

أثر إدارة المشتريات على الجدول الزمني لمشاريع البناء
بالتطبيق على شركة أيد المستقبل للتطوير العقاري
المملكة العربية السعودية - الطائف



الطالب : محمد نضال حسن الحلبي

الرقم الجامعي 2021200109

مشروع تخرج - ١

كلية الإدارة - جامعة ميد أوشين

إشراف

د. منى مصطفى العشري

عضو هيئة التدريس - كلية الإدارة - جامعة ميد أوشين

الفصل الدراسي الأول - ٢٠٢٤

جدول المحتويات

٣	المقدمة
٥	مشكلة البحث
٦	أهمية البحث
٧	أسئلة البحث
١١	أهداف البحث
١٢	فرضيات البحث
١٣	نموذج البحث
١٤	منهجية البحث
١٥	الدراسة الميدانية
١٧	هيكل المشروع

المقدمة

تشهد المملكة العربية السعودية حالياً تطور عمراني في جميع المدن مما شكل سوقاً لشركات التطوير العقاري في إنتاج الوحدات السكنية من خلال التطوير سواء مجمعات سكنية فلل أو أبراج.

وحيث أن المطور العقاري يعتمد على الجودة في إنتاج المنتج وتسليمه أو بيعه في الوقت المناسب وفق الجدول الزمني المحدد لإنهاء المشروع. حيث أن انتهاء المشروع وفق الجدول الزمني يعد مكسباً مادياً للمطور العقاري حيث أن هذا العائد المالي يتيح له استثمار فرصة تطوير جديده يحقق بموجبها أرباحاً أخرى مما يساهم في رفع أسهم الشركة في السوق وزاد اهتمام كثير من المنشآت في عمل جداول زمنية للمشروع وأصبح الزاماً عليها عند الدخول في مناقصات من قبل الجهات المالكة للمشروع وخصوصاً من الجهات الحكومية مما أثر ذلك على أن تقوم المنشآت بتوفير إدارة مشروع تحقق مسار المشروع و تسلمه في المدة المطلوبة والمحددة في الجدول الزمني

مرجع (١) journals.ekb.eg - Journal of the Egyptian Society of Engineers, 2020 - المعترف بالله جمال الدين

وحيث أن دور المشتريات مهم في تحقيق الجدول الزمني فقد كانت دراسة من قبل الشركة العامة للكهرباء تحدث عن هذا الدور فكان سؤال ادرج من ضمن الدراسة ماهي أهمية تخطيط المشتريات في عملية إدارة المشاريع ؟ فكانت النتيجة بان عملية المشتريات جزءاً هاماً من عملية إدارة المشروع (المطلوب منها تحقيق الجدول الزمني) وتحديد الموردين المناسبين و تحديد المخاطر والفرص المتعلقة بعملية المشتريات وتحديد الحلول المناسبة لها . يساعد في تحسين أداء المشروع وتحقيق الأهداف بشكل أكثر كفاءة

مرجع (٢) (كان هذا استنتاج مدير التدريب <https://pmo-gecol.ly/the-role-of-pmo-in-project-procurement-planning>)

journals.ekb.eg - جمال الدين محمد المرسى، جمال الدين محمد، سليمان... - المجلة العلمية للبحوث ...، ٢٠١٩

اقتباس من : تابع ٢

وحيث ان ادره المشتريات تعد عنصرا مهما لإكمال المشروع في الوقت المحدد و في حدود الموارد المالية المتاحة و فقا للمواصفات المطلوبة ولن يتأتى ذلك الا بوجود إدارة تهدف الى ضمان الحصول على المواد بأفضل جوده وبأدنى تكلفة ممكنة وفي الوقت المناسب

فلا بد لإدارة المشتريات ان يكون لديها عمليات لإدارة المشتريات

أولا ١-التخطيط

ثانيا ٢-التنفيذ

ثالثا ٣-الرقابة

رابعا ٤ -الاقفال

مرجع ٣ -iasj.net - 2009, AL GHAREE for Economics and Administration ..., الدكتور رعد منفي احمد

(٣) المرجع تابع Visure Solutions ,Inc.

وعندما تتحقق هذه الأمور الأربعة في إدارة المشتريات يكون على أداء مهماته بشكل سليم لكن يتبقى دور الاتصال والاتصالات وسرعة وصول المعلومة بينها وبين إدارة المشروع ليتحقق تطبيق الجدول الزمني المعد للمشروع

وتندر الدراسات في اهميه التركيز على دور الاتصالات وسرعة وصول المعلومة بين إدارة المشتريات وإدارة المشروع

وتعد هذه مشكلة تواجه المنشآت في تحديد أدوات الاتصالات وتفعيلها ومراقبتها بشكل علمي وميداني بحيث تكون لها الأثر في تحقيق مسار الجدول الزمني للمشروع والحفاظ على وقت المشروع وموارده الماليه وتحقيق الجوده في الأداء

فوجدت انه يتعين علينا عمل دراسة حيال هذه المشكلة حيث ان وضع الحلول لها يساهم في رفع أداء إدارة المشروع خاصة وأداء المنشأة عامة .والتي تهدف الى تحقيق الربح حيث ان هذا العائد المالي يتيح له الاستثمار فرصة تطوير جديده يتحقق من استغلالها في تحقيق أرباحا أخرى مما يساهم في رفع اسهم الشركة في السوق

المشكلة: دور وسائل الاتصال بين إدارة المشتريات وإدارة المشروع في تحقيق الجدول الزمني

ان عدم وجود قنوات اتصال مناسبة بين الإدارات في الشركات تعد مشكلة تنعكس على الأداء بشكل عام للشركة وبشكل خاص على مشروع مطلوب إنجازه في الوقت المحدد ووفق الجدول الزمني وحيث ان إدارة المشتريات من اهم العناصر المؤثرة على انجاز المشروع فلا بد من إزالة أي معوقات تحول عملية الاتصال بين إدارة المشتريات وإدارة المشروع او تبطئ منها حيث هناك عدة قنوات من الاتصالات منها الورقية ومنها الإلكترونية ومنها الرقمية . فهناك فجوات نظريه و فجوات عمليه

الفجوات النظرية :

لعل ان الإدارة العليا التي تتطلع لتحقيق نتائج تسهم في استمراريه وتطور منشأتهم ليس لديها تصور كامل عن فعاليه استخدام الوسائل المناسبة للاتصال واختيار المناسب لها او بمعنى اخر تسعى لتوفيرها لإدارة المشاريع والمشتريات لديها فيجب التحقق من ذلك والدراسات في هذا الموضوع قليله . فاصبح من الضرورة التركيز على الإدارة العليا واشراكهم بشكل فعال لضمان توفير الفهم الكافي .

حسين حسين، بتول عبد الحسن 2020, ..., Journal of Al-Rafidain - jrucs-iq.alhadhar.com - المرجع ٤

الفجوات العمليه

من اهداف البحث هو تقدير مدى اعتماد إدارة المشتريات و إدارة المشاريع على استخدام البرامج الرقمية الحديثه والمتطورة وأصبحت فعلا متوفرة لكن لا يوجد استخدام حقيقي فعلي يضمن وصول المعلومة بين الادارتين ليرتقي جهدهم الى ثمره وهي نجاح المشروع من جميع النواحي

كيف لأساليب الاتصال والتحقق من تطبيقها ومراقبتها دور في تطبيق مسار الجدول الزمني ؟

نحتاج الى اطلاع ميداني لنقف على ارض الواقع وننظر في أدوات الاتصالات التي تستخدمها شركات التطوير العقاري بين إدارة المشروع وإدارة المشتريات ومدى فعاليتها ومناسبتها لهذا النوع من الأنشطة ومن ثم البحث على تطويرها بعد دراستها نظريا وميدانيا حيث ان تأخر انجاز المشروع وكذلك جودته ورفع تكاليفه هذه النتائج تعتمد بشكل شبه كامل على أداء المشتريات والذي ينعكس ادائه من خلال عمليات التواصل والاتصال بين الادارتين واي قصور في هذا الأمور ستنعكس آثاره على أداء الشركة واستمراريته في السوق .

<https://businessyield.com/ar/project-management/project-procurement-management/>

المرجع ٥ مقالة فريد السلام موقع بيزنس

المرجع ٥ uot.edu.ly - سميرة عبد السلام صالح - ٢٠٠٩

الأهمية النظرية :

ان مشاركة الإدارة العليا في فهم موضوع الاتصالات او تكوين تصور لهم يساهم في حل هذه المشكلة وتبذل مزيدا من الجهد والمال لتوفي ما يضمن وصول المعلومة السريعة بين الادارتين إدارة المشاريع وإدارة المشتريات

الاهمية العملية:

ان التعرف على الاستراتيجيات المستخدمة لإدارة المشاريع في التواصل مع إدارة المشتريات لهو لب الموضوع حيث انه سيضع الحلول المناسبة والذي يسعى دراسات هذا البحث لرفع معدلات التطور في المنشأ

موقع ميم (٦) المرجع <https://www.meemapps.com/term/procurement-management-plan>

مرجع ٦ خنقاوي، رحاب dspace.univ-ouargla.dz - اقتباس موضوعي مقارب

الاستبيان الأول ٠ الادارة العليا

١- هل لديكم اهتمام حيال استخدام الأساليب الحديثة في منشأتكم؟

نعم لا

٢- هل لديكم اطلاع على اخر تطور في مجال الاتصالات؟

نعم لا

إذا كانت الإجابة بنعم في السؤال ١

٣- هل لديكم استعداد بتوفير هذه الأساليب الحديثة؟

نعم لا

اذ كانت الإجابة لا على السؤال ٣

٤ هل تقومون بتوفيرها للإدارات اعتمادا على السعر ام على جدوى استخدامها واهميتها؟

السعر جدوى استخدامها

٥- هل لديكم قناعة بان استخدام الأساليب الحديثة يزيد من فرصة نجاح المشروع؟

نعم لا

٦- هل أنتم على اطلاع بمسار المشروع؟

نعم لا

٧- هل طريقة الاطلاع رقميه ام ورقيه؟

رقميه ورقيه

(٦) المرجع (وزارة الشؤون البلدية و القروية المملكة العربية السعودية)

الاستبيان رقم ٢ ادارہ المشاريع المسؤولة عن الجدول الزمني

١-من الأهمية الحصول على شهادات PMP ؟

نعم لا

لماذا:

٢-ان استخدام الأساليب الحديثه في الاتصال يعيق العمل وإنجاز المشروع؟

نعم لا

كيف؟

٣-ان استخدام قنوات التواصل الحديثه مع إدارة المشتريات يساهم في إنجاز المشروع وفق الجدول الزمني؟

نعم لا

كيف؟

٤-تقومون بمراقبة اعمالكم الموكلة لقسم إدارة المشتريات والى أي مرحلة وصلت؟

نعم لا

ماهي الأساليب ؟

٥-هل عدم تجاوب إدارة المشتريات بشكل معكم من خلال قنوات الاتصال تستدعي ابلغ الإدارة العليا للتدخل؟

نعم لا

٦- يوجد اطلاع مستمر على أساليب الاتصال الحديثه ؟

نعم لا

(٦) المرجع (وزارة الشؤون البلدية و القروية المملكة العربية السعودية)

الاستبيان رقم ٣ إدارة المشتريات

من الأهمية الحصول على شهادات مثل الشهادة الاحترافية المعتمدة في المشتريات (CIPM/CIPP)؟

لا

نعم

ما السبب؟

-ان استخدام الأساليب الحديثه في الاتصال يعيق العمل الخاص بإدارة المشتريات وإنجاز المشروع؟

لا

نعم

ممكن ان تشرح ؟

٣-ان استخدام قنوات التواصل الحديثه مع إدارة المشاريع يساهم في إنجاز المشتريات المطلوبه للمشروع ؟

لا

نعم

٤-تقومون بمراقبة اعمالكم بعد تنفيذها وتوريها واستلامها من قبل الأعضاء المكلفين من إدارة المشروع والى أي مرحلة وصلت؟

لا

نعم

ما هي الطريقة المتبعه؟

٥-هل عدم تجاوب إدارة المشاريع بشكل معكم من خلال قنوات الاتصال تستدعي ابلغ الإدارة العليا للتدخل؟

لا

نعم

٦- يوجد اطلاع مستمر على أساليب الاتصال الحديثه ؟

لا

نعم

ما هي الطرق المستخدمة

(٦) المرجع (وزارة الشؤون البلدية و القروية المملكة العربية السعودية)

اهداف البحث

ان الهدف الرئيسي لأي منشأه هو تحقيق العائد المالي الملازم الذي يسهم في استمراريته وتطويرها ويعتمد تحقيق ذلك على مدى اتباعها للأساليب العلمية والخبرات العملية وتطبيقها بكل منهجية وفق الأسس المدروسة ليتأتى لها التحقيق في إدارة وقت المشروع من خلال الحفاظ على الجدول الزمني للمشروع حيث ان اتباعه وتحقيق المراحل في وقتها يضعه في المسار الصحيح الذي من خلال يحقق العائد المرجو منه . إضافة الى انها ممكن ان تجعل مرونة في الجدول الزمني من حيث عمل إعادة جدولة له ودراسة امكانيه تداخل بنوده مره أخرى للحفاظ على الاطار الزمني للمشروع

فالهدف من هذا البحث

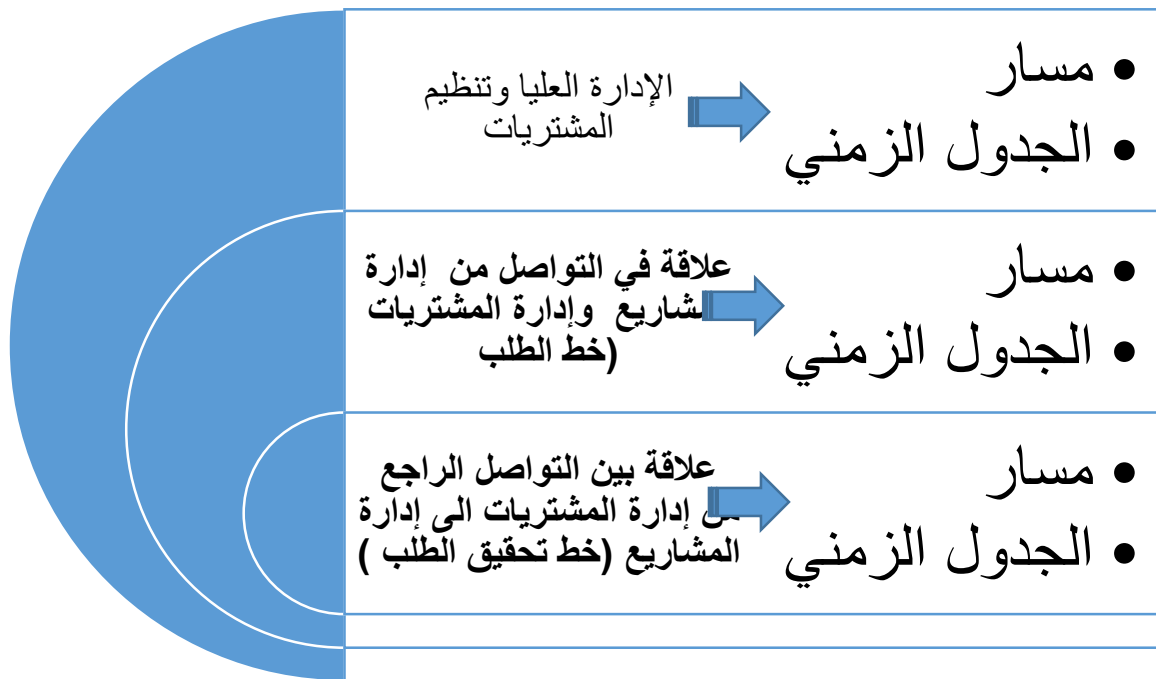
1. معرفة مدى اقتناع او معرفة الإدارة العليا عن أهمية دور المشتريات في تحقيق الجدول الزمني.لما لهذا الدور من بند رئيسي في توفير الادار العليا المستلزمات والأدوات الحديثة المناسبة للاقسام المعنية لتقوم بأدائها المطلوب منها وفق أسس علميه يجعله تنظم إدارة وقت المشروع وإزالة أي معوقات متوقعه او تحدث اثناء المشروع لتتلافى بالطريقة المناسبة
2. مدى اهتمام إدارة المشاريع المسؤولة عن الجدول الزمني في التواصل مع إدارة المشتريات . لانه هذه الثقافة ضروريه تكون في أعضاء الفريق المنوط به انجاز المشروع وادراكهم عن اهميه دور المشتريات في إنجاح مشروعهم وهو المسار الأهم في الوقت والجوده والبحث عتن البدائل اللازمة بالوقت والمكان المناسبين وفق الجدول الزمني وكذلك في ما لوحصل معوقات اثناء العمل لتفاديه والتحضير لخطة بديله في المشتريات تكون جاهزه في مثل هذه الحالات
3. اقتناع إدارة المشتريات بتحقيق الجدول الزمني المعد والتفاعل مع إدارة المشتريات . والعكس من الطرف الاخر من المعادله و هو إدارة المشتريات وهو ثقافة ان إدارة المشاريع تتطلب لنجاحها هو معرفة الجدول الزمني المعد من قبل إدارة المشاريع وان تعي بان عليها مسؤولية كبيرة تكاد أحيانا وفي بعض الأوقات مسؤوليه امام الإدارة العليا عن مستوى أدائها في تحقيق التوريد المطلوب في الوقت والمكان المطلوب والمعد في الجدول الزمني

مرجع ٧ شريفي - ٢٠٢٠ dspace.univ-alger3.dz -

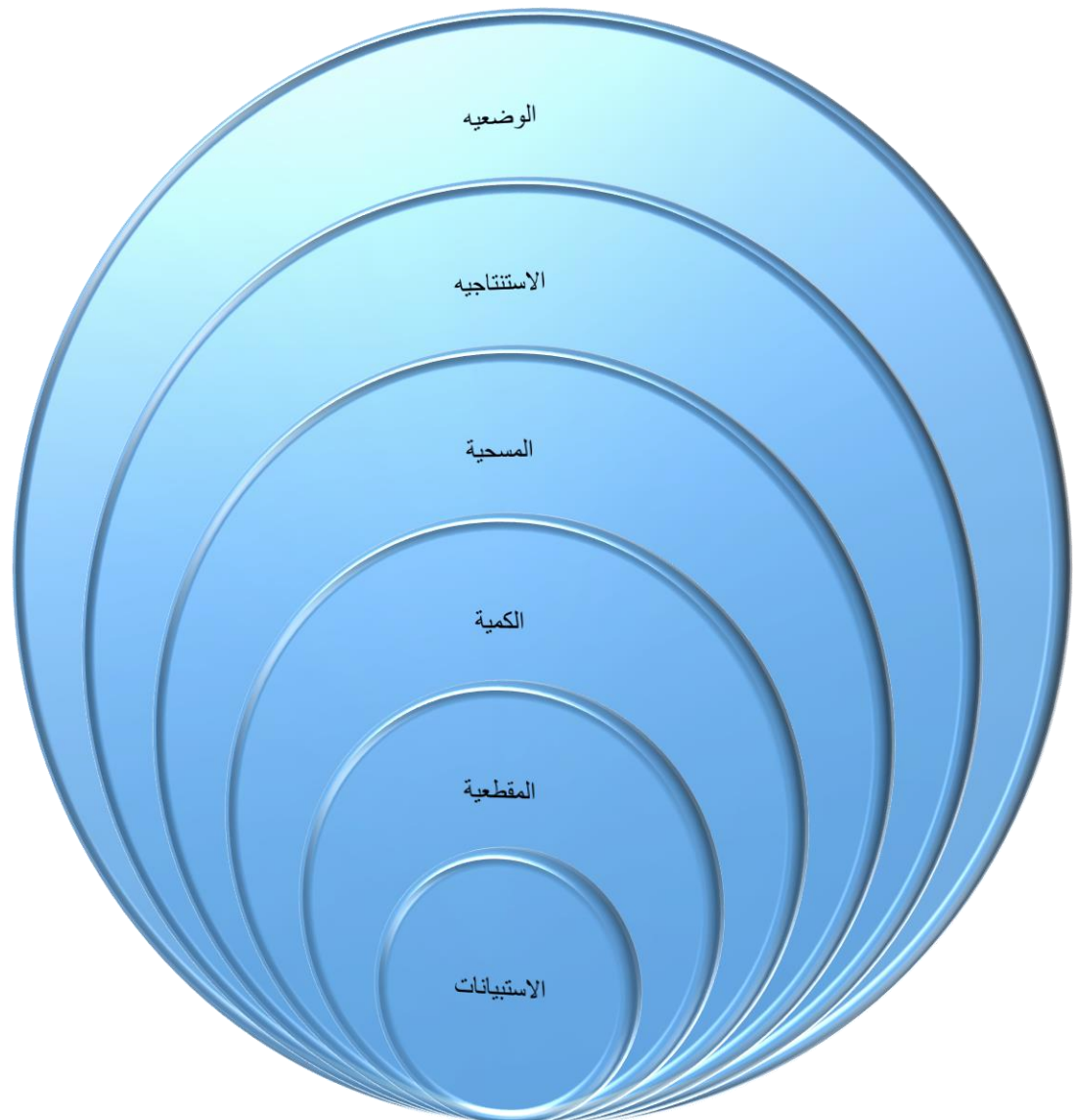
فرضيات البحث

- هل يوجد علاقة بين الإدارة العليا وتنظيم المشتريات لتحقيق الجدول الزمني للمشروع لمعرفة مدى فهمها وتصورها عن أهمية دور إدارة المشتريات في رفع المستوى في تحقيق مسار الجدول الزمني وكيف يصبح مهما في انتاج الوحدات السكنية وعرضها للبيع في المدة المطلوبة للحصول على العائد المرجو من المشروع وفتح مشاريع جديدة وتحقيق عائد مالي اخر يضمن باذن الله استمرارية المنشأ وتدوير المنتج لكسب السوق العقاري من حيث سمعة الشركة وادائها .و من ثم يتم التحقق من نسبة ذلك وماذا يتوجب من عمل توصيات بعد البحث في الدراسة .
- هل يوجد علاقة في التواصل من إدارة المشاريع وإدارة المشتريات (خط الطلب) على الجدول الزمني ومدى ثقافتهم واهتمامه بهذا الموضوع وادراكهم للمسؤولية المناطة بهم ومدى خطورتها على المردود المالي للمنشأ حيث ان التأخر في التحقيق مسار الجدول الزمني يحمل المنشأ أعباء مالية مثل المصاريف الخاصة بالرواتب وتقليل فرص البيع في السوق لوجود منافسين قد يسبقون في تحقيق مسار الجدول الزمني وعرض منتجهم في السوق وبالتالي ضياع فرص سوقيه كانت متاحة وعمل التوصيات بعد عملية الدراسة والبحث .
- هل يوجد علاقة بين التواصل (الخط الراجع) من إدارة المشتريات الى إدارة المشاريع (خط تحقيق الطلب)على الجدول الزمني للمشروع وادراكهم للمسؤولية المناطة بهم حيث ينطبق ذلك أيضا كما ذكر في الفرضيه الثانية من ضياع فرص البيع وزيادة الأعباء المالية وخسارة في المردود المادي مما يضعف الأداء العام للمنشأ . ومن ثم عمل التوصيات بعد عملية الدراسة والبحث .

نموذج البحث



منهجية البحث



الدراسة الميدانية

تم اختيار مدينة الطائف لعمل الدراسة الميدانية للبحث حيث تعتبر الطائف من المصانف الأولى بالمملكة بل تعد المصيف الأول للملكة العربية السعودية وتشهد حالياً تطور عمراني كبير وتوسع أفقي لها حيث أنشأت أحياء جديدة لدرجة ان بعض ضواحيها أصبحت من مدينة الطائف للتواصل العمراني الذي حدث لهذه المدينة

كما ان الطائف تعتبر قريبة جداً على العاصمة المقدسة لمكة المكرمة فاصبح هناك حاجة لانشاء مطار دولي جديد لخدمة الحجاج والسياح وكذلك أصبحت هناك مدن تابعة لوزارة الإسكان فظهرت شركات للتطوير العمراني فوجدتاه مكان لعمل دراسة عن مدى اهتمام هذه المنشآت بالجدول الزمني للمشروع ومدى تركيزهم على دور المشتريات واتصالها بإدارة المشاريع حيث تلاحظ لي ان هناك مشاريع قائمة لكن لم تستكمل مشاريعها وتوقفت ومشاريع أخرى يوجد بظاً في الأداء ومشاريع أخرى تسبق في الإنجاز مما جعلني انوي عمل دراسة حيال ذلك حيث ان توفير المواد في الوقت المناسب يلعب دوراً مهماً في سير المشروع

فوقع اختيار دراستي وبحثي على شركة ايد المستقبل للتطوير العقاري حيث لها مشاريع في المنطقة وتختص في انشاء الوحدات السكنية وتطوير الأراضي لاقامة المشاريع عليها في احياء مختلفة من مدينة الطائف

المراجع

مرجع ١

- [Journal of the Egyptian Society of Engineers, 2020 – journals.ekb.eg](http://journals.ekb.eg) – المعتمد بالله جمال الدين

مرجع (٢)

(كان هذا استنتاج مدير التدريب <https://pmo-gecol.ly/the-role-of-pmo-in-project-procurement-planning>)

جمال الدين محمد المرسى، جمال الدين محمد، سليمان... – المجلة العلمية للبحوث ...، ٢٠١٩ journals.ekb.eg – اقتباس من : تابع ٢

مرجع ٣

AL GHAREE for Economics and Administration ..., 2009 – iasj.net – الدكتور رغد منفي احمد

(٣) المرجع تابع **Visure Solutions, Inc.**

المرجع ٤

حسين حسين، بتول عبد الحسن 2020 jruqs-iq.alhadhar.com – Journal of Al-Rafidain ...

المرجع ٥

مقالة فريد السلام موقع بيزنس

المرجع uot.edu.ly – سميرة عبد السلام صالح – ٢٠٠٩

(٦) المرجع

(وزارة الشؤون البلدية و القروية المملكة العربية السعودية)

مرجع ٧

شريفى – ٢٠٢٠ dspace.univ-alger3.dz –

مرجع ٨

– dspace.qou.edu OL Center–OLC – 2014

د. حاتم الجياشي

مرجع ٩

– ijhss.events gate.org – ijhss, 2024

هيكل المشروع



الفصل الاول المقدمه



الفصل الثاني الاطار النظري



الفصل الثالث منهجية البحث



الفصل الرابع التحليل الاحصائي



الفصل الخامس مناقشة النتائج والخاتمه