

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

ماجستير ادارة اعمال



أثر كفاءة إدارة المشتريات على رفع جودة المشاريع السكنية بما يتوافق مع مستهدفات
رؤية السعودية 2030 دراسة ميدانية على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية
السعودية.

إعداد الطالب/

معاذ محمد العصيمي

253000314

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد محمد حسن

د.فايز جراد

العام الدراسي:2026

3	مقدمة:
4	مشكلة الدراسة
5	أهداف الدراسة
5	الهدف الرئيسي
6	أسئلة الدراسة
6	السؤال الرئيسي
7	فروض الدراسة
7	الفرضية الرئيسية
8	أهمية الدراسة
8	الأهمية العلمية (النظرية)
8	الأهمية العملية (التطبيقية)
9	الدراسات السابقة:
9	المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (كفاءة إدارة المشتريات) وعلاقته بمتغيرات أخرى
12	المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (جودة المشاريع) وعلاقته بمتغيرات أخرى
15	الفجوة البحثية
16	المنطلقات النظرية للدراسة:
19	المنهجية وطرق البحث:
19	مجتمع وعينة الدراسة
20	مصادر جمع البيانات
21	أداة الدراسة
22	صدق أداة الدراسة وثباتها
22	الأساليب الإحصائية المستخدمة
23	حدود الدراسة
25	المراجع:
25	أولاً: المراجع العربية

مقدمة:

تُعَدّ إدارة المشاريع من أبرز الحقول المعرفية التي حظيت باهتمام متزايد في العقود الأخيرة، نظراً لدورها المحوري في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للمنظمات والدول على حدٍ سواء، ولا سيّما في قطاع التشييد والبناء الذي يُشكّل ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وفي ظل التحولات الكبرى التي تشهدها المملكة العربية السعودية ضمن رؤية 2030، يبرز قطاع التطوير العقاري السكني بوصفه أحد القطاعات الحيوية التي تستدعي تطوير ممارسات إدارية متقدمة تضمن تحقيق مستهدفات الرؤية في رفع نسبة تملك المساكن وتحسين جودة الحياة (الزهراني والمدني، 2025)

وتحتلّ إدارة المشتريات مكانة جوهرية ضمن منظومة إدارة المشاريع، إذ تُعنى بتخطيط الاحتياجات وتحديد المواصفات الفنية للمواد والموارد اللازمة للتنفيذ، واختيار الموردين والمقاولين وفق معايير موضوعية تضمن الحصول على أفضل قيمة ممكنة. ويتطلب تحقيق الكفاءة في هذه العملية تبني ممارسات منهجية تشمل تقييم الاحتياجات بدقة، وإدارة العلاقة مع الموردين، وصياغة العقود ومتابعة تنفيذها، بما يكفل انسيابية سلسلة التوريد وجودة المدخلات. (Yazidi & Rana, 2025)

و لا تعمل إدارة المشتريات بمعزل عن الوظائف الإدارية الأخرى في المنظمة، بل تتقاطع مع نظم المعلومات والإدارة المالية وإدارة الجودة في إطار تكاملي يهدف إلى تحسين الأداء الكلي. فتكامل إدارة المشتريات مع الإدارات الأخرى من خلال نظم المعلومات الفعّالة يُسهم في بناء قاعدة بيانات موحّدة تدعم اتخاذ القرارات وتقلّل من الازدواجية والهدر (علي وحلمي، 2022).

وفيما يخصّ جودة المشاريع، فإنها تُمثّل المحصّلة النهائية لمجمل العمليات الإدارية والفنية التي تُنفَّذ خلال دورة حياة المشروع، وتتحدد بمدى مطابقة المخرجات للمواصفات المتفق عليها ورضا أصحاب المصلحة. وتؤكد الأدبيات أن تطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع بأبعادها المختلفة — كإدارة النطاق والوقت والتكلفة والمخاطر — يُسهم إسهاماً مباشراً في الارتقاء بمستوى جودة المشاريع الإنشائية (حوامدة والملكاوي، 2022). ويتعاضد هذا الأثر حين تتكامل تلك المعايير مع خصوصية القطاع المستهدف وطبيعة البيئة التنظيمية والتشريعية التي يعمل فيها المشروع (حزين والبزايعة، 2024).

وفي السياق ذاته، تتأثر جودة المشاريع السكنية بمتغيرات متعددة تتجاوز الجوانب الفنية البحتة لتشمل مستوى الابتكار في أساليب التنفيذ، وفعالية إدارة سلسلة التوريد، ومدى كفاءة عمليات الشراء والتعاقد. فالعلاقة بين إدارة المشتريات وأداء المشاريع ليست علاقة خطية بسيطة، بل هي علاقة مركبة تتوسطها عوامل كالابتكار والتعاون بين أطراف المشروع. (Sayyed, Hatamleh & Alaya, 2023) كما أن مستوى تطبيق ممارسات المشتريات في المشاريع السكنية يُعدّ مؤشراً على مدى نضج المنظمة إدارياً وقدرتها على تحقيق أهدافها بالكفاءة والفعالية المطلوبتين. (Mohammed, 2023)

وانطلاقاً مما سبق، يتبين أن كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها المتعددة تُشكل متغيراً مؤثراً في جودة المشاريع السكنية، وهو ما يستدعي دراسة هذه العلاقة في سياق شركات التطوير العقاري السعودية التي تعمل في بيئة تنافسية متسارعة النمو تفرضها مستهدفات رؤية 2030 ومن هنا تأتي الدراسة الحالية لتستقصي أثر كفاءة إدارة المشتريات — من حيث التخطيط، واختيار وتقييم الموردين، وإدارة العقود، والرقابة وضمان الجودة — على رفع جودة المشاريع السكنية.

مشكلة الدراسة

يشهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية تحولات جوهرية غير مسبقة في إطار رؤية المملكة 2030، التي وضعت ضمن أبرز مستهدفاتها رفع نسبة تملك المواطنين السعوديين للمساكن من نحو 47% عام 2016 إلى 70% بحلول عام 2030، وهو ما يستلزم تنفيذ مئات الآلاف من الوحدات السكنية الجديدة بمستويات جودة تلبي تطلعات المواطنين وتتوافق مع المعايير الدولية. وقد أعلنت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان عن خطط لبناء ما يزيد عن 300,000 وحدة سكنية خلال السنوات الخمس المقبلة، فيما تشير التقديرات إلى أن عدد سكان المملكة سيبلغ نحو 40 مليون نسمة بحلول عام 2030، مما يضاعف الضغوط على شركات التطوير العقاري لتسريع وتيرة التنفيذ مع الحفاظ على الجودة المطلوبة.

وتؤكد الدراسات العلمية الحديثة أن إدارة المشتريات تمثل أحد أكثر العمليات حيوية في منظومة إدارة المشاريع، حيث تتحكم بشكل مباشر في نوعية المواد والموارد الداخلة في التنفيذ، وفي كفاءة سلسلة التوريد، وفي مستوى أداء المقاولين والموردين. فقد أوضحت دراسة (Mohammed (2023 أن المشاريع

السكنية في إربيل لا تطبق ممارسات إدارة المشتريات إلا بنسبة متوسطة لا تتجاوز 45.7%، وهي نسبة اعتبرت الدراسة غير مقبولة، مع وجود 26 خطراً عالي التأثير على التكلفة و22 خطراً على الوقت مرتبطة بضعف المشتريات. كما أثبتت دراسة Yazidi & Rana (2025) وجود أثر إيجابي دالّ إحصائياً لممارسات إدارة المشتريات على أداء المشاريع.

وانطلاقاً من هذه الفجوة البحثية، تتبلور مشكلة الدراسة الحالية في السؤال المحوري الآتي: **ما أثر كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها (تخطيط المشتريات، اختيار وتقييم الموردين، إدارة العقود، الرقابة وضمان الجودة) على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري السعودية في ضوء مستهدفات رؤية 2030؟**

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أثر كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها (تخطيط المشتريات، اختيار الموردين وتقييمهم، إدارة العقود والتعاقدات، الرقابة على المشتريات وضمان الجودة) على رفع جودة المشاريع السكنية بما يتوافق مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، وذلك بالتطبيق على شركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

يتفرع من الهدف الرئيسي الأهداف الفرعية التالية:

- أولاً: التعرف على أثر تخطيط المشتريات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- ثانياً: التعرف على أثر اختيار الموردين وتقييمهم على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- ثالثاً: التعرف على أثر إدارة العقود والتعاقدات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- رابعاً: التعرف على أثر الرقابة على المشتريات وضمان الجودة على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

- **خامساً:** تحديد مستوى كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها الأربعة السائد في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- **سادساً:** تحديد مستوى جودة المشاريع السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- **سابعاً:** الكشف عن الفروق ذات الدلالة الإحصائية في استجابات أفراد عينة الدراسة حول كفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية تُعزى للمتغيرات الديموغرافية (المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، المسمى الوظيفي، حجم الشركة)
- **ثامناً:** تقديم توصيات ومقترحات عملية لشركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية لتعزيز كفاءة إدارة المشتريات بما يُسهم في رفع جودة المشاريع السكنية وتحقيق مستهدفات رؤية 2030.

أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها (تخطيط المشتريات، اختيار الموردين وتقييمهم، إدارة العقود والتعاقدات، الرقابة على المشتريات وضمان الجودة) على رفع جودة المشاريع السكنية بما يتوافق مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟

يتفرع من السؤال الرئيسي الأسئلة الفرعية التالية:

- **السؤال الفرعي الأول:** ما أثر تخطيط المشتريات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- **السؤال الفرعي الثاني:** ما أثر اختيار الموردين وتقييمهم على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- **السؤال الفرعي الثالث:** ما أثر إدارة العقود والتعاقدات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟

- **السؤال الفرعي الرابع:** ما أثر الرقابة على المشتريات وضمان الجودة على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- **السؤال الفرعي الخامس:** ما مستوى كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها الأربعة في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- **السؤال الفرعي السادس:** ما مستوى جودة المشاريع السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية؟
- **السؤال الفرعي السابع:** هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) في استجابات أفراد عينة الدراسة حول كفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية تُعزى للمتغيرات الديموغرافية (المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، المسمى الوظيفي، حجم الشركة)؟

فروض الدراسة

الفرضية الرئيسية

H0: لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لكفاءة إدارة المشتريات بأبعادها (تخطيط المشتريات، اختيار الموردين وتقييمهم، إدارة العقود والتعاقدات، الرقابة على المشتريات وضمان الجودة) على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

- **الفرضية الفرعية الأولى: (H01)** لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتخطيط المشتريات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- **الفرضية الفرعية الثانية: (H02)** لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لاختيار الموردين وتقييمهم على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.
- **الفرضية الفرعية الثالثة: (H03)** لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة ($\alpha \leq 0.05$) لإدارة العقود والتعاقدات على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

- الفرضية الفرعية الرابعة: (H04) لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى دلالة $(\alpha \leq 0.05)$ للرقابة على المشتريات وضمن الجودة على رفع جودة المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

أهمية الدراسة

الأهمية العلمية (النظرية)

- تُسهم هذه الدراسة في إثراء الأدب النظري والمعرفي المتعلق بإدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية، في ظل الندرة النسبية للدراسات العربية التي تربط بين كفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية تحديداً، مما يوفر إطاراً نظرياً يمكن للباحثين البناء عليه في دراسات مستقبلية.
- تُقدم الدراسة إطاراً مفاهيمياً شاملاً يوضح العلاقة بين أبعاد كفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية، ويمكن أن يُشكل أساساً نظرياً لدراسات مستقبلية في مجال إدارة المشاريع والتطوير العقاري.

الأهمية العملية (التطبيقية)

- تكتسب الدراسة أهمية عملية بالغة كونها تتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في برنامج الإسكان الذي يهدف إلى رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى (70%)، مما يستوجب رفع جودة المشاريع السكنية عبر تحسين كفاءة إدارة المشتريات في شركات التطوير العقاري.
- تُوفر نتائج الدراسة توصيات ومقترحات قابلة للتطبيق تُمكن شركات التطوير العقاري في المملكة من تحسين ممارساتها في إدارة المشتريات، وتبني أفضل الممارسات العالمية في التخطيط واختيار الموردين وإدارة العقود والرقابة على الجودة.
- تُساعد نتائج الدراسة شركات التطوير العقاري السعودية على تحديد نقاط القوة والضعف في إدارة مشترياتهما، مما يُمكنهما من تعزيز قدرتها التنافسية في سوق العقارات السعودي المتنامي واستقطاب المستثمرين والعملاء.

- تُقدم الدراسة معلومات وبيانات قيّمة لصنّاع القرار في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة للعقار، تُسهم في صياغة سياسات وتشريعات تنظيمية تُعزز كفاءة إدارة المشتريات في قطاع التطوير العقاري وتضمن جودة المشاريع السكنية.
- تُبرز الدراسة الدور المحوري لكفاءة إدارة المشتريات في خفض تكاليف المشاريع السكنية وتقليل الهدر في الموارد والمواد، مما ينعكس إيجاباً على أسعار الوحدات السكنية ويجعلها في متناول شريحة أوسع من المواطنين بما يخدم أهداف برنامج الإسكان.

الدراسات السابقة:

المحور الأول: الدراسات المتعلقة بالمتغير المستقل (كفاءة إدارة المشتريات) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة (إبراهيم والسيد، 2023) بعنوان "دراسة العلاقة بين إدارة المشتريات الخضراء وتحسين جودة الخدمة الصحية في المستشفيات الجامعية بالقاهرة الكبرى: دراسة ميدانية"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين ممارسات إدارة المشتريات الخضراء بأبعادها (الشراء الأخضر للمستلزمات الطبية، التخزين الأخضر، ممارسات السلامة والصحة المهنية البيئية) وتحسين جودة الخدمة الصحية المقدمة في المستشفيات الجامعية بمحافظات القاهرة الكبرى (القاهرة، الجيزة، القليوبية)، والكشف عن مدى شمولية أو محدودية هذه الممارسات في بيئة القطاع الصحي المصري. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، وتكوّنت عينة الدراسة من (200) مفردة من العاملين في الإدارات العليا والإدارات الوسطى المتمثلة في إدارة المخازن والمشتريات وإدارة السلامة والصحة المهنية بالمستشفيات الجامعية بالقاهرة الكبرى. ولتحليل البيانات اعتمد الباحثان على أساليب الإحصاء الوصفي المتمثلة في الوسط الحسابي والانحراف المعياري، إضافة إلى معاملات الارتباط وتحليل الانحدار المتعدد والبسيط لاختبار فروض الدراسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين إدارة المشتريات الخضراء بجميع أبعادها وتحسين جودة الخدمة المقدمة بالمستشفيات محل الدراسة، كما أظهرت النتائج أن بُعد الشراء الأخضر كان الأكثر تأثيراً في تحسين جودة الخدمة الصحية. وأوصت الدراسة بضرورة اهتمام إدارة المستشفيات بتنمية العنصر البشري وزيادة الوعي لديه بمفهوم الاستدامة البيئية وأهمية الحفاظ على البيئة وما تحقّقه من آثار إيجابية،

وذلك من خلال عقد دورات تدريبية متخصصة، فضلاً عن تبني سياسات شراء خضراء واضحة ومحددة في القطاع الصحي.

دراسة (علي وحلمي، 2022) بعنوان: "دور نظم المعلومات في تحقيق التكامل بين إدارة المشتريات والإدارات الأخرى بالمنظمة: دراسة تطبيقية على الشركة الهندسية للصناعات البترولية والكيماوية - إنبي"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على دور نظم المعلومات الإدارية بأبعادها (المكونات المادية، البرمجيات، قواعد البيانات، الموارد البشرية المؤهلة، شبكات الاتصال) في تحقيق التكامل بين إدارة المشتريات والإدارات الأخرى بالمنظمة، وذلك بالتطبيق على الشركة الهندسية للصناعات البترولية والكيماوية (إنبي) بجمهورية مصر العربية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وتكونت عينة الدراسة من (250) مفردة من العاملين في إدارة المشتريات والإدارات المرتبطة بها وظيفياً داخل شركة إنبي، شملت مستويات إدارية متعددة من المديرين ورؤساء الأقسام والموظفين التنفيذيين. وقد استخدم الباحث أساليب التحليل الإحصائي الوصفي والاستدلالي لاختبار فروض الدراسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود دور إيجابي ذي دلالة إحصائية لنظم المعلومات بجميع أبعادها في تحقيق التكامل بين إدارة المشتريات والإدارات الأخرى بالمنظمة، وأن بُعد قواعد البيانات وشبكات الاتصال كانا الأكثر تأثيراً في تعزيز هذا التكامل، كما أظهرت النتائج أن التكامل بين الإدارات ينعكس بصورة مباشرة على تحسين كفاءة عمليات الشراء وتقليل التكاليف وزمن الدورة الشرائية. وأوصت الدراسة بضرورة تطوير البنية التحتية التقنية لنظم المعلومات داخل المنظمة وتدريب العاملين على استخدامها بكفاءة، مع التأكيد على أهمية تكامل قواعد البيانات بين إدارة المشتريات وبقية الإدارات لتحقيق أعلى مستويات الأداء المؤسسي.

دراسة (الحوسني، 2024) بعنوان: "توظيف النظم الذكية في تدبير إدارة المشتريات"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على سبل توظيف النظم الذكية والذكاء الاصطناعي بأبعادها (التخطيط الذكي للمشتريات، التقييم الآلي للموردين، المراقبة الإلكترونية للعقود، إدارة المستودعات الذكية، الدعم والتأهيل الرقمي) في تطوير إدارة المشتريات والارتقاء بمردوديتها في الهيئات الحكومية، والكشف عن مدى تجاوب هذه الإدارة والموردين للتحويلات الرقمية، فضلاً عن استعراض تجربة دولة الإمارات العربية

المتحدة كنموذج عربي رائد في هذا المجال. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القائم على تحليل الأدبيات والدراسات السابقة والمراجع المكتبية من كتب وبحوث ومقالات اقتصادية وتخصصية في مجال التكنولوجيا والنظم الذكية، ولم تعتمد الدراسة على عينة ميدانية كونها دراسة نظرية تحليلية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن توظيف النظم الذكية في إدارة المشتريات يُسهم بشكل فاعل في تحقيق الشفافية والنزاهة وسرعة التنفيذ ورضا المستفيدين، كما يُعزز كفاءة العمليات الشرائية عبر جميع مراحلها بدءاً من التخطيط مروراً بالتنفيذ وانتهاءً بالرقابة والتقييم، وأن تجربة الإمارات العربية المتحدة تُمثل نموذجاً ناجحاً يمكن الاستفادة منه عربياً. وأوصت الدراسة بضرورة تبني استراتيجيات واضحة لدمج النظم الذكية في منظومة المشتريات الحكومية، وتأهيل الكوادر البشرية العاملة في إدارات المشتريات لاستخدام التقنيات الحديثة، والاستفادة من التجارب العربية والدولية الناجحة في التحول الرقمي لإدارة المشتريات.

دراسة (Yazidi & Rana, 2025) بعنوان "Impact of Procurement Management Practices on the Project Performance: Perspective of Project Management Firms"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر ممارسات إدارة المشتريات بأبعادها (تقييم الاحتياجات، اختيار الموردين ومصادر التوريد، إدارة العقود) على أداء المشاريع في شركات إدارة المشاريع بسلطنة عُمان، والكشف عن الفجوة البحثية المتعلقة بفعالية إجراءات المشتريات وتأثيرها على تنفيذ المشاريع. واستخدمت الدراسة المنهج الاستكشافي الكمي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وتكوّنت عينة الدراسة من (100) مفردة من المديرين والمقاولين والعاملين في مجال إدارة المشاريع، وتم اختيارهم بأسلوب العينة الملائمة. واستُخدم برنامج التحليل الإحصائي SPSS الإصدار 25 لتحليل البيانات، وشمل التحليل اختبارات الموثوقية واختبارات الفروض الإحصائية. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن ممارسات إدارة المشتريات بجميع أبعادها تؤثر بشكل إيجابي ودال إحصائياً على أداء المشاريع، وأن تقييم الاحتياجات يُعدّ من أكثر الأبعاد تأثيراً في تحسين أداء المشاريع، يليه اختيار الموردين ثم إدارة العقود، كما أكدت النتائج أن الممارسات الفعّالة في إدارة المشتريات تُسهم في إنجاز المشاريع ضمن الوقت والتكلفة والجودة المحددة. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز كفاءة إجراءات المشتريات في شركات إدارة المشاريع، وتطوير آليات تقييم الاحتياجات واختيار الموردين وإدارة العقود، لضمان تحسين أداء المشاريع وتحقيق أهدافها بكفاءة وفعالية.

دراسة (Katamuna, Mutono–Mwanza & Mwanaumo, 2025) بعنوان "The Effect of Public Procurement Processes on the Performance of Public Projects"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر عمليات المشتريات الحكومية بأبعادها (فحص تأهيل الموردين، المناقصات التنافسية، تقييم الموردين) على أداء المشاريع العامة في وزارة البنية التحتية والإسكان والتنمية الحضرية ووزارة الحكم المحلي والتنمية الريفية بجمهورية زامبيا، والكشف عن أسباب التأخيرات وتجاوزات التكلفة وتدني جودة المشاريع الناجمة عن ضعف أساليب المشتريات. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي الوصفي المسحي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، وتكوّنت عينة الدراسة من (120) مفردة من خبراء المشتريات ومديري المشاريع العاملين في الوزارتين المذكورتين. واستُخدمت نموذج المعادلات الهيكلية (SEM) لتحليل البيانات ودراسة العلاقات بين المتغيرات. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن فحص تأهيل الموردين والمناقصات التنافسية يُعززان أداء المشاريع العامة من حيث الالتزام بالتسليم في الوقت المحدد وتحقيق فعالية التكلفة، بينما أظهر تقييم الموردين أثراً سلبياً على أداء المشاريع، مما يشير إلى أن إجراءات التقييم المفرطة في الصرامة والتعقيد قد تؤدي إلى تأخيرات تعيق إنجاز المشاريع في مواعيدها. وأوصت الدراسة بتعزيز الأطر التنظيمية والتشريعية لعمليات المشتريات العامة، وتطوير برامج بناء القدرات للعاملين، ومعالجة أوجه القصور البيروقراطية، وتشجيع استخدام منصات المشتريات الإلكترونية لتحسين كفاءة وشفافية عمليات الشراء العام.

المحور الثاني: الدراسات المتعلقة بالمتغير التابع (جودة المشاريع) وعلاقته بمتغيرات أخرى

دراسة (حوامدة والملكوي، 2022) بعنوان: "أثر المعايير الدولية لإدارة المشاريع على جودة المشاريع الإنشائية: دراسة ميدانية على شركات المقاولات في الأردن"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع بأبعادها (إدارة النطاق، إدارة الجدول الزمني، إدارة التكلفة، إدارة الجودة، إدارة المخاطر، إدارة الموارد البشرية، إدارة الاتصالات) على جودة المشاريع الإنشائية في شركات المقاولات الأردنية، والكشف عن مستوى تطبيق هذه المعايير في القطاع الإنشائي الأردني. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وتكوّنت عينة الدراسة من (185) مفردة من مديري المشاريع والمهندسين والعاملين في شركات المقاولات المصنفة في الأردن. ولتحليل البيانات استُخدمت أساليب

الإحصاء الوصفي والاستدلالي شملت الأوساط الحسابية والانحرافات المعيارية وتحليل الانحدار المتعدد. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع بجميع أبعادها على جودة المشاريع الإنشائية، وأن أبعاد إدارة الجودة وإدارة المخاطر وإدارة التكلفة كانت الأكثر تأثيراً في تحسين جودة المخرجات الإنشائية، كما أظهرت النتائج وجود مستوى متوسط لتطبيق المعايير الدولية في شركات المقاولات الأردنية. وأوصت الدراسة بضرورة تبني شركات المقاولات الأردنية للمعايير الدولية لإدارة المشاريع بشكل منهجي ومتكامل، وتدريب الكوادر العاملة على تطبيقها من خلال برامج تأهيلية متخصصة، والسعي للحصول على شهادات الاعتماد المهنية في إدارة المشاريع لرفع مستوى الجودة.

دراسة (حزين والبنزيعة، 2024) بعنوان "أثر تبني معايير إدارة المشاريع الدولية على جودة المشاريع: دراسة تطبيقية لشركات الإنشاءات في الأردن"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تبني معايير إدارة المشاريع الدولية بأبعادها (إدارة النطاق والتكامل، إدارة الجدول الزمني، إدارة التكلفة، إدارة الجودة، إدارة الموارد، إدارة المخاطر) على جودة المشاريع في شركات الإنشاءات العاملة في المملكة الأردنية الهاشمية، والكشف عن مستوى تبني هذه المعايير وأثرها على مخرجات المشاريع الإنشائية. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وتكوّنت عينة الدراسة من (150) مفردة من مديري المشاريع والمهندسين والفنيين العاملين في شركات الإنشاءات الأردنية المصنفة. واستُخدمت أساليب التحليل الإحصائي المتعددة لاختبار الفروض شملت الأوساط الحسابية والانحرافات المعيارية ومعاملات الارتباط وتحليل الانحدار. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتبني معايير إدارة المشاريع الدولية بمختلف أبعادها على جودة المشاريع الإنشائية، وأن إدارة الجودة وإدارة المخاطر وإدارة التكلفة كانت من أبرز الأبعاد تأثيراً في رفع مستوى جودة المشاريع. وأوصت الدراسة بضرورة التزام شركات الإنشاءات الأردنية بتطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع بصورة شاملة ومنهجية، وتأهيل الكوادر البشرية من خلال برامج تدريبية متخصصة في إدارة المشاريع الاحترافية، والعمل على الحصول على الاعتمادات المهنية الدولية.

دراسة (Mohammed, 2023) بعنوان "Evaluation of the Procurement Management System for Residential Complex Projects in Erbil Governorate"

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم نظام إدارة المشتريات في مشاريع المجمعات السكنية بأبعاده (التنبؤ، التخطيط، تطوير خطة عمل المشتريات، مراجعة خطة المشتريات، الرقابة على المشتريات، إعداد بيان العمل، طلب العروض، معايير التقييم، إجراءات المناقصات، إدارة مخاطر المشتريات) وتحديد أثره على التكلفة والوقت والجودة في محافظة أربيل بإقليم كردستان العراق. واستخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة الحالة، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات، وتكوّنت عينة الدراسة من (144) مستجيباً من مديري المشاريع والمهندسين ومسؤولي المشتريات والمقاولين العاملين في (20) مشروعاً سكنياً مُنفذاً خلال الفترة 2007-2019، وذلك من أصل (170) استبانة تم توزيعها. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن متوسط ممارسة إدارة المشتريات في مشاريع المجمعات السكنية بلغ (45.70%) وهي نسبة دون المستوى المقبول، وأن (70%) من المشاريع مارست عمليات إدارة المشتريات بنسبة أقل من (50%)، وأن ممارسة إدارة المشتريات تؤثر في التكلفة والوقت بدرجة أكبر من الجودة، كما حدّدت (26) مخاطرة ذات تأثير عالٍ وجوهري على التكلفة و(22) مخاطرة على الوقت. وأوصت الدراسة بضرورة تحسين نظام إدارة المشتريات الحالي واستخدام الأنظمة المحوسبة وتقنيات الاتصال لبناء قواعد بيانات شاملة، وعقد دورات تدريبية للعاملين في قطاع الإنشاءات حول تطبيق مبادئ إدارة المشتريات.

دراسة (Sayyed, Hatamleh & Alaya, 2023) بعنوان "Investigating the Influence of Procurement Management in Construction Projects on the Innovation Level and the Overall Project Performance in Developing Countries"

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على العلاقة بين مستوى الابتكار في مشاريع البناء والتشييد بأبعاده (المشاريع الاستكشافية، مستوى الابتكار التنظيمي) وأداء المشاريع الإنشائية في الدول النامية، والكشف عن الدور التعديلي لخطة إدارة المشتريات التعاونية في تعزيز العلاقة بين مستوى الابتكار وأداء المشاريع، وتقديم مرجعية علمية لسلسلة من الدراسات المتعلقة بالابتكار في صناعة البناء بالدول النامية. واستخدمت الدراسة المنهج الكمي، واعتمدت على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وتكوّنت عينة الدراسة

من (221) خبيراً من خبراء صناعة البناء والتشييد في الدول النامية. واستُخدمت أساليب التحليل الإحصائي المتقدمة لاختبار الفروض ونموذج الدراسة. وتوصلت نتائج الدراسة إلى أن مستوى الابتكار في المشاريع، وخاصة من خلال المشاريع الاستكشافية، له تأثير قوي وإيجابي على أداء المشاريع الإنشائية، كما تبين أن خطة إدارة المشتريات تؤدي دوراً تعديلياً فعالاً بين مستوى الابتكار وأداء المشاريع، وأن إدارة المشتريات التعاونية تحسّن بشكل ملحوظ من عملية الابتكار في المشاريع الإنشائية. وأوصت الدراسة بتبني أساليب إدارة المشتريات التعاونية في مشاريع البناء بالدول النامية، وتشجيع المشاريع الاستكشافية كآلية لتعزيز مستوى الابتكار، والعمل على دمج خطط إدارة المشتريات ضمن استراتيجيات الابتكار المؤسسي لتحسين الأداء الكلي.

الفجوة البحثية

باستعراض الدراسات السابقة العربية والأجنبية التي تناولت متغيري الدراسة، يتبين أن الأدبيات العلمية قد أولت اهتماماً ملحوظاً بإدارة المشتريات وجودة المشاريع كلّ على حدة أو في سياقات قطاعية وجغرافية متباينة، غير أنها تركت فجوة بحثية واضحة تسعى الدراسة الحالية إلى سدّها. فمن جهة المتغير المستقل، ركّزت دراسة إبراهيم والسيد (2023) على المشتريات الخضراء في القطاع الصحي بمصر، وتناولت دراسة علي وحلمي (2022) دور نظم المعلومات في تكامل إدارة المشتريات داخل شركة بترولية مصرية، فيما اقتصرَت دراسة الحوسني (2024) على التأصيل النظري لتوظيف النظم الذكية في المشتريات الحكومية بدولة الإمارات دون دراسة ميدانية، وطُبِّقت دراسة Yazidi & Rana (2025) على شركات إدارة المشاريع في سلطنة عُمان، بينما أُجريت دراسة Katamuna et al. (2025) على المشاريع العامة في زامبيا.

ومن جهة المتغير التابع، تمحورت دراسات حوامدة والملكاوي (2022) وحزين والبيزاية (2024) حول أثر المعايير الدولية لإدارة المشاريع على جودة الإنشاءات في الأردن، واقتصرَت دراسة الزهراني والمدني (2025) على مشاريع وزارة الصحة بمكة المكرمة، فيما تناولت دراسة Mohammed (2023) المشاريع السكنية في إربيل بالعراق، ودرست دراسة Sayyed et al. (2023) العلاقة بين المشتريات والابتكار وأداء المشاريع في دول نامية غير محددة؛ ولم تربط أيٌّ من هذه الدراسات بين كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها الأربعة مجتمعة — تخطيط المشتريات، واختيار وتقييم الموردين، وإدارة العقود، والرقابة وضمان

الجودة — وبين جودة المشاريع السكنية تحديداً في سياق شركات التطوير العقاري السعودية العاملة ضمن مستهدفات رؤية 2030، تأتي الدراسة الحالية لتسدّ هذه الفجوة من خلال بناء نموذج تكاملي يقيس أثر كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها مجتمعة ومنفردة على جودة المشاريع السكنية في بيئة سعودية تتسم بخصوصية تنظيمية وتشريعية واقتصادية فريدة تفرضها متطلبات التحول الوطني.

المنطلقات النظرية للدراسة:

أولاً: الإطار المفاهيمي لكفاءة إدارة المشتريات

تُعرّف إدارة المشتريات بأنها مجموعة العمليات المنظمة التي تهدف إلى الحصول على السلع والخدمات والموارد اللازمة لتنفيذ المشروع من مصادر خارجية، وفقاً لمواصفات محددة وبأفضل قيمة ممكنة من حيث التكلفة والجودة والوقت. وتتجاوز إدارة المشتريات في مفهومها المعاصر كونها عملية شرائية تقليدية تقتصر على طلب المواد واستلامها، لتصبح وظيفة استراتيجية تتكامل مع سائر عمليات إدارة المشروع وتؤثر تأثيراً مباشراً في مخرجاته النهائية. ويُعرّف الدليل المعرفي لإدارة المشاريع PMBOK إدارة المشتريات بأنها العمليات اللازمة لشراء أو الحصول على المنتجات والخدمات والنتائج المطلوبة من خارج فريق المشروع، وتشمل تخطيط المشتريات وإجراء عمليات الشراء والرقابة عليها وإغلاقها. وقد أكدت الدراسات الحديثة أن كفاءة إدارة المشتريات لا تتحقق بمجرد اتباع إجراءات روتينية، بل تستلزم تبني ممارسات منهجية قائمة على التخطيط الدقيق والتقييم الموضوعي والرقابة المستمرة بما يضمن تحقيق أهداف المشروع بالفعالية والكفاءة المطلوبتين. (Yazidi & Rana, 2025)

أما مفهوم الكفاءة في إدارة المشتريات فيشير إلى قدرة المنظمة على تنفيذ عمليات الشراء والتوريد بأقل قدر من الهدر في الموارد والوقت والتكلفة، مع تحقيق أعلى مستوى ممكن من الجودة في المدخلات التي يحتاجها المشروع. وتتضمن هذه الكفاءة أبعاداً متعددة تتكامل فيما بينها لتشكّل منظومة متماسكة، وقد حددت الدراسة الحالية أربعة أبعاد رئيسة لكفاءة إدارة المشتريات تستند إلى الأدبيات العلمية والممارسات المهنية المعتمدة.

يتمثّل البُعد الأول في تخطيط المشتريات، ويُقصد به العملية المنهجية التي يتم من خلالها تحديد احتياجات المشروع من المواد والخدمات والموارد، وتوقيت الحصول عليها، والميزانية المخصصة لها،

وأسلوب التوريد الأنسب. ويُشكّل التخطيط السليم للمشتريات حجر الأساس الذي تُبنى عليه سائر عمليات الشراء، إذ إن أي قصور في هذه المرحلة ينعكس سلباً على جميع المراحل اللاحقة. وقد بيّنت الدراسات أن ضعف تخطيط المشتريات يُعدّ من أبرز أسباب تدني مستوى الممارسات الشرائية في المشاريع السكنية، حيث لا يتجاوز متوسط التخطيط في بعض المشاريع نسبة 58.5% وهي نسبة لا تفي بالحد الأدنى المطلوب. (Mohammed, 2023)

ويتناول البُعد الثاني اختيار وتقييم الموردين، ويُعرّف بأنه العملية التي يتم بموجبها تحديد الموردين والمقاولين المحتملين وتقييم قدراتهم الفنية والمالية والتشغيلية وفق معايير موضوعية ومحددة سلفاً، تمهيداً لاختيار الأكفأ منهم. ويُعدّ هذا البُعد من أكثر مراحل إدارة المشتريات حساسية، لأن جودة المورد تنعكس مباشرة على جودة المواد والخدمات المقدمة وبالتالي على جودة المشروع ككل. وقد أثبتت الأدبيات أن فحص تأهيل الموردين واعتماد آليات المناقصات التنافسية يُسهمان في تحسين أداء المشاريع من حيث الالتزام بالوقت والتكلفة والمواصفات، بينما قد يؤدي التقييم البيروقراطي المفرط إلى تأخيرات تنفيذية غير مبررة. (Katamuna, Mutono-Mwanza & Mwanaumo, 2025)

أما البُعد الثالث فيتعلق بإدارة العقود، ويُقصد بها مجموعة الأنشطة المرتبطة بصياغة العقود مع الموردين والمقاولين، وتحديد الالتزامات والحقوق والشروط الجزائية وآليات تسوية النزاعات، ومتابعة تنفيذ بنود العقد طوال مدة المشروع. وتُمثّل إدارة العقود الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم العلاقة بين أطراف المشروع، وتضمن حماية مصالح جميع الأطراف وتقليل المخاطر المرتبطة بالإخلال بالالتزامات التعاقدية. ويؤكد الأدب النظري أن فعالية إدارة العقود تتطلب وضوح الشروط والمواصفات، ومرونة في التعامل مع التغييرات، ونظام رقابي يضمن التزام المورد بما تم الاتفاق عليه (Sayyed, Hatamleh & Alaya, 2023).

ويأتي البُعد الرابع متمثلاً في الرقابة وضمان الجودة على المشتريات، ويُعرّف بأنه مجموعة الإجراءات والأنشطة الرقابية التي تهدف إلى التحقق من مطابقة المواد والخدمات الموردة للمواصفات المتفق عليها، ورصد أي انحرافات واتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة. ويشمل هذا البُعد فحص المواد عند الاستلام، ومراجعة أداء الموردين دورياً، وتوثيق نتائج الفحوصات، وربط نظام الرقابة بنظم المعلومات الإدارية لتحقيق التكامل والشفافية. وقد أوضحت الدراسات أن توظيف النظم الذكية والتقنيات الرقمية في عمليات

الرقابة على المشتريات يُعزز الشفافية ويُسرّع الإجراءات ويرفع مستوى الثقة في مخرجات عملية الشراء (الحوسني، 2024).

ثانياً: الإطار المفاهيمي لجودة المشاريع السكنية

تُعرّف جودة المشروع بأنها الدرجة التي تتوافق عندها مخرجات المشروع ومكوناته مع المتطلبات والمواصفات المحددة مسبقاً، بما يحقق رضا أصحاب المصلحة ويلبّي توقعاتهم. وتتجاوز الجودة في مفهومها الشامل مجرد المطابقة الفنية للمواصفات لتشمل أبعاداً أوسع كالموثوقية والمتانة والاستدامة والملاءمة للاستخدام ورضا المستفيد النهائي. وفي سياق المشاريع السكنية تحديداً، تكتسب الجودة أهمية مضاعفة لارتباطها المباشر بحياة السكان وسلامتهم ورفاهيتهم، فضلاً عن كونها محدداً رئيساً لقيمة العقار واستدامته على المدى الطويل.

وتتحدد جودة المشاريع السكنية وفقاً لمعايير متعددة تشمل مدى الالتزام بالمواصفات الفنية وكود البناء السعودي، والالتزام بالجدول الزمني المحدد، وعدم تجاوز الميزانية المعتمدة، ومستوى رضا العملاء والمستفيدين، ومتانة المبنى وعمره الافتراضي، ومدى توافقه مع معايير الاستدامة البيئية. وقد أكدت الأدبيات العلمية أن تطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع يُسهم إسهاماً ملموساً في الارتقاء بمستوى جودة المشاريع الإنشائية، من خلال توفير إطار منهجي متكامل يُنظّم عمليات التخطيط والتنفيذ والرقابة ويضمن تحقيق التوازن بين أبعاد المشروع المختلفة (حوامدة والملكاوي، 2022). كما أن تكامل معايير الجودة مع خصوصية القطاع السكني والبيئة التنظيمية المحلية يُعزز من فعالية تطبيقها ويرفع مستوى مخرجات المشروع (حزين والبرازعة، 2024).

ثالثاً: العلاقة النظرية بين كفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية

ينطلق الإطار النظري للدراسة الحالية من فرضية مفادها أن كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها الأربعة تؤثر تأثيراً إيجابياً في جودة المشاريع السكنية، وذلك من خلال سلسلة من العلاقات السببية المترابطة. فتخطيط المشتريات الدقيق يضمن توفير المواد المناسبة في الوقت المناسب وبالمواصفات المطلوبة، واختيار الموردين الأكفاء يضمن جودة المدخلات، وإدارة العقود الفعّالة تحمي حقوق المشروع وتقلل المخاطر، والرقابة المستمرة تكشف الانحرافات مبكراً وتُتيح التصحيح الفوري. وتتسق هذه العلاقة مع نظرية إدارة

سلسلة التوريد التي تؤكد أن جودة المخرجات تتحدد بجودة المدخلات وكفاءة العمليات الوسيطة، ومع نظرية إدارة الجودة الشاملة التي تُعلي من شأن الرقابة المستمرة والتحسين المستدام في جميع مراحل الإنتاج. وقد أثبتت الدراسات أن العلاقة بين إدارة المشتريات وجودة المشاريع ليست علاقة خطية مباشرة فحسب، بل تتوسطها وتُعدّلها عوامل كالابتكار والتعاون بين أطراف المشروع ومستوى النضج المؤسسي (Sayyed, Hatamleh & Alaya, 2023). كما أن تكامل نظم المعلومات مع إدارة المشتريات يُعزز من قدرة المنظمة على اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة، مما ينعكس إيجاباً على جودة المشروع ككل (علي وحلمي، 2022). وعليه، فإن هذه الدراسة تتبنى إطاراً مفاهيمياً يضع كفاءة إدارة المشتريات بوصفها متغيراً مستقلاً رباعي الأبعاد، وجودة المشاريع السكنية بوصفها متغيراً تابعاً أحادي المحور، في سياق شركات التطوير العقاري السعودية العاملة وفق مستهدفات رؤية 2030، وتتبنى الدراسة المنهج الوصفي التحليلي للكشف عن طبيعة هذه العلاقة وقياس أثرها إحصائياً (الزهراني والمدني، 2025).

المنهجية وطرق البحث:

ستعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الدراسة وأهدافها، إذ يُمكن من وصف الظاهرة محل الدراسة وصفاً دقيقاً وتحليل العلاقات بين متغيراتها بصورة كمية وموضوعية. وسيتم توظيف هذا المنهج في جانبين متكاملين: الجانب النظري الذي سيشمل مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة العربية والأجنبية ذات الصلة بكفاءة إدارة المشتريات وجودة المشاريع السكنية ومستهدفات رؤية السعودية 2030، بهدف بناء الإطار النظري والمفاهيمي للدراسة وتطوير نموذجها البحثي وصياغة فرضياتها.

أما الجانب الميداني فسيتم من خلاله جمع البيانات الأولية من أفراد عينة الدراسة باستخدام أداة الاستبانة المصممة خصيصاً لهذا الغرض، ومن ثم تحليل هذه البيانات إحصائياً باستخدام الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية المناسبة، وذلك بهدف اختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن أسئلتها، والوصول إلى نتائج علمية دقيقة يمكن في ضوءها تقديم توصيات ومقترحات عملية قابلة للتطبيق لشركات التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.

مجتمع وعينة الدراسة

سيكون مجتمع الدراسة من جميع العاملين في المستويات الإدارية والفنية ذات العلاقة بإدارة المشتريات وتنفيذ المشاريع السكنية في شركات التطوير العقاري المرخصة والمصنفة لدى الهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية، والتي يبلغ عددها وفقاً لسجلات الهيئة نحو (450) شركة تطوير عقاري تعمل في مجال المشاريع السكنية. ويشمل مجتمع الدراسة مديري المشاريع، ومديري المشتريات، ومهندسي الجودة، ومديري العقود، والمهندسين التنفيذيين العاملين في هذه الشركات، والذين يُقدّر عددهم الإجمالي بنحو (5000) موظف.

وسيتم تحديد حجم عينة الدراسة باستخدام معادلة ستيفن ثومبسون (Steven Thompson) لتحديد حجم العينة المناسب من المجتمعات المحدودة، وبناءً على ذلك سيتم توزيع (400) استبانة على أفراد العينة المختارين بأسلوب العينة العشوائية الطبقية التناسبية، بحيث يتم تقسيم مجتمع الدراسة إلى طبقات وفقاً لحجم الشركة (كبيرة، متوسطة، صغيرة) والمنطقة الجغرافية (الرياض، جدة، الدمام)، ومن ثم سحب عينة عشوائية من كل طبقة بما يتناسب مع حجمها النسبي في المجتمع. وسيؤخذ في الاعتبار احتمالية عدم استرداد بعض الاستبانات أو عدم صلاحيتها للتحليل، مع استهداف الحصول على (350) استبانة صالحة للتحليل الإحصائي كحد أدنى، وهو حجم عينة كافٍ وممثل لمجتمع الدراسة وفقاً للمعايير الإحصائية المعتمدة عند مستوى ثقة (95%) وهامش خطأ (5%).

مصادر جمع البيانات

ستعتمد الدراسة على مصدرين أساسيين لجمع البيانات:

- **المصادر الثانوية:** ستشمل الكتب والمراجع العلمية المتخصصة، والرسائل الجامعية (ماجستير ودكتوراه)، والدوريات والمجلات العلمية المحكمة العربية والأجنبية، والتقارير والإحصاءات الرسمية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبرنامج الإسكان ضمن رؤية 2030، إضافة إلى قواعد البيانات الإلكترونية مثل المنظومة (Mandumah) وقاعدة بيانات (Scopus) و (Web of Science)، وذلك لبناء الإطار النظري للدراسة.

- **المصادر الأولية:** ستشمل البيانات التي سيتم جمعها ميدانياً من أفراد عينة الدراسة باستخدام أداة الاستبانة المصممة خصيصاً لأغراض هذه الدراسة، والتي ستوزع إلكترونياً وورقياً على المستهدفين في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

أداة الدراسة

ستعتمد الدراسة على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات الأولية، وسيتم تصميمها وفقاً لمقياس ليكرت الخماسي (Likert Scale) المتدرج من (1) بشدة إلى (5) موافق بشدة. وستكون الاستبانة من ثلاثة أقسام رئيسية على النحو التالي:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية

سيتضمن هذا القسم المعلومات الشخصية والوظيفية لأفراد عينة الدراسة، وتشمل: المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، المسمى الوظيفي، حجم الشركة.

القسم الثاني: المتغير المستقل (كفاءة إدارة المشتريات)

سيكون هذا القسم من (16) فقرة موزعة على أربعة أبعاد، وذلك على النحو التالي:

- **البُعد الأول - تخطيط المشتريات (4):** فقرات تقيس مستوى كفاءة التخطيط المسبق لعمليات الشراء من حيث تحديد الاحتياجات والمواصفات والجداول الزمنية والميزانيات التقديرية.
- **البُعد الثاني - اختيار الموردين وتقييمهم (4):** فقرات تقيس مستوى كفاءة آليات البحث عن الموردين واختيارهم وتقييم أدائهم وفق معايير الجودة والسعر والموثوقية والالتزام بمواعيد التسليم.
- **البُعد الثالث - إدارة العقود والتعاقدات (4):** فقرات تقيس مستوى كفاءة صياغة العقود وإدارة العلاقات التعاقدية مع الموردين والمقاولين من الباطن وضمان الالتزام بالشروط والأحكام.
- **البُعد الرابع - الرقابة على المشتريات وضمان الجودة (4):** فقرات تقيس مستوى كفاءة أنظمة المتابعة والرقابة على عمليات الشراء والتحقق من مطابقة المواد والخدمات المُشترَاة للمواصفات والمعايير المطلوبة.

القسم الثالث: المتغير التابع (جودة المشاريع السكنية)

سيكون هذا القسم من (10) فقرات في محور واحد، تقيس مستوى جودة المشاريع السكنية المنفذة من حيث مطابقة المواصفات والمعايير الفنية، والالتزام بالجدول الزمني المحدد، والالتزام بالميزانية المعتمدة، ورضا العملاء والمستفيدين، ومتانة البناء وعمره الافتراضي، وتوافق المخرجات مع معايير كود البناء السعودي ومستهدفات رؤية 2030.

وبذلك سيبلغ إجمالي فقرات الاستبانة (26) فقرة، بالإضافة إلى فقرات البيانات الديموغرافية.

صدق أداة الدراسة وثباتها

سيتم التحقق من صدق أداة الدراسة من خلال أسلوبين:

- **الصدق الظاهري (صدق المحكمين):** سيتم عرض الاستبانة في صورتها الأولية على مجموعة من المحكمين من أعضاء هيئة التدريس المتخصصين في إدارة الأعمال وإدارة المشاريع، للتأكد من وضوح الفقرات وملاءمتها لقياس ما صُممت لقياسه وانتمائها لأبعادها، وسيتم الأخذ بملاحظاتهم وإجراء التعديلات اللازمة.
- **صدق الاتساق الداخلي:** سيتم حساب معامل ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية للبعد الذي تنتمي إليه، وبين درجة كل بُعد والدرجة الكلية للاستبانة، للتأكد من الاتساق الداخلي للأداة.
- **ثبات الأداة:** سيتم التحقق من ثبات أداة الدراسة باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، حيث سيُعدّ المعامل مقبولاً إذا بلغت قيمته (0.70) فأكثر.

الأساليب الإحصائية المستخدمة

سيتم تحليل بيانات الدراسة باستخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) ، وسيتم توظيف الأساليب الإحصائية التالية:

- **أساليب الإحصاء الوصفي:** التكرارات والنسب المئوية لوصف خصائص عينة الدراسة الديموغرافية، والأوساط الحسابية والانحرافات المعيارية لتحديد اتجاهات استجابات أفراد العينة حول محاور الدراسة وترتيب أهميتها.

- **معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation):** لقياس صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة والكشف عن العلاقات الارتباطية بين المتغيرات.
- **معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha):** للتحقق من ثبات أداة الدراسة.
- **تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis):** لاختبار أثر أبعاد المتغير المستقل مجتمعة على المتغير التابع واختبار الفرضية الرئيسية.
- **تحليل الانحدار البسيط (Simple Regression Analysis):** لاختبار أثر كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل على حدة على المتغير التابع واختبار الفرضيات الفرعية.
- **معامل تضخم التباين (VIF) واختبار التباين المسموح (Tolerance):** للتأكد من عدم وجود مشكلة الارتباط الخطي المتعدد بين المتغيرات المستقلة.
- **اختبار (ت) للعينات المستقلة (Independent Samples T-Test):** للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقاً للمتغيرات الديموغرافية ثنائية الفئات.
- **تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA):** للكشف عن الفروق في استجابات أفراد العينة وفقاً للمتغيرات الديموغرافية متعددة الفئات.
- **اختبار شيفيه (Scheffé Test) للمقارنات البعدية:** لتحديد مصدر الفروق في حالة وجود دلالة إحصائية في تحليل التباين الأحادي.

حدود الدراسة

- **الحدود الموضوعية:** ستقتصر هذه الدراسة على دراسة أثر كفاءة إدارة المشتريات بأبعادها الأربعة (تخطيط المشتريات، اختيار الموردين وتقييمهم، إدارة العقود والتعاقدات، الرقابة على المشتريات وضمان الجودة) على رفع جودة المشاريع السكنية.
- **الحدود المكانية:** ستطبق هذه الدراسة على شركات التطوير العقاري العاملة في مجال المشاريع السكنية في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام).
- **الحدود الزمانية:** سيتم إجراء الدراسة الميدانية وتوزيع الاستبانات وجمع البيانات خلال العام الدراسي 2026م.

- **الحدود البشرية:** ستقتصر الدراسة على مديري المشاريع، ومديري المشتريات، ومهندسي الجودة، ومديري العقود، والمهندسين التنفيذيين العاملين في شركات التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

- قنديل، ياسمين أحمد إسماعيل، و بني حمدان، خالد محمد طلال. (2022). أثر الارتجال التنظيمي في تعزيز جودة المشاريع الإنشائية في الأردن (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة عمان العربية، عمان. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1429266>
- الجرابعة، محمد إبراهيم سلمان، و الطراونة، خالد عوض موسى. (2022). دور اليقظة الاستراتيجية في جودة تنفيذ المشاريع الخدمية: دراسة ميدانية في إدارة الأبنية والمشاريع الدولية في وزارة التربية والتعليم (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة مؤتة، مؤتة. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1332002>
- إبراهيم، إسماء السيد أحمد، و السيد، خالد قدرى. (2023). دراسة العلاقة بين إدارة المشتريات الخضراء وتحسين جودة الخدمة الصحية في المستشفيات الجامعية بالقاهرة الكبرى: دراسة ميدانية. المجلة العربية للإدارة، مج43، ع3 ، 43 - 55. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1504957>
- حزين، يارا فهمي رمضان، و البزايعة، صخر عبد ربه إبراهيم. (2024). أثر تبني معايير إدارة المشاريع الدولية على جودة المشاريع: دراسة تطبيقية لشركات الإنشاءات في الأردن (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة البلقاء التطبيقية، السلط. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1496606>
- حوامدة، عبدة باسم، و الملكاوي، أحمد فواز. (2022). أثر المعايير الدولية لإدارة المشاريع على جودة المشاريع الإنشائية: دراسة ميدانية على شركات المقاولات في الأردن (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة جرش، جرش. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1305589>
- الزهراني، فهد محمد أحمد، و المدني، نادين فهد. (2025). أثر تطبيق المعايير الدولية لإدارة المشاريع الاحترافية على جودة المشاريع: دراسة تطبيقية على مشاريع وزارة الصحة بمكة المكرمة.

مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية، مج9، ع3 ، 18 - 37. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1592701>

- علي، هاني مهران بشير، و حلمي، يحيى مصطفى كمال. (2022). دور نظم المعلومات في تحقيق التكامل بين إدارة المشتريات والإدارات الأخرى بالمنظمة: دراسة تطبيقية على الشركة الهندسية للصناعات البترولية والكيماوية - إنبي (رسالة دكتوراه غير منشورة). جامعة حلوان،

القاهرة. مسترجع من <http://search.mandumah.com/Record/1557174>

- الحوسني، بدرية علي. (2024). توظيف النظم الذكية في تدبير إدارة المشتريات. مجلة القانون والأعمال، ع100 ، 151 - 162. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/1440961>

المراجع الأجنبية

- Mohammed, A. (2023). Evaluation of the procurement management system for residential complex projects in erbil governorate. *Journal of Engineering and Sustainable Development*, 27(1), 54-67.
- Sayyed, Y., Hatamleh, M. T., & Alaya, A. (2023). Investigating the influence of procurement management in construction projects on the innovation level and the overall project performance in developing countries. *International Journal of Construction Management*, 23(3), 462-471.

- Yazidi, R. A., & Rana, A. M. (2025). Impact of procurement management practices on the project performance: perspective of project management firms. *International Journal of Procurement Management*, 23(3), 346–359
- Katamuna, M., Mutono–Mwanza, B. G., & Mwanaumo, E. (2025). The effect of public procurement processes on the performance of public projects. *Bussecon Review of Social Sciences (2687–2285)*, 7(1), 68–78.

Mid Ocean University

College of Management

Department of business administration



**The Impact of Procurement Management Efficiency on Enhancing the
Quality of Residential Projects in Alignment with Saudi Vision 2030
Objectives: A Field Study on Real Estate Development Companies in
the Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by:

MUATH MOHAMMED ALOSAIMI

253000314

Supervision:

Dr. Al-Faisal Abdelhamid Mohamed Hassan

Dr. Fayez Jarad

1447-2026