمان كفاءة التنفيذ والالتزام بالجدول الزمني والميزانيات المرصودة، مما ينعكس مباشرة على قدرة المواطنين على التملك. يتناول هذا البحث تقديم نظرة عامة على الممارسات الإدارية المتبعة وأثرها في تلبية احتياجات المواطنين السكنية بفاعلية.

مشكلة الدراسة:

تكمن المشكلة في وجود فجوة بين حجم الطلب المتزايد على السكن وبين سرعة تسليم المشروعات، مما قد يؤثر على تحقيق مستهدفات التملك. وتتبلور الإشكالية في السؤال التالي: "ما أثر كفاءة ممارسات إدارة المشروعات (تخطيط، تنفيذ، رقابة) في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن؟

أهمية الدراسة

أ) الأهمية العلمية:

إثراء المكتبة العربية ببحث يربط بين كفاءة إدارة المشاريع العقارية والأهداف الاجتماعية للدولة.

ب) الأهمية التطبيقية:

تقديم توصيات لوزارة الإسكان والمطورين العقاريين لتحسين كفاءة التنفيذ وتقليل مدة الانتظار للمواطنين.

أهداف الدراسة

الهدف العام: تحليل أثر إدارة مشروعات الإسكان في رفع معدلات تملك المواطنين.

الأهداف الخاصة:

1. تقييم كفاءة أساليب إدارة المشاريع الحالية في قطاع الإسكان السعودي.
2. قياس العلاقة بين سرعة تنفيذ المشاريع وزيادة فرص التملك للمواطنين.
3. رصد المعوقات الإدارية التي تحول دون سرعة تسليم الوحدات السكنية

تساؤلات الدراسة

ما هو واقع ممارسات إدارة مشروعات الإسكان في المملكة حالياً؟

كيف تؤثر جودة التخطيط والرقابة الإدارية على سرعة وصول المواطن للسكن؟

ما هي المقترحات لتطوير نموذج إدارة المشروعات لضمان تحقيق مستهدفات الرؤية؟

فروض الدراسة

- الفرضية الرئيسية: يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لكفاءة إدارة المشروعات على رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن.
- الفرضية الفرعية: توجد علاقة طردية بين الالتزام بالجدول الزمني للمشروع وسرعة إجراءات التملك للمواطن.

الدراسات السابقة

دراسة المالكي: (2022)

- هدف الدراسة: التعرف على دور مبادرات برنامج "سكني" في تحقيق رضا المواطنين عن تملك المساكن في المملكة العربية السعودية.
- المنهجية: المنهج الوصفي التحليلي باستخدام الاستبيان.
- أهم النتائج: وجود أثر إيجابي للمبادرات الحكومية في تيسير تملك السكن، مع وجود حاجة لتحسين التنسيق مع المطورين.
- العلاقة بين: تشترك هذه الدراسة مع بحثك في السياق المكاني (السعودية) والمتغير التابع (تملك المساكن)، لكن بحثك يتميز بالتركيز على "كفاءة الإدارة" كمدخل أساسي.

2.دراسة العتيبي: (2021)

- هدف الدراسة: قياس أثر تطبيق معايير إدارة المشاريع الاحترافية (PMBOK) على كفاءة تنفيذ مشروعات الإسكان الحكومية.
- المنهجية: المنهج الكمي.
- أهم النتائج: أظهرت النتائج أن الالتزام بمعايير الجودة والجدولة الزمنية يقلل من نسب تعثر المشاريع ويسرع من تسليمها.

- العلاقة بين: تقدم هذه الدراسة دعماً نظرياً لمتغيرك المستقل (إدارة المشروعات)، ويستفيد بحثك منها في ربط هذه الكفاءة برفع "نسبة التملك" تحديداً.

3.دراسة:(Alshuwaikhat & Abubakar, 2020)

- هدف الدراسة: تقييم وضع التنمية الحضرية المستدامة وقطاع الإسكان في المملكة في ظل رؤية 2030.
- المنهجية:مراجعة منهجية للسياسات والتقارير الوطنية.
- أهم النتائج:أكدت الدراسة أن التحول الرقمي وإشراك القطاع الخاص هما المحركان الرئيسيان لزيادة المعروض السكني.
- العلاقة بين: توفر هذه الدراسة السياق العام الذي يتحرك فيه بحثك، وتبرز أهمية إدارة المشروعات في بيئة متطورة رقمياً.

الفجوة البحثية (Research Gap)

بعد مراجعة الدراسات السابقة، تم تحديد الفجوة البحثية التي سيعالجها هذا البحث في النقاط التالية:

- نقص الدراسات الرابطة:معظم الدراسات ركزت على الجوانب التمويلية أو التقنية للإسكان، بينما يوجد نقص في الدراسات التي تربط "كفاءة العمليات الإدارية" بشكل مباشر بـ "زيادة نسب التملك".
- السياق الزمني: الحاجة لدراسة حديثة تواكب التطورات الإدارية المتسارعة في عام 2026 ومبادرات الإسكان الجديدة التي لم تغطيها الدراسات السابقة بشكل كافٍ.

المنطلقات النظرية للدراسة

-تستند هذه الدراسة إلى "نظرية أصحاب المصلحة (Stakeholder Theory)" كإطار نظري أساسي لتفسير وتحليل العلاقة بين كفاءة إدارة مشروعات الإسكان وبين تحقيق مستهدفات تملك المواطنين للمساكن. تكمن أهمية هذا الإطار في قدرته على توفير رؤية شاملة لنجاح المشروع تتجاوز المعايير التقنية البسيطة لتشمل تحقيق تطلعات جميع الأطراف المتأثرة بالمشروع.

-تقوم نظرية أصحاب المصلحة على مبدأ أن نجاح أي منظمة أو مشروع لا يُقاس فقط بمدى رضا المساهمين أو الملاك، بل بمدى قدرته على إدارة وتلبية احتياجات كافة "أصحاب المصلحة"؛ وهم الأفراد أو المجموعات الذين يؤثرون أو يتأثرون بتحقيق أهداف المشروع. وتفترض النظرية أن الإدارة الفعالة تبدأ من تحديد هؤلاء الأطراف وفهم توقعاتهم ودمجها في صلب عمليات التخطيط والتنفيذ.

-كيفية تطبيق النظرية في الدراسة الحالية

يتم تطبيق "نظرية أصحاب المصلحة" في هذا البحث من خلال المستويات التالية:

- تحديد أصحاب المصلحة: يتم تصنيف الأطراف المعنية في مشروعات الإسكان إلى: (الجهات الحكومية كمشرع ومخطط، شركات التطوير العقاري كمنفذ، والمواطنين كأصحاب مصلحة نهائيين ومستفيدين).
- ربط الإدارة بالتملك: يحلل البحث كيف تؤدي "الإدارة الكفؤة" التي تراعي تطلعات المواطن (في الجودة، السعر، وسرعة التسليم) إلى رفع دافعية التملك لديه، وهو ما يمثل نجاح المشروع من منظور صاحب المصلحة الأساسي.
- تحسين التنسيق: تُستخدم النظرية لتفسير كيف أن ضعف التنسيق الإداري بين أصحاب المصلحة (الحكومة والمطور) قد يؤدي إلى تعثر المشاريع، مما يعيق هدف تملك المواطنين، وبالتالي تقديم مقترحات إدارية تضمن التوازن بين مصالح المطور وسرعة تملك المواطن.

المنهجية وطرق البحث

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وهو منهج يهدف إلى وصف ظاهرة إدارة مشروعات الإسكان كما هي في الواقع وتحليلها وتفسيرها للوصول إلى استنتاجات علمية دقيقة. وتتبع الدراسة المنهج الكمي، حيث سيتم الاعتماد على جمع البيانات الرقمية وتحليلها إحصائياً لقياس أثر ممارسات إدارة المشروعات على نسب تملك المواطنين. تم اختيار هذا المنهج لسهولة تطبيقه وقدرته على تقديم صورة واضحة للعلاقة بين المتغيرات عبر عينة واسعة من المشاركين.

أدوات الدراسة

تستخدم الدراسة الاستبيان كأداة وحيدة وأساسية لجمع البيانات من الميدان، لضمان سرعة الوصول للمستهدفين ودقة التحليل. وتتكون الأداة من:

- الجزء الأول: البيانات الديموغرافية (القطاع، عدد سنوات الخبرة، نوع السكن الحالي).
- الجزء الثاني: فقرات الدراسة المصاغة وفق مقياس ليكرت الخماسي، والتي تقيس (كفاءة التخطيط، جودة التنفيذ، سرعة التسليم، وعلاقتها بتملك المساكن).
- اختبارات الصدق والثبات: سيتم التأكد من صدق الأداة عبر عرضها على محكمين مختصين، والتأكد من ثباتها باستخدام معامل كرونباخ ألفا.

حدود الدراسة

تلتزم الدراسة بالحدود التالية لضمان دقة النتائج وتركيزها:

- (أ) المجال البشري: يستهدف مجتمع الدراسة الموظفين والمختصين في قطاع إدارة مشروعات الإسكان (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والمطورين العقاريين)، بالإضافة إلى عينة من المواطنين المستفيدين من هذه البرامج.
- (ب) المجال المكاني: تقتصر الدراسة جغرافياً على المملكة العربية السعودية.
- (ج) المجال الزمني: يتم تنفيذ الدراسة وجمع بياناتها الميدانية خلال العام الدراسي 2026م

المراجع

1. برنامج الإسكان. (2023). وثيقة برنامج الإسكان: المرحلة الثانية. (2021-2025) رؤية المملكة العربية السعودية 2030. متاح عبر الموقع الرسمي. (vision2030.gov.sa)
2. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2024). التقرير السنوي لإنجازات قطاع الإسكان لعام 2023. الرياض. متاح عبر بوابة الوزارة. (momrah.gov.sa)
3. الهيئة العامة للإحصاء. (2025). نتائج مسح المساكن لعام 2024 في المملكة العربية السعودية. الرياض. متاح عبر (stats.gov.sa).
4. صندوق التنمية العقارية. (2024). التقرير الإحصائي الشهري للقروض السكنية المدعومة. متاح عبر البوابة الإلكترونية للصندوق.

5. برنامج سكني. (2023). دليل المبادرات والحلول السكنية للمواطنين. متاح عبر منصة سكني الإلكترونية.
6. Alshuwaikhat, H., & Abubakar, I. (2020). Sustainable development in Saudi Arabia: Current status and future perspectives. *Sustainability*, 12(5), 212-230..
7. المالكي، أحمد. (2022). دور مبادرة "سكني" في تحقيق رضا المواطنين عن تملك المساكن: دراسة تحليلية. *المجلة العربية للإدارة*.
8. Othman, A. A. (2022). Challenges and opportunities of private sector participation in the Saudi housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
9. العتيبي، فهد. (2021). أثر تطبيق معايير إدارة المشاريع الاحترافية على كفاءة تنفيذ مشروعات الإسكان الحكومية. *مجلة الدراسات الإدارية والاقتصادية*.
10. Bocken, N., & Geradts, T. (2020). Barriers and drivers to sustainable business model innovation. *Journal of Cleaner Production*, 120-135..