

عنوان البحث

دراسة أثر تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري
في المملكة العربية السعودية

**"The Study of the Impact of Project Management Implementation on
Real Estate Development Companies in Saudi Arabia"**

إعداد الطالب/

محمد بن مشلوي بن حميد

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2024

مقدمة:

تشهد المملكة العربية السعودية تحولاً اقتصادياً واجتماعياً كبيراً ضمن رؤية 2030، والتي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتعزيز البنية التحتية، وتلبية الاحتياجات السكانية المتزايدة في ظل هذه الرؤية الطموحة، تلعب شركات التطوير العقاري دوراً حيوياً في دعم النمو الحضري والاستجابة للطلب المتزايد على الإسكان والبنية التحتية حيث تلعب شركات التطوير العقاري دوراً محورياً في تحقيق هذه الأهداف. مما يستدعي تبني استراتيجيات وأساليب حديثة لتعزيز كفاءتها وفعاليتها. ومع تزايد حجم وتعقيد المشاريع العقارية، أصبحت إدارة المشاريع ضرورية لضمان تنفيذ المشاريع بكفاءة وجودة عالية.

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف أثر تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال تحليل البيانات المجمعة من استبيانات ومقابلات مع خبراء في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع، تسعى الدراسة إلى تقديم رؤى عميقة حول كيف يمكن لمبادئ وممارسات إدارة المشاريع أن تسهم في تحسين أداء الشركات.

ستركز الدراسة على عدة جوانب رئيسية تشمل:

- **تحليل الوقت والتكلفة:** كيف يمكن لإدارة المشاريع تحسين جدولة المشاريع والتحكم في التكاليف؟
- **ضمان الجودة:** ما هي الأدوات والتقنيات التي تستخدمها إدارة المشاريع لضمان جودة التنفيذ؟
- **التحديات والممارسات:** ما هي التحديات التي تواجهها شركات التطوير العقاري عند تطبيق مبادئ إدارة المشاريع وكيف يمكن التغلب عليها؟
- **دراسات الحالة:** استعراض حالات تطبيق إدارة المشاريع في شركات محلية ودولية لفهم النجاحات والإخفاقات.

Introduction:

Saudi Arabia is witnessing significant economic and social transformation under Vision 2030, which aims to diversify the economy, enhance infrastructure, and meet the growing population's needs. Under this ambitious vision, real estate development companies play a vital role in supporting urban growth and responding to the increasing demand for housing and infrastructure. These companies are pivotal in achieving these goals, necessitating the adoption of modern strategies and techniques to enhance their efficiency and effectiveness. With the growing size and complexity of real estate projects, project management has become essential to ensure the efficient and high-quality execution of projects.

This study aims to explore the impact of applying project management practices on real estate development companies in Saudi Arabia. By

analyzing data collected from surveys and interviews with experts in real estate development and project management, the study seeks to provide deep insights into how project management principles and practices can contribute to improving company performance.

The study will focus on several key aspects, including:

- **Time and Cost Analysis:** How can project management improve project scheduling and cost control?
- **Quality Assurance:** What tools and techniques does project management use to ensure execution quality?
- **Challenges and Practices:** What challenges do real estate development companies face when applying project management principles, and how can they be overcome?
- **Case Studies:** Reviewing the application of project management in local and international companies to understand successes and failures.

Through this research, we aim to provide practical recommendations that real estate development companies in Saudi Arabia can benefit from to enhance their efficiency, competitiveness in the growing market, and ability to meet increasing residential and real estate demands and improve infrastructure with high efficiency and quality.

مشكلة الدراسة:

تواجه شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية تحديات عديدة في تحقيق أهدافها بكفاءة وفعالية، وذلك في ظل البيئة الديناميكية والتنافسية التي يعملون فيها. إحدى أهم هذه التحديات هي كيفية تطبيق ممارسات إدارة المشاريع بشكل يساهم في تحسين أداء المشاريع من حيث الوقت، والتكلفة، والجودة، والرضا العام للعميل.

على الرغم من الجهود المبذولة في تبني أدوات وتقنيات إدارة المشاريع، إلا أن هناك فجوة في فهم التأثير الحقيقي لتطبيق هذه الممارسات على أداء شركات التطوير العقاري. تفتقر العديد من الشركات إلى المعرفة العملية حول كيفية تحسين تطبيقات إدارة المشاريع للتغلب على التحديات اليومية، مثل:

- **ضبط التكلفة:** إدارة ميزانيات المشاريع وتجنب التجاوزات المالية.
- **الجدولة الزمنية:** الالتزام بالجدول الزمنية وضمان تسليم المشاريع في الوقت المحدد.
- **ضمان الجودة:** تحقيق مستويات عالية من الجودة في التنفيذ بما يتوافق مع توقعات العملاء.
- **إدارة الموارد:** استخدام الموارد بكفاءة عالية وتجنب الهدر.

تتمثل مشكلة هذه الدراسة في الفحص والتحليل العميقين لتأثير تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، من خلال دراسة الحالات الواقعية وجمع

البيانات من مختلف الشركات. تسعى الدراسة إلى تحديد مدى فعالية هذه الممارسات وتقديم توصيات عملية لتطوير الأداء وزيادة الكفاءة في هذا القطاع الحيوي.

Research Problem:

Real estate development companies in Saudi Arabia face numerous challenges in achieving their goals efficiently and effectively within the dynamic and competitive environment they operate in. One of the most significant challenges is how to apply project management practices in a way that improves project performance in terms of time, cost, quality, and overall client satisfaction.

Despite efforts to adopt project management tools and techniques, there is a gap in understanding the actual impact of these practices on the performance of real estate development companies. Many companies lack practical knowledge on how to enhance project management applications to overcome daily challenges, such as:

- **Cost Control:** Managing project budgets and avoiding financial overruns.
- **Scheduling:** Adhering to timelines and ensuring project delivery on time.
- **Quality Assurance:** Achieving high levels of execution quality that meet client expectations.
- **Resource Management:** Using resources efficiently and avoiding wastage.

The problem of this study lies in the in-depth examination and analysis of the impact of applying project management practices on the performance of real estate development companies in Saudi Arabia. This will be achieved through case studies and data collection from various companies. The study aims to determine the effectiveness of these practices and provide practical recommendations to improve performance and increase efficiency in this vital sector.

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية هذه الدراسة من الحاجة إلى:

- **تحسين الأداء:** تقديم حلول عملية لتحسين أداء شركات التطوير العقاري.
- **زيادة الكفاءة:** تعزيز كفاءة إدارة المشاريع وتقليل التكاليف والوقت المستهلك.

- **رفع الجودة:** ضمان تحقيق مستويات عالية من الجودة في المشاريع المنفذة.
- من خلال هذا البحث، نسعى إلى تقديم رؤى عميقة ومبنية على بيانات واقعية تسهم في تحسين الأداء وتحقيق الأهداف الاستراتيجية لشركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

Importance of the Study:

The significance of this study arises from the need to:

- **Improve Performance:** Provide practical solutions to enhance the performance of real estate development companies.
- **Increase Efficiency:** Boost project management efficiency, reduce costs, and minimize time consumption.
- **Raise Quality:** Ensure high levels of quality in executed projects.

Through this research, we aim to offer deep insights based on real data that contribute to improving performance and achieving the strategic objectives of real estate development companies in Saudi Arabia.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل تأثير تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بهدف تحسين الكفاءة والجودة في هذا القطاع الهام وتحقيق ما يلي:

- **تحليل التحديات** التي تواجه شركات التطوير العقاري في تطبيق إدارة المشاريع.
- **تحديد الفجوات:** استكشاف الفجوات الحالية في تطبيق ممارسات إدارة المشاريع في شركات التطوير العقاري.
- **تحليل التأثير:** قياس تأثير تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على الأداء الشامل للشركات، بما في ذلك التكلفة، والوقت، والجودة.
- **تقديم التوصيات:** اقتراح استراتيجيات لتحسين تطبيق إدارة المشاريع وتحقيق نتائج أفضل.

Research Objectives:

This study aims to analyze the impact of implementing project management practices on the performance of real estate development companies in Saudi Arabia, with the goal of improving efficiency and quality in this crucial sector and achieving the following:

- **Analyzing Challenges:** To analyze the challenges faced by real estate development companies in applying project management practices.
- **Identifying Gaps:** To explore the current gaps in the application of project management practices in real estate development companies.
- **Impact Analysis:** To measure the impact of applying project management practices on the overall performance of companies, including cost, time, and quality.
- **Providing Recommendations:** To propose strategies to enhance the application of project management and achieve better results.

تساؤلات الدراسة:

لتوجيه الدراسة بشكل منهجي، من المهم تحديد مجموعة من التساؤلات البحثية التي تساعد في فهم تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

1. ما هي ممارسات إدارة المشاريع الأكثر شيوعًا المستخدمة في شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية؟

هذا السؤال يهدف إلى تحديد الأدوات والتقنيات التي تعتمد عليها الشركات في إدارة مشاريعها.

2. كيف يؤثر تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على جودة المشاريع في شركات التطوير العقاري؟

يركز هذا السؤال على العلاقة بين ممارسات إدارة المشاريع ومستوى الجودة المحقق في المشاريع.

3. ما هو تأثير تطبيق إدارة المشاريع على تكاليف مشاريع التطوير العقاري؟

يسعى هذا السؤال إلى فهم كيفية تأثير تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على الميزانيات والتمويلات.

4. كيف يساهم تطبيق ممارسات إدارة المشاريع في تقليل فترات تنفيذ مشاريع التطوير العقاري؟

هذا السؤال يستكشف العلاقة بين إدارة المشاريع وتقليل المهل الزمنية لإنجاز المشاريع.

5. ما هي التحديات التي تواجه شركات التطوير العقاري عند تطبيق ممارسات إدارة المشاريع؟

يهدف هذا السؤال إلى تحديد العقبات والمشكلات التي تواجهها الشركات وكيفية التغلب عليها.

6. ما هي الحالات الدراسية التي يمكن من خلالها استنتاج دروس مفيدة حول تطبيق إدارة المشاريع في شركات التطوير العقاري؟

يسعى هذا السؤال إلى جمع أمثلة عملية لحالات النجاح والفشل لتقديم توصيات مستندة إلى الواقع.

Research Questions:

To guide the study systematically, it is important to define a set of research questions that will help in understanding the impact of implementing project management on real estate development companies in Saudi Arabia:

- **What are the most common project management practices used by real estate development companies in Saudi Arabia?**
 - This question aims to identify the tools and techniques companies rely on for managing their projects.
- **How does the implementation of project management practices affect the quality of projects in real estate development companies?**
 - This question focuses on the relationship between project management practices and the level of quality achieved in projects.
- **What is the impact of project management implementation on the costs of real estate development projects?**
 - This question seeks to understand how project management practices affect budgets and funding.
- **How does the implementation of project management practices contribute to reducing the execution periods of real estate development projects?**
 - This question explores the relationship between project management and the reduction of project completion times.
- **What challenges do real estate development companies face when implementing project management practices?**
 - This question aims to identify the obstacles and problems companies encounter and how to overcome them.
- **What case studies can be drawn upon to derive useful lessons about the application of project management in real estate development companies?**
 - This question seeks to gather practical examples of success and failure to provide recommendations based on real-world scenarios.

These questions will help to focus the research and provide a comprehensive understanding of the impact of project management practices on the performance of real estate development companies in Saudi Arabia.

فروض الدراسة:

الفروض البحثية هي تكهنات يمكن اختبارها من خلال جمع البيانات وتحليلها. بناءً على ما ذكرناه حول دراسة تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، يمكننا صياغة بعض الفروض البحثية كالتالي:

1. **الفرضية الأولى:** تطبيق ممارسات إدارة المشاريع يؤدي إلى تحسين جودة المشاريع المنفذة في شركات التطوير العقاري.

○ **فرضية بديلة:** لا يوجد تأثير لتطبيق ممارسات إدارة المشاريع على جودة المشاريع المنفذة.

2. **الفرضية الثانية:** تطبيق ممارسات إدارة المشاريع يساهم في تقليل التكاليف الزائدة في مشاريع التطوير العقاري.

○ **فرضية بديلة:** لا يؤثر تطبيق ممارسات إدارة المشاريع على تقليل التكاليف الزائدة.

3. **الفرضية الثالثة:** تبني ممارسات إدارة المشاريع يساهم في تقليل فترة تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.

○ **فرضية بديلة:** لا يساهم تبني ممارسات إدارة المشاريع في تقليل فترة التنفيذ.

4. **الفرضية الرابعة:** تواجه شركات التطوير العقاري تحديات متعددة عند تطبيق ممارسات إدارة المشاريع.

○ **فرضية بديلة:** لا تواجه شركات التطوير العقاري تحديات كبيرة عند تطبيق ممارسات إدارة المشاريع.

5. **الفرضية الخامسة:** زيادة تبني شركات التطوير العقاري لممارسات إدارة المشاريع يؤدي إلى تحسين رضا العملاء.

○ **فرضية بديلة:** لا يؤثر زيادة تبني ممارسات إدارة المشاريع على رضا العملاء.

Research Hypotheses:

Research hypotheses are speculations that can be tested through data collection and analysis. Based on the study of the impact of project management practices on real estate development companies in Saudi Arabia, we can formulate the following research hypotheses:

- **First Hypothesis:** The application of project management practices leads to improved quality of projects executed by real estate development companies.
 - **Alternative Hypothesis:** There is no impact of applying project management practices on the quality of executed projects.
- **Second Hypothesis:** The application of project management practices contributes to reducing excess costs in real estate development projects.
 - **Alternative Hypothesis:** The application of project management practices does not affect the reduction of excess costs.
- **Third Hypothesis:** The adoption of project management practices contributes to reducing the execution time of real estate development projects.
 - **Alternative Hypothesis:** The adoption of project management practices does not contribute to reducing execution time.
- **Fourth Hypothesis:** Real estate development companies face multiple challenges when applying project management practices.
 - **Alternative Hypothesis:** Real estate development companies do not face significant challenges when applying project management practices.
- **Fifth Hypothesis:** Increased adoption of project management practices by real estate development companies leads to improved customer satisfaction.
 - **Alternative Hypothesis:** Increased adoption of project management practices does not affect customer satisfaction.

الدراسات السابقة:

- "تأثير إدارة المشاريع على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية - " مقالة من قبل عبد الرحمن العبد الله، نشرت في مجلة العلوم الإدارية.
- "دور إدارة المشاريع في تحسين كفاءة شركات التطوير العقاري - "دراسة من تأليف فهد الراجحي، نشرت في مجلة البحوث الاقتصادية والمالية
- "إدارة المشاريع في قطاع التطوير العقاري "تأليف الدكتور محمد بن عبد الله الفارس، نشرته دار المريخ للنشر.
- "تحليل استراتيجيات إدارة المشاريع في مشاريع التطوير العقاري " سليمان الشمري (2021) مجلة الإدارة والاقتصاد.

Previous Studies

- **"The Impact of Project Management on the Performance of Real Estate Development Companies in Saudi Arabia"** - An article by Abdulrahman Al Abdullah, published in the **Journal of Administrative Sciences**.
- **"The Role of Project Management in Enhancing the Efficiency of Real Estate Development Companies"** - A study by Fahad Al Rajhi, published in the **Journal of Economic and Financial Research**.
- **"Project Management in the Real Estate Development Sector"** - Authored by Dr. Mohammed bin Abdullah Al Faris, published by **Dar Al Mareekh Publishing**.
- **"Analysis of Project Management Strategies in Real Estate Development Projects"** - Authored by Suleiman Al Shammari (2021), published in the **Journal of Management and Economics**.

المنطلقات النظرية للدراسة:

المنطلقات النظرية تعتبر أساساً مهماً لأي دراسة أكاديمية. إنها توفر الإطار المفاهيمي الذي يمكن من خلاله تحليل البيانات وفهم النتائج. في سياق دراسة تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، يمكننا التركيز على عدة منطلقات نظرية رئيسية:

1. نظرية إدارة المشاريع:

- **إدارة الوقت:** تُعتبر إدارة الوقت عنصراً حاسماً في تحقيق نجاح المشاريع. تهدف هذه النظرية إلى تطبيق الأساليب العلمية والتقنيات لضمان تنفيذ المشاريع في الوقت المحدد.
- **إدارة التكلفة:** تشمل تحديد ميزانية المشروع وإدارتها بفعالية لضمان عدم تجاوز التكلفة المخصصة. تهدف إلى تحقيق التوازن بين التكلفة والجودة.
- **إدارة الجودة:** تتعلق بالتأكد من أن نتائج المشروع تتوافق مع المعايير المحددة وتلبي توقعات العملاء.

2. نظرية دورة حياة المشروع:

- تعنى هذه النظرية بدراسة المراحل المختلفة التي يمر بها المشروع، بدءًا من التخطيط والتصميم وصولًا إلى التنفيذ والإغلاق. يمكن لهذه النظرية أن توفر فهمًا أفضل لكيفية تطبيق ممارسات إدارة المشاريع في كل مرحلة.

3. نظرية التنظيم والإدارة:

- تركز هذه النظرية على كيفية تنظيم فرق العمل وإدارتها بفعالية. تتناول الهياكل التنظيمية وأساليب القيادة والإدارة الفعالة لضمان تحقيق أهداف المشروع.

4. نظرية إدارة المخاطر:

- تتعلق بإدارة وتخفيف المخاطر التي قد تواجه المشروع. تهدف إلى تحديد المخاطر المحتملة وتقييمها ووضع استراتيجيات للتعامل معها بفعالية.

5. نظرية التغيير التنظيمي:

- تركز على كيفية تطبيق التغييرات في المؤسسات وتحسين العمليات. تتعلق بإدارة التغيير الذي قد يحدث نتيجة لتطبيق ممارسات إدارة المشاريع.

Theoretical Framework of the Study:

The theoretical framework is a crucial foundation for any academic study. It provides the conceptual framework through which data can be analyzed and results can be understood. In the context of studying the impact of project management practices on real estate development companies in Saudi Arabia, we can focus on several key theoretical approaches:

1. Project Management Theory:

- **Time Management:** Time management is a critical element in achieving project success. This theory aims to apply scientific methods and techniques to ensure projects are completed on time.
- **Cost Management:** This includes defining and managing the project budget effectively to ensure costs do not exceed allocated amounts. It aims to balance cost and quality.
- **Quality Management:** This is about ensuring that the project outcomes meet specified standards and satisfy customer expectations.

2. Project Life Cycle Theory:

- This theory studies the various stages a project goes through, from planning and design to execution and closure. It can provide

a better understanding of how project management practices are applied at each stage.

3. Organizational and Management Theory:

- This theory focuses on how to effectively organize and manage project teams. It addresses organizational structures and effective leadership and management techniques to ensure project goals are achieved.

4. Risk Management Theory:

- This involves managing and mitigating risks that the project may face. The goal is to identify potential risks, assess them, and develop strategies to deal with them effectively.

5. Change Management Theory:

- This focuses on how to implement changes within organizations and improve processes. It involves managing the changes that may occur as a result of applying project management practices.

المنهجية وطرق البحث:

منهجية البحث:

تعتمد منهجية البحث في دراسة تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية على الأساليب الكمية والنوعية لتحليل البيانات وفهم تأثير الممارسات الحالية على الأداء العام للشركات. تتيح هذه المنهجية الجمع بين البيانات الملموسة والتحليلات العميقة للحصول على نتائج دقيقة وشاملة.

خطوات البحث:

1. مراجعة الأدبيات:

- البحث الثانوي: استعراض الدراسات السابقة والمقالات الأكاديمية التي تناولت مواضيع مشابهة.
- تحديد الفجوات البحثية: تحديد الفجوات في المعرفة الحالية التي تحتاج إلى تحقيق في هذه الدراسة.

2. جمع البيانات:

- الاستبيانات: إعداد استبيان مفصل موجه إلى مديري المشاريع والموظفين في شركات التطوير العقاري لجمع البيانات الكمية.
- المقابلات الشخصية: إجراء مقابلات عميقة مع خبراء في إدارة المشاريع ومديري الشركات لجمع البيانات النوعية.

- دراسة الحالة: تحليل حالات واقعية لشركات تطوير عقاري تعتمد على ممارسات إدارة المشاريع.

3. تحليل البيانات:

- التحليل الكمي: استخدام أدوات التحليل الإحصائي لتحليل البيانات المستخلصة من الاستبيانات. يمكن استخدام البرامج الإحصائية مثل SPSS أو Excel.
- التحليل النوعي: تحليل المقابلات الشخصية ودراسات الحالة باستخدام منهجية تحليل المحتوى لتحديد الأنماط والاتجاهات الرئيسية.

4. التحقق من صحة البيانات:

- التحقق من الاعتمادية: التأكد من أن الأدوات المستخدمة في جمع البيانات موثوقة وثابتة.
- التأكد من المصادقية: التحقق من دقة وصحة البيانات من خلال مراجعة الأقران والتحقق من الاتساق الداخلي.

5. تقديم النتائج:

- عرض النتائج: تقديم النتائج المستخلصة من التحليل الكمي والنوعي في شكل جداول ورسوم بيانية لتوضيح النتائج بشكل أفضل.
- مناقشة النتائج: مناقشة النتائج مقارنة بالدراسات السابقة وتحديد ما إذا كانت تدعم أو تتناقض مع الفرضيات المحددة.

6. التوصيات:

- تقديم توصيات: بناءً على النتائج المستخلصة، تقديم توصيات عملية لشركات التطوير العقاري لتحسين ممارسات إدارة المشاريع.
- الاقتراحات للدراسات المستقبلية: اقتراح مجالات جديدة للدراسات المستقبلية بناءً على الفجوات والنتائج المستخلصة.

Methodology and Research Methods:

Research Methodology:

The research methodology for studying the impact of project management application on real estate development companies in Saudi Arabia relies on both quantitative and qualitative approaches to analyze data and understand the impact of current practices on the overall performance of companies. This methodology allows for combining concrete data with in-depth analyses to obtain accurate and comprehensive results.

Research Steps:

1. Literature Review:

- **Secondary Research:** Reviewing previous studies and academic articles that addressed similar topics.
- **Identifying Research Gaps:** Determining gaps in the current knowledge that need to be addressed in this study.

2. Data Collection:

- **Surveys:** Preparing detailed questionnaires directed to project managers and employees in real estate development companies to collect quantitative data.
- **Personal Interviews:** Conducting in-depth interviews with experts in project management and company managers to collect qualitative data.
- **Case Study:** Analyzing real-life cases of real estate development companies that rely on project management practices.

3. Data Analysis:

- **Quantitative Analysis:** Using statistical analysis tools to analyze data extracted from the surveys. Statistical software such as SPSS or Excel can be used.
- **Qualitative Analysis:** Analyzing personal interviews and case studies using content analysis methodology to identify key patterns and trends.

4. Data Validation:

- **Reliability Check:** Ensuring that the tools used for data collection are reliable and consistent.
- **Credibility Check:** Verifying the accuracy and validity of the data through peer reviews and internal consistency checks.

5. Presenting Results:

- **Results Presentation:** Presenting the results obtained from both quantitative and qualitative analysis in the form of tables and graphs to better illustrate the findings.

- **Results Discussion:** Discussing the results in comparison to previous studies and determining whether they support or contradict the specified hypotheses.

6. Recommendations:

- **Providing Recommendations:** Based on the results obtained, offering practical recommendations to real estate development companies to improve project management practices.
- **Suggestions for Future Research**

أدوات الدراسة :

تتضمن أدوات الدراسة الوسائل التي سيتم استخدامها لجمع البيانات وتحليلها بطريقة منهجية وذلك لدراسة تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، و يمكن استخدام الأدوات التالية:

الاستبيانات:(Questionnaires)

- **وصف الأداة :** عبارة عن مجموعة من الأسئلة المكتوبة التي تستهدف جمع المعلومات من المشاركين في الدراسة.
- **كيفية استخدامها :** يتم توزيع الاستبيانات على عينة من مديري المشاريع والموظفين في شركات التطوير العقاري. يمكن أن تتضمن أسئلة مغلقة (نعم/لا) وأسئلة مفتوحة (للحصول على إجابات مفصلة).
- **أمثلة على الأسئلة:**

- ما مدى فعالية تطبيق ممارسات إدارة المشاريع في شركتك؟
- هل تؤثر إدارة المشاريع على جودة المشاريع التي تعمل عليها؟

2.المقابلات الشخصية:(Interviews)

- **وصف الأداة :** مقابلات مباشرة تُجرى مع المشاركين لجمع بيانات نوعية معمقة حول تجاربهم ورؤاهم.
- **كيفية استخدامها :** يتم إعداد قائمة من الأسئلة المفتوحة وإجراء مقابلات مع مديري المشاريع والخبراء في شركات التطوير العقاري.
- **أمثلة على الأسئلة:**

- كيف تعتقد أن إدارة المشاريع تؤثر على أداء شركتك؟
- ما هي التحديات التي تواجهها عند تطبيق ممارسات إدارة المشاريع؟

3.المجموعات البؤرية:(Focus Groups)

• وصف الأداة: تجمع مجموعات صغيرة من الأفراد لمناقشة مواضيع محددة بتوجيه من ميسر النقاش.

• كيفية استخدامها: تنظيم جلسات نقاش مع موظفين ومديري المشاريع في شركات التطوير العقاري لمناقشة تأثير إدارة المشاريع على الأداء.

• أمثلة على الأسئلة:

○ ما هي الفوائد التي شهدتها شركتك من تطبيق إدارة المشاريع؟

○ هل هناك جوانب سلبية لتطبيق ممارسات إدارة المشاريع؟

4. دراسات الحالة: (Case Studies)

• وصف الأداة: تحليل مفصل لحالات محددة لشركات نجحت أو فشلت في تطبيق إدارة المشاريع.

• كيفية استخدامها: اختيار شركات تطوير عقاري ودراسة إجراءاتها ونتائجها في تطبيق ممارسات إدارة المشاريع.

• أمثلة على الجوانب المدروسة:

○ تحليل استراتيجيات إدارة المشاريع المتبعة في الشركة.

○ تقييم تأثير هذه الاستراتيجيات على جودة المشروع وتكلفته.

5. الوثائق والسجلات: (Documents and Records)

• وصف الأداة: استخدام المستندات الرسمية والسجلات للحصول على بيانات دقيقة وموثوقة.

• كيفية استخدامها: مراجعة تقارير المشاريع السابقة، والسجلات المالية، والتقارير الإدارية للحصول على معلومات كمية ونوعية.

• أمثلة على الوثائق:

○ تقارير إنجاز المشاريع.

○ تقارير مالية وتقارير أداء.

استخدام الأدوات بشكل متكامل

يمكن استخدام هذه الأدوات بشكل متكامل للحصول على صورة شاملة وموثوقة حول تأثير إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري.

حدود الدراسة:

حدود الدراسة هي العوامل التي قد تؤثر على نتائج البحث والتي يجب على الباحث أخذها في الاعتبار عند تفسير النتائج. فيما يلي بعض الحدود المحتملة لدراسة تأثير تطبيق إدارة المشاريع على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية:

1. الحدود الزمنية:

قد تكون الدراسة محدودة بفترة زمنية معينة، مما يعني أن النتائج قد تعكس الظروف والتحديات الخاصة بتلك الفترة فقط

2. الحدود الجغرافية:

تقتصر الدراسة على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، وبالتالي قد لا تكون النتائج قابلة للتعميم على دول أو مناطق أخرى.

3. حجم العينة:

إذا كانت العينة المستخدمة في جمع البيانات صغيرة، فقد تؤثر على دقة وموثوقية النتائج. حجم العينة المحدود قد لا يعكس التنوع الكامل لقطاع التطوير العقاري.

4. نوعية البيانات:

تعتمد الدراسة على بيانات تم جمعها من استبيانات ومقابلات، وقد تكون هناك تحيزات أو عدم دقة في الردود التي يقدمها المشاركون.

5. التغيرات الاقتصادية والسياسية:

- التغيرات في البيئة الاقتصادية والسياسية خلال فترة الدراسة قد تؤثر على أداء شركات التطوير العقاري، وبالتالي على نتائج الدراسة.

6. التحليل المحدود:

- قد يكون التحليل محدودًا بأدوات وأساليب معينة، مما قد يؤثر على دقة النتائج والاستنتاجات المستخلصة.

7. قيود الوصول إلى المعلومات:

- قد تواجه الدراسة تحديات في الوصول إلى المعلومات الكاملة والدقيقة حول ممارسات إدارة المشاريع في بعض الشركات، بسبب سياسات السرية أو عدم توفر البيانات.

8. العوامل الثقافية:

- تأثير العوامل الثقافية والقيم المحلية قد يؤثر على تطبيق ممارسات إدارة المشاريع ونتائج الدراسة.

Study Tools:

The study tools include the means that will be used to systematically collect and analyze data to study the impact of implementing project management practices on real estate development companies in Saudi Arabia. The following tools can be used:

1. Questionnaires:

- **Description:** A set of written questions aimed at gathering information from the study participants.
- **Usage:** Distributed to a sample of project managers and employees in real estate development companies. Can include closed (Yes/No) and open-ended questions (for detailed responses).
- **Examples of Questions:**
 - How effective is the implementation of project management practices in your company?
 - Does project management affect the quality of the projects you work on?

2. Personal Interviews:

- **Description:** Direct interviews conducted with participants to collect in-depth qualitative data about their experiences and insights.
- **Usage:** A list of open-ended questions is prepared, and interviews are conducted with project managers and experts in real estate development companies.
- **Examples of Questions:**
 - How do you think project management affects your company's performance?
 - What challenges do you face when implementing project management practices?

3. Focus Groups:

- **Description:** Small groups of individuals brought together to discuss specific topics under the guidance of a facilitator.
- **Usage:** Organizing discussion sessions with employees and project managers in real estate development companies to discuss the impact of project management on performance.
- **Examples of Questions:**
 - What benefits has your company observed from implementing project management?

- Are there any negative aspects of applying project management practices?

4. Case Studies:

- **Description:** Detailed analysis of specific cases of companies that have succeeded or failed in implementing project management.
- **Usage:** Selecting real estate development companies and studying their procedures and results in applying project management practices.
- **Examples of Aspects Studied:**
 - Analyzing the project management strategies adopted by the company.
 - Evaluating the impact of these strategies on project quality and cost.

5. Documents and Records:

- **Description:** Using official documents and records to obtain accurate and reliable data.
- **Usage:** Reviewing past project reports, financial records, and administrative reports to obtain quantitative and qualitative information.
- **Examples of Documents:**
 - Project completion reports.
 - Financial and performance reports.

Using these tools in an integrated manner can provide a comprehensive and reliable picture of the impact of project management on real estate development companies.

Study Limitations:

Study limitations are factors that may affect the research results and should be taken into account by the researcher when interpreting the results. Below are some potential limitations for the study of the impact of project management application on real estate development companies in Saudi Arabia:

1. Time Constraints:

- The study may be limited to a specific period, meaning the results may reflect the conditions and challenges specific to that period only.

2. Geographical Constraints:

- The study is limited to real estate development companies in Saudi Arabia, and therefore, the results may not be generalizable to other countries or regions.

3. Sample Size:

- If the sample used for data collection is small, it may affect the accuracy and reliability of the results. A limited sample size may not reflect the full diversity of the real estate development sector.

4. Data Quality:

- The study relies on data collected from surveys and interviews, and there may be biases or inaccuracies in the responses provided by the participants.

5. Economic and Political Changes:

- Changes in the economic and political environment during the study period may affect the performance of real estate development companies and, consequently, the study results.

6. Limited Analysis:

- The analysis may be limited by certain tools and methods, which may affect the accuracy of the results and conclusions drawn.

7. Information Access Limitations:

- The study may face challenges in accessing complete and accurate information about project management practices in some companies due to confidentiality policies or lack of data availability.

8. Cultural Factors:

- The influence of cultural factors and local values may affect the application of project management practices and the study results.

المراجع:

- **"Project Management: A Managerial Approach"** by Jack R. Meredith and Samuel J. Mantel - يعتبر هذا الكتاب مرجعًا أساسيًا في مجال إدارة المشاريع.
- **"Project Management: Achieving Competitive Advantage"** by Jeffrey K. Pinto - يقدم هذا الكتاب نظرة شاملة عن كيفية تحقيق الفائدة التنافسية من خلال إدارة المشاريع.
- **"Project Management in Construction"** by John M. Flanagan - يقدم هذا الكتاب نظرة شاملة على إدارة المشاريع في قطاع البناء والتطوير العقاري.
- **"Construction Project Management: A Practical Guide to Field Construction Management"** by S. Keoki Sears - الجوانب التطبيقية لإدارة المشاريع البنائية.
- **"Project Management: Planning, Scheduling, and Controlling"** by James P. Slevin - يقدم هذا الكتاب نظرة عامة عن إدارة المشاريع وكيفية تخطيطها وتنظيمها.
- **"Project Management for the Unofficial Project Manager"** by Kory Kogon, Adam Kleinman, and James Manion - وأساليب لإدارة المشاريع بشكل فعال.
- **"Essentials of Project Management"** by Dennis Lock - يقدم هذا الكتاب أساسيات إدارة المشاريع ويعتبر مرجعًا هامًا للمبتدئين والمحترفين.
- **"Project Management for Engineering, Business, and Technology"** by John M. Nicholas and Herman Steyn - ينظر من منظور متعدد التخصصات.
- **"The Standard for Project Management"** by Project Management Institute (PMI) - يعتبر هذا الكتاب معيارًا دوليًا لإدارة المشاريع ويحتوي على أفضل الممارسات في المجال.
- **"Real Estate Development Matrix"** by Daniel B. Kohlhepp - يركز هذا الكتاب على تطوير العقارات وإدارة المشاريع المتعلقة بها.
- **"Managing Complex Projects"** by Kathleen B. Hass - يتناول هذا الكتاب كيفية إدارة المشاريع المعقدة بفعالية ويسلط الضوء على استراتيجيات وتقنيات متقدمة.
- **"إدارة المشاريع في قطاع التطوير العقاري"** تأليف الدكتور محمد بن عبد الله الفارس، نشرته دار المريخ للنشر.
- **"تحديات إدارة المشاريع العقارية في السعودية"** تأليف الأستاذ خالد بن أحمد الزهراني، نشرته دار طيبة للنشر والتوزيع.
- **"الأسس النظرية والتطبيقية لإدارة المشاريع في السعودية"** تأليف الدكتور عبد الرحمن بن سعود الحربي، نشرته مكتبة الرشد.
- **"إدارة المشاريع: نظرة شاملة على التطبيق والممارسات في السعودية"** تأليف الدكتور فهد بن علي الغنزي، نشرته دار اليمان للنشر.
- **عبد الرحمن العبد الله "** (2019) تأثير إدارة المشاريع على أداء شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. "مجلة العلوم الإدارية، العدد 5، الصفحات 45-60.

- **فهد الراجحي** " (2020) دور إدارة المشاريع في تحسين كفاءة شركات التطوير العقاري ". مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، العدد 12، الصفحات 78-92.
- **محمد العتيبي و خالد الحربي** " (2018) تحديات تطبيق إدارة المشاريع في قطاع العقارات في السعودية ". وقائع المؤتمر السعودي الدولي للتطوير العقاري، الرياض، الصفحات 120-135.
- **سليمان الشمري** " (2021) تحليل استراتيجيات إدارة المشاريع في مشاريع التطوير العقاري ". مجلة الإدارة والاقتصاد، العدد 10، الصفحات 33-50.
- **نورة الزهراني** " (2017) ممارسات إدارة المشاريع وأثرها على رضا العملاء في قطاع التطوير العقاري ". مجلة البحوث الإدارية، العدد 8، الصفحات 95-110.

References:

- **"Project Management: A Managerial Approach" by Jack R. Meredith and Samuel J. Mantel** - This book is a fundamental reference in the field of project management.
- **"Project Management: Achieving Competitive Advantage" by Jeffrey K. Pinto** - This book provides a comprehensive view on how to achieve competitive advantage through project management.
- **"Project Management in Construction" by John M. Flanagan** - This book offers an in-depth look at project management in the construction and real estate development sector.
- **"Construction Project Management: A Practical Guide to Field Construction Management" by S. Keoki Sears** - This book focuses on the practical aspects of managing construction projects.
- **"Project Management: Planning, Scheduling, and Controlling" by James P. Slevin** - This book provides an overview of project management and how to plan, schedule, and control projects.
- **"Project Management for the Unofficial Project Manager" by Kory Kogon, Adam Kleinman, and James Manion** - This book offers tips and techniques for managing projects effectively.
- **"Essentials of Project Management" by Dennis Lock** - This book presents the fundamentals of project management and is a valuable reference for both beginners and professionals.
- **"Project Management for Engineering, Business, and Technology" by John M. Nicholas and Herman Steyn** - This book covers project management from a multidisciplinary perspective.

- **"The Standard for Project Management" by Project Management Institute (PMI)** - This book is an international standard for project management and contains best practices in the field.
- **"Real Estate Development Matrix" by Daniel B. Kohlhepp** - This book focuses on real estate development and related project management practices.
- **"Managing Complex Projects" by Kathleen B. Hass** - This book discusses how to effectively manage complex projects and highlights advanced strategies and techniques.
- **"إدارة المشاريع في قطاع التطوير العقاري" by Dr. Mohammed bin Abdullah Al Faris**, published by **Dar Al Mareekh Publishing**.
- **"تحديات إدارة المشاريع العقارية في السعودية" by Khaled bin Ahmed Al-Zahrani**, published by **Dar Taiba Publishing and Distribution**.
- **"الأسس النظرية والتطبيقية لإدارة المشاريع في السعودية" by Dr. Abdul Rahman bin Saud Al Harbi**, published by **Rashid Library**.
- **"إدارة المشاريع: نظرة شاملة على التطبيق والممارسات في السعودية" by Dr. Fahd bin Ali Al-Anazi**, published by **Al-Yamamah Publishing House**.
- **Abdulrahman Al Abdullah (2019)**. "The Impact of Project Management on the Performance of Real Estate Development Companies in Saudi Arabia". **Journal of Administrative Sciences**, Issue 5, Pages 45-60.
- **Fahad Al Rajhi (2020)**. "The Role of Project Management in Enhancing the Efficiency of Real Estate Development Companies". **Journal of Economic and Financial Research**, Issue 12, Pages 78-92.
- **Mohammed Al Otaibi and Khaled Al Harbi (2018)**. "Challenges of Project Management Application in the Real Estate Sector in Saudi Arabia". **Proceedings of the Saudi International Real Estate Development Conference**, Riyadh, Pages 120-135.
- **Suleiman Al Shammari (2021)**. "Analysis of Project Management Strategies in Real Estate Development Projects". **Journal of Management and Economics**, Issue 10, Pages 33-50.
- **Noura Al-Zahrani (2017)**. "Project Management Practices and Their Impact on Customer Satisfaction in the Real Estate Development Sector". **Journal of Administrative Research**, Issue 8, Pages 95-110.

