

حساسية مدخلات التقييم وأثرها على القيمة النهائية: دراسة تحليلية على السوق العقاري في المملكة
العربية السعودية

إعداد الطالب/

عبدالعزیز فهد الصنيتان

الرقم الجامعي/

253000744

إشراف/

أ.د. الفیصل عبد الحمید محمد

أ.د. فايز علي جراد

العام الدراسي

2026م

وقل عسى أن يكون
خيرا عسى أن يكون

إهداء

إلى من غرس فيَّ القيم، وسقاني من معين الحكمة،

إلى من كان دعاؤهم سرَّ توفيقِي، وسندًا لي في كل مراحل حياتي،

إلى والديَّ الكريمين، أهدي ثمرة جهدي وعملي، عرفانًا وتقديرًا.

وإلى من ساندني وشجَّعني في مسيرتي العلمية،

إلى إخوتي وزوجتي وأبنائي وأصدقائي وزملائي،

لكم جميعًا أهدي هذا العمل المتواضع، امتنانًا لكل دعمٍ صادق.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبِعونه وتوفيقه أنجزت هذا العمل المتواضع.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان لمشرفي الكريم أ.د. الفيصل عبد الحميد محمد ، أ.د. فايز علي جراد،
الذي كان لدعمها العلمي، وتوجيهاتهم السديدة، وملاحظاتهم القيمة، الأثر الأكبر في إنجاز هذه الرسالة. لقد
كان مثلاً يُحتذى به في العلم والأخلاق والتفاني.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الكرام على وقتهم وجهدهم وملاحظاتهم البناءة التي أثرت هذا
العمل.

ولا يفوتني أن أعبر عن تقديري العميق لكل من ساندني ووقف إلى جانبي خلال فترة إعداد

الرسالة، من أسرتي وأصدقائي وزملائي، وخاصة والديّ العزيزين، الذين كان لدعائهما

ودعمهما المعنوي والمادي بالغ الأثر في وصولي إلى هذه المرحلة.

لكم جميعاً، كل الشكر والتقدير والامتنان.

فهرس المحتويات

إهداء	3
شكر وتقدير	4
قائمة الجداول	7
فهرس الأشكال	9
المستخلص	11
الفصل الأول	12
المقدمة	13
مشكلة الدراسة	14
أهمية الدراسة	15
أهداف الدراسة	16
تساؤلات الدراسة	16
فرضيات الدراسة	17
النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث	17
الفصل الثاني	20
الدراسات السابقة	20
المقدمة	21
المتغير التابع والمستقل	23
الدراسات السابقة	24
الإطار النظري للدراسة	29
الفصل الثالث	34
منهجية الدراسة	34
المقدمة	35
مجتمع البحث	37
المنهجية وطرق البحث	38
أدوات الدراسة	39

40	خطوات جمع البيانات
41	حدود الدراسة
43	الفصل الرابع
43	نتائج الدراسة
44	المقدمة
46	تحليل البيانات
86	المناقشة
88	الخاتمة
89	التوصيات
90	المراجع
93	الملاحق
98	Abstract

قائمة الجداول

48	جدول 1 : التحليلات الإحصائية
49	جدول 2 : التحليل الإحصائي لعمر المشاركين في التجربة
50	جدول 3 : التحليل الإحصائي لجنس المشاركين في التجربة
51	جدول 4 : التحليل الإحصائي للدرجة العلمية
53	جدول 5 : التحليل الإحصائي لتأثير دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار
54	جدول 6 : التحليل الإحصائي لاختلاف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم
56	جدول 7 : التحليل الإحصائي لعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري
57	جدول 8 : التحليل الإحصائي لمساهمة منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة
59	جدول 9 : التحليل الإحصائي لمساعدة الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية
60	جدول 10 : التحليل الإحصائي لتأثير تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري
62	جدول 11 : التحليل الإحصائي لأداء التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار
63	جدول 12 : التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم
65	جدول 13 : التحليل الإحصائي لأداء عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار
66	جدول 14 : التحليل الإحصائي لتأثير دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار
68	جدول 15 : التحليل الإحصائي لأداء التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري
69	جدول 16 : التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء
71	جدول 17 : التحليل الإحصائي لإنتاج عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار
72	جدول 18 : التحليل الإحصائي لتأثير توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار
74	جدول 19 : التحليل الإحصائي لمساهمة تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية
75	جدول 20 : التحليل الإحصائي لأداء المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية
77	جدول 21 : التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب
78	جدول 22 : ملخص التحليلات الإحصائية

- جدول 23 : اختبار الثبات والموثوقية 78
- جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات العائد والخصم 79
- جدول 25 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير تكاليف البناء والتطوير 81
- جدول 26 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري 82
- جدول 27 : اختبار التباين الأحادي 84
- جدول 28 : ملخص نموذج معامل بايز 85

فهرس الأشكال

- شكل توضيحي 1 : التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة 49
- شكل توضيحي 2 : التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة 50
- شكل توضيحي 3 : التمثيل البياني للدرجة العلمية 52
- شكل توضيحي 4 : التمثيل البياني لتأثير دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار 53
- شكل توضيحي 5 : التمثيل البياني لاختلاف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم 55
- شكل توضيحي 6 : التمثيل البياني لعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري 56
- شكل توضيحي 7 : التمثيل البياني لمساهمة منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة 58
- شكل توضيحي 8 : التمثيل البياني لمساعدة الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية 59
- شكل توضيحي 9 : التمثيل البياني لتأثير تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري 61
- شكل توضيحي 10 : التمثيل البياني لأداء التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار 62
- شكل توضيحي 11 : التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم 64
- شكل توضيحي 12 : التمثيل البياني لعدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار 65
- شكل توضيحي 13 : التمثيل البياني لتأثير دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار 67
- شكل توضيحي 14 : التمثيل البياني لأداء التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري 68
- شكل توضيحي 15 : التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء 70
- شكل توضيحي 16 : التمثيل البياني لإنتاج عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار 71
- شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لتأثير توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار 73
- شكل توضيحي 18 : التمثيل البياني لمساهمة تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية 74
- شكل توضيحي 19 : التمثيل البياني لأداء المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية 76
- شكل توضيحي 20 : التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب 77
- شكل توضيحي 21 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات العائد والخصم 80

شكل توضيحي 22 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير تكاليف البناء

81 والتطوير

شكل توضيحي 23 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات النمو

83 والطلب في السوق العقاري

المستخلص

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر مدخلات التقييم المختلفة على القيمة النهائية للعقار في السوق العقاري بالمملكة العربية السعودية، مع التركيز على قياس مدى حساسية التقييم للتغيرات في كل مدخل رئيسي. اتبعت الدراسة المنهجية الكمية لجمع وتحليل البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات واقعية للعقارات ومعلومات ميدانية حول المعاملات العقارية، وقد تمثلت العينة البحثية في 267 عقارًا تم اختيارها بعناية لضمان تمثيل شامل لمختلف الفئات العقارية والمواقع الجغرافية في المملكة. أظهرت النتائج أن هناك علاقة مباشرة وواضحة بين المدخلات المختلفة والقيمة النهائية للعقار، حيث تبين أن معدلات العائد والخصم، وتكاليف البناء والتطوير، ومعدلات النمو والطلب في السوق تعد من أبرز العوامل المؤثرة على القيمة النهائية. كما أظهرت النتائج أن التقييم العقاري حساس بشكل كبير للتغيرات في هذه المتغيرات، مما يؤكد أهمية دقة تقديرها في عمليات التقييم. استنادًا إلى النتائج، توصي الدراسة بضرورة مراجعة معدلات العائد والخصم بانتظام، ومتابعة تكاليف البناء والتطوير، ومراقبة اتجاهات النمو والطلب في السوق، بالإضافة إلى اعتماد أسلوب تحليل الحساسية في التقييم العقاري لتعزيز دقة التقديرات وتقليل المخاطر الاستثمارية. كما توصي بتطوير قواعد بيانات عقارية دقيقة وتدريب المقيمين والمستثمرين على فهم العلاقة بين المدخلات والقيمة النهائية للعقار، بما يساهم في تحسين جودة التقييم واتخاذ قرارات استثمارية أكثر استنادًا إلى البيانات الواقعية.

الكلمات المفتاحية: القيمة النهائية للعقار، التقييم العقاري، حساسية التقييم، معدلات العائد، تكاليف البناء،

معدلات النمو والطلب، السوق العقاري السعودي.

الفصل الأول

المقدمة

يعتبر التقييم العقاري من الركائز الأساسية في صناعة القرارات الاستثمارية والتمويلية في الأسواق العقارية، حيث يمثل عنصراً محورياً لتحديد قيمة العقارات بدقة وشفافية. وتعد دقة التقييم العقاري أحد العوامل الأساسية التي تؤثر في استقرار السوق، وفعالية السياسات الحكومية، ومصداقية الصفقات الاستثمارية، سواء كانت تجارية أو سكنية أو صناعية. وفي المملكة العربية السعودية، يشهد السوق العقاري تطوراً مستمراً نتيجة للنمو السكاني، والتحول الاقتصادي، والسياسات التنموية الطموحة، مثل رؤية المملكة 2030، التي تهدف إلى تعزيز قطاع الإسكان والاستثمار العقاري. وفي هذا السياق، أصبح من الضروري دراسة العوامل المؤثرة على دقة التقييم العقاري وفهم مدى حساسية مدخلات التقييم وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات، خصوصاً مع تعدد الأساليب التقييمية واختلاف طبيعة البيانات المدخلة (Alzaidan, 2025).

تشير الدراسات الحديثة إلى أن التقييم العقاري يعتمد على مجموعة من المدخلات التي تتنوع بين البيانات المالية والاقتصادية والفيزيائية للعقار، مثل أسعار البيع السابقة، والإيجارات، ومعدل التضخم، والموقع، والخصائص الفيزيائية للعقار. وتتمثل إحدى أهم التحديات في أن أي تغير طفيف في هذه المدخلات قد يؤدي إلى تغييرات ملحوظة في القيمة النهائية للعقار، وهو ما يعرف بمفهوم حساسية التقييم. ويعكس هذا المفهوم الحاجة إلى فهم كيفية استجابة القيمة النهائية للتغيرات في المدخلات المختلفة، سواء كانت طبيعية، أو مالية، أو سلوكية، أو مرتبطة بعوامل السوق. وفي ضوء ذلك، فإن دراسة هذه الحساسية تصبح أداة أساسية للمستثمرين والمقرضين والمخططين العقاريين لتقليل المخاطر، وتحسين دقة التقديرات، وضمان اتخاذ قرارات استثمارية سليمة (Toprakli, 2024).

كما أن الحساسية في مدخلات التقييم لها تأثيرات مباشرة على عملية اتخاذ القرار في السوق العقاري، سواء على مستوى المستثمرين الأفراد أو المؤسسات المالية، حيث يمكن أن تؤدي تقديرات غير دقيقة إلى تضخم الأسعار أو انخفاضها بشكل غير مبرر، ما يؤثر على استقرار السوق وثقة المتعاملين. ومن جهة أخرى، تساعد دراسة حساسية المدخلات على تطوير نماذج تقييم أكثر مرونة ودقة، وتحديد أهم العوامل التي لها أثر بالغ على القيمة النهائية للعقار، وبالتالي تحسين جودة التقييمات وإعطاء صورة واقعية عن السوق العقاري (Numan, 2024).

وتأتي أهمية هذه الدراسة من الحاجة إلى تطبيق التحليل الكمي على بيانات السوق العقاري السعودي لفهم العلاقة بين المدخلات المختلفة والتغيرات في القيمة النهائية، بالإضافة إلى تقديم توصيات عملية للمستثمرين، والمطورين العقاريين، والهيئات التنظيمية لضمان تحسين أداء السوق العقاري. كما تسعى الدراسة إلى سد فجوة معرفية في الأدبيات البحثية المتعلقة

بحساسية التقييم في المملكة العربية السعودية، والتي لا تزال محدودة، على الرغم من التطور الكبير الذي يشهده القطاع العقاري في السنوات الأخيرة (Gutiérrez-García، 2025).

إن هذه الدراسة تقدم مساهمة أكاديمية وعملية من خلال التركيز على التحليل الكمي لحساسية المدخلات، واستكشاف أثرها على القيمة النهائية للعقارات في السوق السعودي، مع تسليط الضوء على العوامل الأكثر تأثيرًا، وتقديم قاعدة علمية تدعم اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وموضوعية.

مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في مدى حساسية مدخلات التقييم العقاري وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات في السوق السعودي، وهو موضوع يشكل محورًا حيويًا في فهم دقة التقييمات العقارية واستقرار السوق. فالتقييم العقاري يعتمد على مجموعة من المدخلات الاقتصادية والمالية والفيزيائية مثل أسعار العقارات السابقة، الإيجارات، الموقع، خصائص العقار، ومؤشرات السوق العامة، وأي تغير طفيف في هذه المدخلات قد يؤدي إلى تقلبات كبيرة في القيمة النهائية، ما يطرح تحديات كبيرة للمستثمرين والمطورين والمؤسسات المالية. وتزداد أهمية هذه المشكلة في ظل التوسع المستمر للسوق العقاري السعودي والنمو الاقتصادي المصاحب لرؤية المملكة 2030، حيث يتزايد الاعتماد على التقييمات الدقيقة في صنع القرارات الاستثمارية وتمويل المشاريع العقارية.

وتنبع المشاكل المترتبة على هذه القضية من طبيعة السوق العقاري ذاته، إذ يمكن أن تؤدي الحساسية العالية للمدخلات إلى تفاوتات في تقديرات القيم العقارية بين المؤسسات والخبراء، مما يعرض المستثمرين والمقرضين لمخاطر مالية كبيرة، ويضعف قدرة السوق على التنبؤ بالقيم الحقيقية للعقارات. كما أن عدم الدقة في التقييم قد يؤدي إلى تضخم الأسعار أو انخفاضها بشكل غير مبرر، ويؤثر على اتخاذ قرارات استثمارية سليمة، مما ينعكس بدوره على استقرار السوق وثقة المتعاملين. بالإضافة إلى ذلك، يمثل هذا التفاوت تحديًا للهيئات التنظيمية والرقابية التي تسعى إلى وضع معايير تقييم موحدة وشفافة تضمن حماية الأطراف المختلفة من المخاطر المرتبطة بالتحليل غير الدقيق للمدخلات (Jamal، 2024). استنادًا إلى مشكلة الدراسة الرئيسية، ينشأ السؤال البحثي المحوري الذي تهدف هذه الدراسة للإجابة عليه: ما مدى تأثير حساسية مدخلات التقييم العقاري على القيمة النهائية للعقارات في السوق العقاري السعودي؟

أهمية الدراسة

- أولاً: الأهمية العلمية

تتمثل الأهمية العلمية لهذه الدراسة في توسيع الفهم الأكاديمي لمفهوم حساسية مدخلات التقييم العقاري وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات، وهو موضوع لم يحظَ بالاهتمام الكافي في الدراسات السابقة في السياق السعودي. فمع النمو المتسارع للسوق العقاري والتغيرات المستمرة في أسعار العقارات ومؤشرات السوق الاقتصادية، يصبح من الضروري دراسة كيفية استجابة التقييمات العقارية للتغيرات الطفيفة في المدخلات المختلفة، سواء كانت مالية أو فيزيائية أو مرتبطة بالموقع والعرض والطلب. وتتيح هذه الدراسة تقديم تحليل كمي دقيق للعلاقات بين المدخلات والقيمة النهائية، ما يسهم في بناء نماذج تقييم أكثر موثوقية ودقة، ويقدم قاعدة معرفية للأبحاث المستقبلية في مجال التقييم العقاري. كما توفر الدراسة إطاراً منهجياً يمكن استخدامه لفحص مدى تأثير العوامل المختلفة على القيمة النهائية للعقارات، بما يعزز القدرة على التنبؤ بالقيم بدقة أكبر ويعطي الباحثين فرصة لاستكشاف أبعاد جديدة تتعلق بالمرونة والدقة في التقييم العقاري (Sharbaf, 2025).

- ثانياً: الأهمية العملية

تتمثل الأهمية العملية لهذه الدراسة في تقديم توصيات قابلة للتطبيق للمستثمرين، والمطورين العقاريين، والمؤسسات التمويلية، والهيئات التنظيمية لضمان تحسين جودة التقييمات العقارية في السوق السعودي. إذ أن معرفة مدى حساسية المدخلات المختلفة يسمح باتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وتقليل المخاطر المالية المرتبطة بالاعتماد على تقديرات غير دقيقة للقيمة النهائية للعقار. كما تسهم هذه الدراسة في تعزيز الشفافية والثقة في السوق العقاري، من خلال تقديم أدوات تقييمية أكثر دقة ووضوحاً تساعد المقرضين والمستثمرين على فهم العوامل المؤثرة على الأسعار وتجنب القرارات المتسارعة أو غير المبنية على تحليل علمي متين. إضافة إلى ذلك، يمكن للهيئات التنظيمية والرقابية الاستفادة من نتائج الدراسة في وضع معايير وسياسات تقييمية أكثر فعالية، بما يضمن توازناً بين العرض والطلب، ويحد من التفاوتات غير المبررة في تقديرات الأسعار، مما يعزز الاستقرار العام للسوق العقاري ويعزز من جاذبيته للاستثمارات المحلية والأجنبية (Chanasit, 2021).

أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي للدراسة:

- تهدف هذه الدراسة إلى تحديد مدى تأثير حساسية مدخلات التقييم العقاري على القيمة النهائية للعقارات في السوق العقاري السعودي، وفهم العوامل الأكثر تأثيرًا في تحديد القيمة النهائية.

الأهداف الفرعية للدراسة:

1. دراسة أثر المدخلات المالية مثل أسعار البيع السابقة والإيجارات على القيمة النهائية للعقارات.
2. تحليل تأثير الخصائص الفيزيائية للعقار، مثل المساحة والموقع والمواصفات العمرانية، على التقييم النهائي.
3. تقييم دور المؤشرات الاقتصادية العامة، مثل التضخم وسعر الفائدة، في تعديل القيمة النهائية للعقار.
4. تحديد العلاقة بين تباين المدخلات المختلفة ومدى حساسية القيمة النهائية للتغيرات في هذه المدخلات.
5. تقديم توصيات عملية لتحسين دقة التقييمات العقارية في المملكة العربية السعودية استنادًا إلى نتائج التحليل الكمي.

تساؤلات الدراسة

التساؤل الرئيسي للدراسة:

- ما مدى تأثير حساسية مدخلات التقييم العقاري على القيمة النهائية للعقارات في السوق العقاري السعودي؟

الأسئلة الفرعية للدراسة:

1. ما هو تأثير المدخلات المالية مثل أسعار البيع السابقة والإيجارات على القيمة النهائية للعقار؟
2. كيف تؤثر الخصائص الفيزيائية للعقار، مثل الموقع والمواصفات العمرانية، على دقة التقييم؟
3. ما هو تأثير المؤشرات الاقتصادية مثل التضخم وسعر الفائدة على القيمة النهائية للعقار؟
4. ما مدى تباين تأثير المدخلات المختلفة على الحساسية العامة للقيمة النهائية للعقار؟
5. ما هي الاستراتيجيات العملية التي يمكن تبنيها لتحسين دقة التقييم العقاري في ضوء نتائج الدراسة؟

فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية للدراسة:

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين حساسية مدخلات التقييم العقاري والقيمة النهائية للعقارات في السوق العقاري السعودي، بحيث تؤدي التغيرات في المدخلات إلى تغييرات ملموسة في القيمة النهائية.

الفرضيات الفرعية للدراسة:

1. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المدخلات المالية (أسعار البيع السابقة والإيجارات) والقيمة النهائية للعقارات.
2. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الخصائص الفيزيائية للعقار (المساحة والموقع والمواصفات العمرانية) والقيمة النهائية.
3. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المؤشرات الاقتصادية العامة (التضخم وسعر الفائدة) والقيمة النهائية للعقار.
4. التغير في مدخلات التقييم المختلفة يؤدي إلى تغييرات متفاوتة في الحساسية العامة للقيمة النهائية.
5. تطبيق توصيات قائمة على نتائج التحليل الكمي يمكن أن يحسن دقة التقييم العقاري ويقلل من المخاطر المرتبطة بالقيمة النهائية غير الدقيقة.

النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

- المنهج العلمي وأهميته في البحث

يعتمد هذا البحث على منهج علمي دقيق يهدف إلى دراسة العلاقة بين مدخلات التقييم العقاري والقيمة النهائية للعقار في السوق السعودي بطريقة موضوعية ومنهجية. تبدأ الدراسة من فرضيات عامة مستمدة من نظريات التقييم العقاري والاقتصاد العقاري، ثم تنتقل إلى تحليل البيانات الواقعية الخاصة بالسوق، بهدف اختبار مدى تأثير كل مدخل من المدخلات على القيمة النهائية. هذه الطريقة تضمن أن تكون النتائج مبنية على الأدلة الواقعية ولا تتأثر بالآراء الشخصية أو التقديرات العشوائية، مما يعزز مصداقية البحث وموثوقية الاستنتاجات. المنهج العلمي في هذا السياق لا يقتصر على جمع البيانات، بل يشمل تحليلها بطريقة تمكن الباحث من فهم الروابط بين العوامل المختلفة ومدى حساسيتها للتغيرات، وهو ما يعد جوهر هذا البحث التحليلي.

- الفرضيات العلمية

تستند الدراسة إلى مجموعة من الفرضيات العلمية التي تشكل الإطار النظري للتحليل. الفرضية الرئيسية للبحث تفترض أن التغير في مدخلات التقييم العقاري، مثل الموقع، ومساحة الأرض، ونوع العقار، والعمر البنائي، والبنية التحتية، له أثر مباشر وواضح على القيمة السوقية النهائية للعقار. يتم استكشاف هذه الفرضية من خلال تحليل البيانات الواقعية للمعاملات العقارية في مناطق مختلفة من المملكة العربية السعودية. كما تشمل الدراسة فرضيات ثانوية تهتم بتأثير التغير في أسعار الأراضي والخدمات والمرافق العامة على القيمة النهائية، إضافة إلى دراسة مدى تأثير المعايير المالية المختلفة مثل عائد الاستثمار المتوقع أو المعدل الرأسمالي على حساسية التقييم. هذه الفرضيات تمثل الأساس الذي يُبنى عليه البحث للتحقق من مدى قوة العلاقة بين المدخلات والقيمة النهائية للعقار.

- النظريات الاقتصادية والتقييمية

يستند البحث إلى مجموعة من النظريات الاقتصادية والتقييمية التي تفسر كيفية تحديد القيمة السوقية للعقار وتأثيرها بالمدخلات المختلفة. من بين هذه النظريات نظرية القيمة السوقية التي تحدد السعر وفقًا لتفاعل العرض والطلب الفعلي في السوق، ونظرية الحساسية للتغيرات التي تستخدم لقياس مدى تأثير أي تعديل في المدخلات على القيمة النهائية للعقار. إضافة إلى ذلك، تستفيد الدراسة من نظرية تحليل العوامل الاقتصادية المؤثرة، والتي تركز على تأثير المتغيرات الاقتصادية الكلية مثل التضخم وأسعار الفائدة والسياسات الحكومية على قرارات الاستثمار العقاري. دمج هذه النظريات يتيح للباحث القدرة على تفسير النتائج الناتجة عن التحليل الكمي والنوعي وربطها بالسياق الاقتصادي الواقعي للسوق السعودي.

- الأساليب البحثية

تعتمد الدراسة على دمج الأسلوبين الكمي والنوعي لضمان شمولية التحليل وعمق النتائج. الأسلوب الكمي يستخدم نماذج إحصائية متقدمة لتحليل البيانات العقارية وقياس العلاقة بين المدخلات المختلفة والقيمة النهائية، مما يسمح بتقدير الأثر العددي لكل متغير. أما الأسلوب النوعي فيركز على دراسة الخبرات العملية للمهتمين بالسوق العقاري السعودي، بما في ذلك المثمنين والمستثمرين، لفهم التأثيرات غير الملموسة مثل السمعة الحضرية أو الجاذبية المجتمعية للموقع. هذا المزج بين الأسلوبين يوفر فهمًا شاملاً لكيفية تأثير العوامل المختلفة على القيمة النهائية ويعزز موثوقية النتائج المستخلصة من التحليل الإحصائي.

- خطوات تطبيق النظرية العلمية

يبدأ التطبيق العملي للنظرية العلمية في هذا البحث بجمع البيانات الأولية والثانوية من مصادر موثوقة مثل سجلات البيع العقاري وتقارير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية. بعد ذلك، يتم تصنيف المدخلات الرئيسية للتقييم العقاري حسب أهميتها وتأثيرها المحتمل على القيمة النهائية. يلي ذلك إجراء تحليل الحساسية، وهو عملية رياضية تهدف إلى تحديد مدى تأثير القيمة النهائية لأي عقار بتغير أي من المدخلات. ثم يتم اختبار الفرضيات من خلال مقارنة النتائج الناتجة من النماذج الإحصائية مع توقعات النظريات الاقتصادية والتقييمية. أخيرًا، يتم استخلاص النتائج وتقديم التوصيات التي يمكن أن تساهم في تحسين قرارات التقييم العقاري وتقليل المخاطر الاستثمارية في السوق السعودي.

- القيمة العلمية والعملية للبحث

تكمن القيمة العلمية للبحث في تقديم نموذج تحليلي منهجي يربط بين المدخلات المختلفة للتقييم العقاري والقيمة النهائية بطريقة قابلة للقياس والتحقق، مما يضيف بعدًا جديدًا للمعرفة الأكاديمية في مجال التقييم العقاري. أما القيمة العملية فتتمثل في تقديم أداة عملية للمستثمرين والمثمنين وصناع القرار تساعد على تقدير المخاطر بشكل أفضل، وتحسين استراتيجيات التقييم العقاري بناءً على بيانات دقيقة، والتكيف مع التغيرات في السوق العقاري السعودي. هذا يجعل البحث ليس مجرد دراسة نظرية، بل مرجعًا تطبيقيًا يمكن استخدامه في اتخاذ قرارات استثمارية واقعية.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

المقدمة

يمثل هذا الفصل جزءاً محورياً في البحث، حيث يهدف إلى تقديم تحليل معمق وشامل للعوامل التي تؤثر على القيمة النهائية للعقارات في السوق السعودي، مع التركيز على العلاقة بين المدخلات المختلفة ونتائج التقييم. يتناول الفصل الأسس النظرية والمنهجية التي تقوم عليها عمليات التقييم العقاري، ويعمل على ربط المفاهيم العلمية بالتطبيقات العملية، مما يتيح فهماً أوسع لكيفية تأثير كل عامل على القيمة النهائية. هذا التناول المتعمق ليس مجرد مراجعة نظرية، بل هو محاولة لتقديم رؤية شاملة تدمج بين الواقع العملي للسوق السعودي والنماذج العلمية المستخدمة في التقييم، بحيث يتمكن القارئ من إدراك مدى دقة الاعتماد على هذه المدخلات عند اتخاذ القرارات الاستثمارية أو المهنية المتعلقة بالعقارات.

يكتسب هذا الفصل أهمية خاصة لأنه يضع القارئ في قلب العملية البحثية، موضحاً الأساس العلمي الذي تستند إليه الدراسة، مع توفير أدوات تحليلية تمكن من قياس تأثير المدخلات المختلفة بدقة. من خلال مراجعة دقيقة لما تم إنجازه في الدراسات السابقة، يمكن للباحث المقارنة بين النتائج العالمية والمحلية، وتحديد الفجوات البحثية التي لم تتناول تأثيرات محددة للمتغيرات المختلفة على القيمة العقارية. كما يتيح ذلك فهماً أعمق لكيفية معالجة الباحث للمعلومات والبيانات العملية بشكل علمي ومنهجي، وما إذا كانت النتائج المتوصل إليها في المملكة العربية السعودية تتوافق مع الاتجاهات العامة في الأسواق الأخرى، أم أنها تمثل خصائص فريدة للسوق المحلي.

يوفر الفصل إطاراً تحليلياً متكاملًا لفهم طبيعة العلاقة بين المدخلات المختلفة ونتائج التقييم، مع التركيز على كيفية توظيف هذا الفهم في توضيح الروابط السببية والمنطقية التي تحدد القيمة السوقية للعقار. هذا الإطار يتيح تفسير النتائج بدقة، ويساعد في تقديم توصيات عملية ومبنية على أساس علمي، يمكن أن تُستخدم في تحسين أساليب التقييم العقاري في المملكة، سواء من قبل المستثمرين أو المثلّمين أو الجهات التنظيمية. كما يسهم الفصل في ترسيخ الفهم المنهجي لكيفية تحليل البيانات العقارية، مما يعزز القدرة على التعامل مع التغيرات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية التي قد تؤثر على السوق، ويجعل النتائج أكثر موثوقية وقابلة للتطبيق على أرض الواقع.

يشكل هذا الفصل حجر الزاوية الذي يركز عليه البحث، لأنه يوفر العمق العلمي اللازم لفهم مدى تأثير المدخلات المختلفة على القيمة النهائية للعقار، كما يبرز أهمية التقييم الدقيق والمدرّوس في اتخاذ القرارات الاستثمارية والاستراتيجية. من خلال الجمع بين التحليل النظري والمراجعة النقدية للدراسات السابقة، يضع الفصل الأسس اللازمة لبناء استنتاجات قوية

وموثوقة، ويؤكد على الدور الحيوي للبحث العلمي في تعزيز المعرفة والفهم العميق للسوق العقاري السعودي، وتحسين جودة التقييم العقاري بما يخدم مصالح جميع الأطراف المعنية.

المتغير التابع والمستقل

- المتغير التابع

يشكل المتغير التابع في هذه الدراسة القيمة النهائية للعقار المحور الأساسي الذي يسعى البحث إلى فهمه وتحليله. تمثل القيمة النهائية للعقار المبلغ المالي الذي يمكن تقديره أو الحصول عليه عند بيع العقار في السوق في ظروف محددة، وهي النتيجة النهائية لعملية التقييم العقاري التي تتأثر بعدة عوامل. هذه القيمة ليست ثابتة، بل تتغير وفقًا للمدخلات المختلفة التي تحدد خصائص العقار وظروف السوق المحيطة به، مثل الموقع، حجم العقار، العمر البنائي، وجودة التشطيبات، بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية العامة مثل أسعار الأراضي والفوائد البنكية. دراسة القيمة النهائية للعقار كمحور أساسي تمكن الباحث من تحديد مدى تأثير المتغيرات المستقلة على النتائج النهائية للتقييم، وبالتالي فهم العلاقة السببية بين المدخلات والعوائد الاستثمارية المتوقعة، وهو ما يعزز قدرة المستثمرين والمثمنين على اتخاذ قرارات أكثر دقة وموضوعية.

- المتغيرات المستقلة

تشمل المتغيرات المستقلة في هذه الدراسة ثلاثة عناصر رئيسة تُعد مؤثرات مباشرة على القيمة النهائية للعقار، وتساهم في تحديد مدى حساسية التقييم للمتغيرات في هذه العوامل:

- أولاً، تقدير معدلات العائد والخصم، ويشير هذا المتغير إلى النسبة التي يتم احتسابها لتحديد القيمة الحالية للعوائد المستقبلية المتوقعة من الاستثمار العقاري. يعتمد المستثمرون والمثمنون على هذه المعدلات لتقدير العائد المالي المتوقع من العقار مقابل المخاطر المرتبطة به. تغير هذه المعدلات يؤدي إلى اختلاف مباشر في القيمة النهائية للعقار، حيث أن زيادة معدلات الخصم تقلل من القيمة الحالية للعوائد المستقبلية، بينما انخفاضها يزيد من قيمة الاستثمار المتوقع.
- ثانياً، تقدير تكاليف البناء والتطوير، ويشمل هذا جميع النفقات المالية المرتبطة بتشديد العقار أو تطويره، سواء كانت تكاليف مواد البناء، الأيدي العاملة، الخدمات الفنية، أو تجهيز المرافق والبنية التحتية. تلعب هذه التكاليف دوراً حاسماً في تحديد القيمة النهائية للعقار، لأن ارتفاعها يزيد من تكلفة الاستثمار الكلي، مما قد يقلل من الربحية الصافية ويؤثر على التقييم النهائي، في حين أن انخفاض التكاليف يعزز من جاذبية العقار ويزيد من قيمته السوقية.
- ثالثاً، تقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري، ويشير هذا المتغير إلى التوقعات المتعلقة بزيادة الطلب على العقارات في منطقة معينة، أو النمو الاقتصادي الذي يدعم حركة السوق. يمثل هذا العامل مؤشراً على استدامة الاستثمارات العقارية وربحياتها المستقبلية. ارتفاع معدلات الطلب والنمو يدفع القيم العقارية إلى الارتفاع، بينما

انخفاض الطلب أو تباطؤ النمو قد يؤدي إلى تقليل القيمة النهائية للعقار. يمثل هذا المتغير عنصرًا ديناميكيًا يعكس الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسكانية المحيطة بالعقار.

العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة

تظهر العلاقة بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة في هذا البحث بشكل واضح، حيث تعمل كل من معدلات العائد والخصم، وتكاليف البناء والتطوير، ومعدلات النمو والطلب على تحديد القيمة النهائية للعقار بشكل مباشر وغير مباشر. فكل تغير في أي من هذه المتغيرات المستقلة يؤدي إلى تعديل التقييم العقاري، ويكشف عن مدى حساسية السوق لهذه المدخلات. على سبيل المثال، زيادة معدل الخصم أو انخفاض النمو في السوق قد تقلل من القيمة النهائية للعقار، بينما انخفاض تكاليف البناء أو زيادة الطلب يؤديان إلى رفع قيمته. من خلال دراسة هذه العلاقة، يتمكن البحث من قياس الأثر الكمي والنوعي لكل متغير مستقل على القيمة النهائية، مما يوفر رؤية دقيقة لديناميات السوق العقاري في المملكة العربية السعودية ويعزز القدرة على التنبؤ بالنتائج المالية للعقارات تحت مختلف الظروف الاستثمارية.

الدراسات السابقة

تسعى دراسة (Ajeeb، 2022) إلى تحديد استجابة سوق العقارات للتغيرات الاقتصادية من خلال تحديد العلاقات السببية بين الرهن العقاري والاستثمار السكني والتوظيف في المملكة العربية السعودية. المنهجية/التصميم/الأسلوب: منهج كمي لتحليل العلاقة بين المتغيرات. تحديد أثر الاستثمار والرهن العقاري والتوظيف في المملكة العربية السعودية على نمو سوق العقارات السعودي خلال الفترة من 1970 إلى 2019. تم الحصول على جميع البيانات من الهيئة العامة للإحصاء (GAST) والبنك المركزي السعودي (ساما) ومجموعة البنك الدولي. تكشف هذه الدراسة عن وجود علاقة إيجابية بين الرهن العقاري والنتائج المحلي الإجمالي في سوق العقارات السعودي. وتؤكد النتائج نفسها على أثر كل من التوظيف والاستثمار؛ حيث يؤثر كلاهما إيجاباً على الناتج المحلي الإجمالي لسوق العقارات. حدود البحث/آثاره: يُعد تحليل أثر التمويل العقاري على مختلف القطاعات ومدى ارتباطه بمعدلات التوظيف والبطالة أمرًا بالغ الأهمية للبحوث المستقبلية. علاوة على ذلك، يمكن تطبيق هذا البحث على دول أخرى ومقارنتها بناءً على أوجه التشابه والاختلاف في تطبيق السياسات المتعلقة بالرهن العقاري. يجب على الحكومة تشجيع الاستثمار بشتى الطرق، وإرساء هيكل مستقر يضمن استقرار السوق ويحقق التوازن بين العرض والطلب. تُبرز هذه الدراسة

أهمية التمويل العقاري ليس فقط للأفراد والحكومات، بل أيضًا للمستثمرين والعاملين في قطاع الأعمال، ومن الضروري تحليل أثر التمويل العقاري على مختلف القطاعات، ومدى ارتباطه بمعدلات التوظيف والبطالة.

أدت المخاوف البيئية المتزايدة بشأن النفايات البلاستيكية إلى زيادة الاهتمام بالتغليف الصديق للبيئة، إلا أن استعداد المستهلكين للدفع مقابل البدائل الخضراء في الأسواق الناشئة كالمملكة العربية السعودية لم يُدرس بشكل كافٍ. يستكشف بحث (Alenazi، 2025) العلاقة بين الوعي بالاستدامة والحساسية للسعر في تحديد استعداد المستهلكين للدفع مقابل التغليف الأخضر في سوق التجزئة السعودي. استخدمت الدراسة منهجًا مختلطًا شمل كلاً من أسلوب التقييم المشروط (CVM) ونمذجة الاختيار المنفصل (DCM). جُمعت البيانات وحُللت باستخدام عينة من 424 مستهلكًا حضريًا في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية. أشارت نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط (OLS) إلى أن الوعي بالاستدامة له تأثير إيجابي كبير على استعداد المستهلكين للدفع، بينما كان للحساسية للسعر تأثير سلبي. وُجد تأثير تفاعلي هامشي يشير إلى أن الوعي قد يتغلب على النفور من السعر. دعم تحليل الانحدار اللوجستي الوعي كعامل مهيم في اختيار المنتج الثنائي، على الرغم من أن الحساسية للسعر لم تكن ذات دلالة إحصائية في النموذج المذكور. أظهر نموذج الانحدار اللوجستي متعدد الحدود أيضًا أن نوع العبوة، والملصقات البيئية (وخاصةً ملصق "قابل لإعادة التدوير بنسبة 100%")، والسعر، لها تأثيرات كبيرة على تفضيلات المستهلكين. تشير هذه النتائج إلى وجود قبول للتغليف المستدام من قبل المستهلكين في المملكة العربية السعودية إذا تم الترويج للمنتج بفعالية وتسعيه بشكل تنافسي.

تُقيم دراسة (Ezzeldin، 2025) أداء نموذج الانحدار الهيدوني مقارنةً بالشبكات العصبية الاصطناعية ونموذج الغابة العشوائية في التنبؤ بأسعار العقارات في الرياض، المملكة العربية السعودية. وباستخدام بيانات من منصة عقارية رئيسية جُمعت في الربع الثالث من عام 2024، شمل التحليل 2997 وحدة سكنية موزعة على خمسة أحياء رئيسية. وتأتي هذه الدراسة في سياق رؤية 2030، وتتناول تحديات تقييم العقارات في بيئة حضرية سريعة التطور. وقد تم تحليل اثني عشرة سمة مكانية وهيكلية باستخدام تقسيم بيانات التدريب والاختبار بنسبة 30/70. وتفوق نموذج الغابة العشوائية بنتائج اختبار بلغت معامل التحديد (R^2) 0.9065، وجذر متوسط مربع الخطأ (RMSE) 0.1911، ومتوسط الخطأ المطلق (MAE) 0.1353، متفوقًا بذلك على الشبكة العصبية الاصطناعية ($R^2 = 0.8968$ ، RMSE = 0.2008، MAE = 0.1450) ونموذج الانحدار الهيدوني ($R^2 = 0.8034$ ، RMSE = 0.2673، MAE = 0.1970). أهمية خصائص نموذج الغابة العشوائية: شمال الرياض (0.768659)، غرب الرياض (0.612986)، نوع المبنى (0.180799)، المداخل (0.171134)، المساحة (0.127103). وقد أظهر نموذج الغابة

العشوائية والشبكة العصبية الاصطناعية تفوقًا ملحوظًا في رصد اتجاهات الأسعار غير الخطية والمكانية في سوق العقارات بالرياض. تدعم هذه الدراسة دمج نماذج التعلم الآلي في عمليات التنبؤ بأسعار العقارات، لا سيما في مدن مثل الرياض التي تشهد تحضرًا سريعًا. يوفر هذا البحث أساسًا متينًا لتحسين إجراءات تقييم العقارات بما يتماشى مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وذلك من خلال إبراز مزايا نموذج الغابة العشوائية في التنبؤ مقارنةً بالأساليب التقليدية.

يُعدّ الفهم العلمي لدور قطاع العقارات في الاقتصاد الوطني أساسيًا لتيسير وضع تنظيمات فعّالة ومعقولة، وتعزيز التنمية الاقتصادية. ومن خلال تحليل بيانات من 67 دولة خلال الفترة من 2010 إلى 2018، ندرس دور قطاع العقارات في مختلف البلدان والعوامل المؤثرة فيه. وقد أسفرت هذه الدراسة التجريبية عن ثلاث نتائج رئيسية. أولاً، توجد علاقة ارتباط قوية بين قطاع العقارات وقطاع الخدمات المالية، وقطاع البناء، فضلاً عن تجارة الجملة والتجزئة. والجدير بالذكر أن قطاع العقارات في الصين يُظهر استهلاكًا مباشرًا مرتفعًا نسبيًا لأنشطة الخدمات المالية مقارنةً بالدول الكبرى الأخرى. ثانيًا، هناك اتجاه تحوّل في كلّ من مدخلات ومخرجات قطاع العقارات من الصناعات الأولية والثانوية نحو الصناعات الخدمية. أخيرًا، تشمل العوامل الرئيسية المؤثرة في الآثار الاقتصادية لقطاع العقارات في أي بلد: النمو الاقتصادي، ومستوى الدخل القومي الحالي، وهيكل الإنفاق الاقتصادي، وشيخوخة السكان، فضلاً عن سرعة التوسع الحضري (Gao، 2024).

يُعدّ سوق الإسكان مؤشرًا اقتصاديًا بالغ الأهمية، ويجب على الحكومة إيلاءه اهتمامًا خاصًا نظرًا لتأثيره على حياة سكان المدن الجدد. ويمكن أن يكون لعمليات شراء العقارات الفردية، وتقييم الجهات الخارجية، وفهم كيفية توزيع أسعار المساكن جغرافيًا، دورٌ عمليٌّ كبير في توجيه التنظيم الحكومي. ولذلك، أُجريت العديد من الأبحاث حول كيفية التوصل إلى طريقة أكثر دقة وكفاءة لحساب أسعار المساكن في السوق الحالية. هدفت دراسة (Alzain، 2022) إلى استخدام تقنية الشبكات العصبية الاصطناعية (ANN) لتحديد أسعار العقارات بدقة. وتكمن جدة البحث المقترح في بناء نموذج تنبؤي قائم على الشبكات العصبية الاصطناعية للتنبؤ بأسعار المساكن المستقبلية في المملكة العربية السعودية. وقد جُمعت البيانات من موقع "عقار" في أربع مدن سعودية رئيسية: الرياض، وجدة، والدمام، والخبر. وأظهرت النتائج تقاربًا كبيرًا بين القيم التجريبية والمتوقعة. وقد قورنت نتائج النظام المقترح بأنظمة تنبؤية أخرى موجودة، وحقق النموذج المُطوّر أداءً عاليًا. كما يُمكن لهذا النظام التنبؤي أن يُسهم في زيادة الاستثمار في قطاع العقارات. أظهر نموذج الشبكة العصبية الاصطناعية قدرةً على تقدير أسعار المساكن المتوفرة حاليًا في السوق بدقة، وذلك وفقًا لنتائج تقييمات النموذج. وبذلك، تُقدّم هذه الدراسة نهجًا مناسبًا لدعم اتخاذ القرار أو اقتراحًا تكميليًا لتقدير أسعار البيع المثالية للعقارات السكنية. ويُعدّ هذا الحل ضروريًا للغاية لكلّ من المستثمرين وعامة الناس.

يدور نقاش عالمي مستمر حول تقييم الأصول بتكلفتها التاريخية أو بقيمتها العادلة. وقد تم شرح قياس القيمة العادلة في المعيار 13 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، موفرًا إطارًا موحدًا لقياس القيمة العادلة والإفصاحات المرتبطة بها. وتدرس الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المعتمدين (SOCPA) ومؤسسة النقد العربي السعودي (SAMA) وهيئة السوق المالية (CMA) اعتماد محاسبة القيمة العادلة في جميع الشركات لحقوق الملكية وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية 16 و38 و40 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 في المملكة العربية السعودية، بينما يُسمح بذلك في القطاعين المصرفي والتأمين. وقد تحقق الشركات السعودية فوائد عديدة من اعتماد إطار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وإعادة تقييم حقوق الملكية والأوراق المالية القابلة للتداول وفقًا لقياس القيمة العادلة. ولذلك، تقيّم دراسة (Sharma، 2020) الأثر المتوقع لقياس القيمة العادلة على البيانات المالية لشركات قطاع التأمين. وقد استُخدم تحليل تغليف البيانات (DEA) لقياس كفاءة طريقتي المحاسبة، وهما: طريقة التكلفة التاريخية وطريقة القيمة العادلة. على الرغم من وجود قضايا سياسية قد تعيق اعتماد الشركات لمعيار المحاسبة بالقيمة العادلة، إلا أنه نظرًا لأن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أكثر شمولاً مقارنة بالمعايير السعودية، فقد تبين أن اعتمادها يعزز معايير إعداد التقارير في المملكة العربية السعودية.

التعليق على الدراسات السابقة:

- أوجه التشابه في الدراسات السابقة

تشارك الدراسات السابقة في اهتمامها بتحليل العوامل المؤثرة في قطاع العقارات ودوره في دعم الاقتصاد والتنمية. فقد ركزت معظم الدراسات على دراسة العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية المختلفة مثل الاستثمار، والتمويل العقاري، والتوظيف، والنمو الاقتصادي، وتأثيرها على أداء سوق العقارات أو على تقدير أسعار المساكن. كما اعتمدت هذه الدراسات على استخدام الأساليب الكمية وتحليل البيانات الإحصائية للوصول إلى نتائج علمية دقيقة، حيث استخدمت نماذج الانحدار، وتقنيات الشبكات العصبية الاصطناعية، ونماذج التعلم الآلي، بالإضافة إلى تحليل البيانات الاقتصادية الكلية. كذلك اتفقت هذه الدراسات على أهمية تطوير أدوات وأساليب التنبؤ والتقييم العقاري لمالها من دور في دعم اتخاذ القرار لدى المستثمرين وصانعي السياسات، إضافة إلى تعزيز كفاءة السوق العقاري وتحقيق الاستقرار الاقتصادي.

- أوجه الاختلاف في الدراسات السابقة

تباينت الدراسات السابقة من حيث أهدافها والمنهجيات المستخدمة ونطاق التطبيق الجغرافي. فقد ركزت بعض الدراسات على تحليل العلاقة بين التمويل العقاري والمتغيرات الاقتصادية الكلية مثل الناتج المحلي الإجمالي والتوظيف، في حين اهتمت دراسات أخرى بتطوير نماذج تنبؤية لتقدير أسعار العقارات باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. كما اختلفت الدراسات في مصادر البيانات المستخدمة؛ فبعضها اعتمد على بيانات اقتصادية رسمية طويلة المدى، بينما اعتمدت دراسات أخرى على بيانات حديثة من منصات عقارية أو استبيانات ميدانية للمستهلكين. كذلك ظهر اختلاف واضح في نطاق التحليل، حيث تناولت بعض الدراسات قطاع العقارات من منظور اقتصادي كلي عبر مقارنة عدة دول، بينما ركزت دراسات أخرى على تحليل السوق العقاري في مدن محددة داخل المملكة العربية السعودية. إضافة إلى ذلك، توسعت بعض الدراسات لتشمل موضوعات مرتبطة بالاستدامة وسلوك المستهلك أو المعايير المحاسبية وتأثيرها في تقييم الأصول.

- الفجوات البحثية التي يميزها البحث الحالي

على الرغم من تنوع الدراسات السابقة في تناولها لقطاع العقارات، إلا أن هناك عددًا من الفجوات البحثية التي ما زالت بحاجة إلى مزيد من الدراسة. فبعض الدراسات ركزت على الجوانب الاقتصادية العامة دون التعمق في نماذج التنبؤ الدقيقة لأسعار العقارات، في حين ركزت دراسات أخرى على النماذج التنبؤية دون الربط الكافي بينها وبين المتغيرات الاقتصادية المؤثرة في السوق العقاري. كما أن العديد من الدراسات اعتمدت على بيانات محدودة من حيث الفترة الزمنية أو النطاق الجغرافي، مما يحد من إمكانية تعميم النتائج. بالإضافة إلى ذلك، لا يزال هناك حاجة إلى دمج الأساليب الإحصائية التقليدية مع تقنيات التعلم الآلي الحديثة لتحسين دقة التنبؤ بأسعار العقارات ودعم اتخاذ القرار الاستثماري. ومن هنا يأتي البحث الحالي ليسهم في سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل أكثر شمولاً يجمع بين دراسة العوامل الاقتصادية المؤثرة وتطبيق نماذج تحليلية أو تنبؤية تسهم في فهم أفضل لديناميكيات سوق العقارات وتحسين كفاءة التقييم والتنبؤ.

الإطار النظري للدراسة

يمثل الإطار النظري الركيزة العلمية الأساسية التي تستند إليها الدراسة في تفسير العلاقات القائمة بين متغيراتها، حيث يوفر الأساس المفاهيمي الذي يساعد على فهم طبيعة الظاهرة محل البحث، ويحدد المنطلقات الفكرية التي يمكن من خلالها تفسير النتائج وتحليلها في ضوء الأدبيات العلمية والنظريات ذات الصلة. وفي مجال التقييم العقاري، تبرز أهمية الإطار النظري بصورة خاصة نتيجة الطبيعة الديناميكية للسوق العقاري وما يشهده من تغيرات مستمرة في الأسعار ومستويات العرض والطلب والمتغيرات الاقتصادية الكلية، الأمر الذي يجعل القيمة العقارية عرضة للتأثر بمجموعة واسعة من المدخلات والافتراضات التي يعتمد عليها المقيم العقاري عند إجراء عملية التقييم. ومن هذا المنطلق، فإن دراسة حساسية مدخلات التقييم تمثل أحد الموضوعات الحديثة التي حظيت باهتمام متزايد في الأدبيات الاقتصادية والعقارية، لما لها من دور في قياس مدى استقرار نتائج التقييم، والكشف عن المتغيرات الأكثر تأثيرًا في القيمة النهائية، وتقدير مستوى المخاطر المرتبطة بعمليات التقييم في ظل بيئة تتسم بدرجات متفاوتة من عدم اليقين.

وتنبع أهمية هذا الإطار النظري من كونه يربط بين المبادئ الاقتصادية العامة، ونظريات اتخاذ القرار، ونماذج التقييم العقاري، ونظريات المخاطر والاستثمار، بما يساعد على تفسير كيفية انتقال أثر التغير في المدخلات إلى القيمة النهائية للعقار. كما يوضح الإطار النظري أن عملية التقييم لا تعتمد على تطبيق معادلات حسابية فقط، وإنما تعد عملية تحليلية متكاملة تتطلب جمع بيانات دقيقة، وفهمًا عميقًا للظروف السوقية، وقدرة على اختيار الافتراضات المناسبة التي تعكس الواقع الاقتصادي بصورة موضوعية. لذلك فإن أي قصور في جودة البيانات أو دقة الافتراضات أو ملاءمة النموذج المستخدم قد يؤدي إلى انحراف القيمة المقدرة عن القيمة السوقية الحقيقية، وهو ما يجعل تحليل الحساسية أحد أهم الأدوات العلمية المستخدمة لقياس درجة موثوقية نتائج التقييم، وتحسين كفاءة القرارات الاستثمارية والتمويلية والتنظيمية داخل السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

- حساسية مدخلات التقييم العقاري

يقوم مفهوم حساسية مدخلات التقييم العقاري على أساس أن القيمة النهائية للعقار ليست قيمة ثابتة أو مستقرة بصورة مطلقة، وإنما هي نتيجة مباشرة لتفاعل عدد كبير من المدخلات الكمية والنوعية التي تدخل في بناء نموذج التقييم العقاري. وتشمل هذه المدخلات أسعار الصفقات العقارية السابقة، ومستويات الإيجارات، ومعدلات الإشغال، والعائد الاستثماري المتوقع، ومعدلات الخصم والرسملة، والخصائص الفيزيائية للعقار، وموقعه الجغرافي، بالإضافة إلى المتغيرات الاقتصادية

الكلية مثل التضخم وأسعار الفائدة والنتائج المحلي الإجمالي والسياسات الحكومية المنظمة للسوق العقاري. ويترتب على ذلك أن أي تغيير يطرأ على أحد هذه المدخلات، حتى وإن كان محدودًا، قد يؤدي إلى تغيير في القيمة النهائية بدرجات متفاوتة تختلف باختلاف النموذج المستخدم وطبيعة العقار والظروف السوقية السائدة.

ويستند هذا المفهوم إلى مبدأ علمي يعرف بتحليل الحساسية (Sensitivity Analysis)، والذي يعد من الأدوات الكمية المستخدمة في الاقتصاد والمالية والهندسة وإدارة المخاطر، ويهدف إلى دراسة مدى استجابة المخرجات للتغيرات التي تحدث في المدخلات. وفي مجال التقييم العقاري، يستخدم تحليل الحساسية لقياس مقدار التغير الذي يحدث في القيمة النهائية للعقار عند تعديل أحد الافتراضات أو المتغيرات الأساسية مع تثبيت بقية المتغيرات، بما يسمح بتحديد المتغيرات الأكثر تأثيرًا في القيمة، والتمييز بين المدخلات ذات التأثير المحدود والمدخلات التي قد يؤدي تغييرها البسيط إلى تغيرات كبيرة في نتائج التقييم. وتزداد أهمية هذا التحليل في الأسواق العقارية التي تتسم بسرعة التغير، حيث تتبدل الأسعار والمؤشرات الاقتصادية بصورة مستمرة، مما يجعل الاعتماد على قيمة واحدة دون دراسة مدى حساسيتها للتغيرات المستقبلية أمرًا قد ينطوي على قدر مرتفع من المخاطرة (Guarini، 2025).

ويرتبط تحليل الحساسية كذلك بنظرية اتخاذ القرار في ظل عدم التأكد، والتي تؤكد أن متخذ القرار لا يعتمد فقط على القيمة المتوقعة للعائد، وإنما يضع في اعتباره احتمالات تغير الظروف الاقتصادية ومدى تأثيرها على النتائج المستقبلية. فالمستثمر العقاري، أو جهة التمويل، أو الجهة الحكومية، لا تهتم فقط بالقيمة الحالية للعقار، وإنما تسعى أيضًا إلى معرفة مدى استقرار هذه القيمة إذا تغيرت أسعار الفائدة، أو انخفضت مستويات الطلب، أو ارتفعت تكاليف البناء، أو تغيرت معدلات الإيجارات. ومن هنا يصبح تحليل الحساسية وسيلة علمية لتقدير المخاطر المستقبلية، وليس مجرد أداة رياضية لحساب الفروق بين القيم. كما يمكن تفسير حساسية مدخلات التقييم في ضوء نظرية كفاءة السوق، التي تفترض أن القيمة السوقية للأصول تعكس جميع المعلومات المتاحة في السوق في لحظة معينة. إلا أن هذه النظرية تشير ضمناً إلى أن جودة القيمة المقدرة تعتمد على جودة المعلومات المستخدمة في التقييم، فإذا كانت البيانات السوقية ناقصة أو غير محدثة أو غير ممثلة للواقع، فإن القيمة الناتجة ستكون أقل قدرة على تمثيل القيمة السوقية الحقيقية. لذلك فإن حساسية القيمة النهائية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمستوى جودة قواعد البيانات العقارية، ومدى توافر المعلومات الدقيقة عن الصفقات العقارية، ومستوى الشفافية والإفصاح داخل السوق، وهو ما يمثل أحد أهم التحديات التي تواجه عمليات التقييم العقاري في العديد من الأسواق الناشئة.

ومن منظور الاقتصاد العقاري، فإن حساسية التقييم لا ترتبط فقط بالعوامل الداخلية الخاصة بالعقار، وإنما تتأثر أيضًا بالبيئة الاقتصادية الكلية. فالتغير في أسعار الفائدة يؤثر بصورة مباشرة في تكلفة التمويل العقاري، مما ينعكس على الطلب على العقارات ومستويات الأسعار. كما يؤدي ارتفاع معدلات التضخم إلى تغير تكاليف البناء وأسعار الأراضي، بينما تؤثر السياسات الحكومية المتعلقة بالتنظيم العمراني والضرائب والتمويل العقاري في مستويات الاستثمار داخل القطاع العقاري. وبالتالي فإن القيمة النهائية للعقار تصبح انعكاسًا لتفاعل مجموعة متشابكة من المتغيرات الاقتصادية والمالية والتنظيمية، وليس نتيجة لعامل واحد فقط، الأمر الذي يجعل تحليل الحساسية ضرورة أساسية لفهم طبيعة هذه العلاقات المعقدة.

وتشير الأدبيات الحديثة إلى أن التطور الكبير في تقنيات تحليل البيانات والذكاء الاصطناعي ساهم في تطوير أساليب تحليل الحساسية، حيث أصبح بالإمكان استخدام نماذج المحاكاة وتحليل السيناريوهات والنماذج الاحتمالية لتقدير أثر التغيرات المستقبلية في المدخلات على القيمة النهائية للعقار بدرجة أعلى من الدقة مقارنة بالأساليب التقليدية. ويؤدي ذلك إلى تحسين موثوقية نتائج التقييم، وتقليل درجة عدم اليقين، ودعم متخذي القرار في اختيار البدائل الاستثمارية الأكثر كفاءة، وهو ما يتوافق مع توجهات تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ضمن رؤية المملكة 2030 التي تستهدف رفع مستوى الشفافية وكفاءة السوق العقاري.

- النماذج والمفاهيم المرتبطة بالقيمة النهائية للعقار

تعتمد عملية تحديد القيمة النهائية للعقار على مجموعة من النماذج العلمية التي طورتها الأدبيات الاقتصادية والمهنية بهدف الوصول إلى قيمة تعكس السعر الذي يمكن أن يتحقق في السوق في ظل ظروف المنافسة الطبيعية. وتختلف هذه النماذج في طبيعة المدخلات التي تعتمد عليها، وفي درجة حساسيتها للمتغيرات المختلفة، إلا أنها تشترك جميعًا في أن جودة القيمة النهائية ترتبط ارتباطًا مباشرًا بجودة البيانات المستخدمة، ومدى صحة الافتراضات التي يقوم عليها كل نموذج. ولذلك فإن دراسة حساسية المدخلات أصبحت عنصرًا أساسيًا في تقييم مدى موثوقية هذه النماذج، والكشف عن مصادر الخطأ وعدم اليقين التي قد تؤثر في نتائجها.

ويعد نموذج المقارنة السوقية أكثر النماذج استخدامًا في الأسواق العقارية النشطة، ويعتمد على مقارنة العقار المراد تقييمه بعقارات مماثلة تم بيعها خلال فترة زمنية قريبة مع إجراء التعديلات اللازمة لتعويض الفروق المتعلقة بالموقع أو المساحة أو العمر أو مستوى التشطيب أو الاستخدام. وتكمن حساسية هذا النموذج في اعتماده الكبير على جودة بيانات الصفقات العقارية ومدى تشابه العقارات المستخدمة في المقارنة، حيث إن أي خطأ في اختيار العقارات المقارنة أو في تقدير التعديلات

اللازمة قد يؤدي إلى انحراف القيمة النهائية بصورة ملحوظة، خاصة في الأسواق التي تتسم بانخفاض مستوى الشفافية أو محدودية البيانات المتاحة.

أما نموذج رسملة الدخل، فيقوم على النظر إلى العقار باعتباره أصلًا استثماريًا يولد تدفقات نقدية مستقبلية، ولذلك تعتمد القيمة النهائية بصورة رئيسة على تقدير صافي الدخل التشغيلي المتوقع، وتحديد معدل الرسملة أو معدل الخصم المناسب. ويعد هذا النموذج من أكثر نماذج التقييم حساسية؛ لأن أي تغير طفيف في معدل الخصم أو في توقعات الإيرادات المستقبلية قد يؤدي إلى اختلافات كبيرة في القيمة المقدرة، وهو ما يفسر الاهتمام الكبير في الدراسات الحديثة بتحليل حساسية معدلات الرسملة والخصم عند تقييم العقارات الاستثمارية، خاصة في ظل التغيرات المستمرة في أسعار الفائدة والسياسات النقدية.

في المقابل، يعتمد نموذج التكلفة على تقدير تكلفة إنشاء العقار أو استبداله وفق الأسعار الحالية، ثم خصم قيمة الإهلاك المادي والوظيفي والاقتصادي، وإضافة قيمة الأرض للوصول إلى القيمة النهائية. ويستخدم هذا النموذج بصورة رئيسة في تقييم العقارات المتخصصة أو الحديثة التي يصعب إيجاد مقارنات سوقية مناسبة لها. إلا أن حساسية هذا النموذج تظهر بوضوح عند حدوث تغيرات في أسعار مواد البناء أو تكاليف العمالة أو معدلات الإهلاك، مما يجعل تحديث بيانات التكلفة بصورة مستمرة أمرًا ضروريًا لضمان دقة نتائج التقييم.

وترتبط هذه النماذج جميعها بمفهوم القيمة السوقية الذي يمثل المفهوم المركزي في معايير التقييم الدولية، حيث تعرف القيمة السوقية بأنها السعر المتوقع الذي يمكن أن يتم عنده انتقال ملكية العقار بين بائع ومشتري راغبين، دون وجود ضغوط أو ظروف استثنائية، وبعد تسويق العقار لفترة كافية تسمح بتوافر المنافسة والمعلومات الكاملة بين أطراف الصفقة. ومن ثم فإن القيمة النهائية للعقار ليست رقمًا يقينيًا، وإنما تمثل أفضل تقدير ممكن في ضوء البيانات المتاحة والافتراضات المستخدمة وقت إجراء التقييم.

كما يرتبط هذا الإطار ارتباطًا وثيقًا بمفهوم إدارة المخاطر في التقييم العقاري، الذي يركز على تحديد مصادر عدم اليقين التي قد تؤثر في نتائج التقييم وقياس آثارها المحتملة. ويعد تحليل الحساسية أحد أهم الأدوات المستخدمة في هذا المجال؛ لأنه يساعد على ترتيب المتغيرات وفق درجة تأثيرها في القيمة النهائية، وتقدير السيناريوهات المختلفة التي قد يواجهها السوق مستقبلاً، بما يسمح للمستثمرين، وجهات التمويل، والمقيمين العقاريين، والجهات التنظيمية باتخاذ قرارات أكثر موضوعية واستنادًا إلى تقييمات تعكس مستويات المخاطر الفعلية. كما يساهم ذلك في رفع جودة التقارير التقييمية، وتعزيز الثقة في نتائجها، وتحقيق

قدر أعلى من الكفاءة والشفافية داخل السوق العقاري السعودي، وهو ما يتوافق مع التوجهات الحديثة نحو تطوير صناعة التقييم العقاري وتطبيق أفضل الممارسات المهنية الدولية (Devi، 2024).

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

يمثل هذا الفصل خطوة محورية في البحث، إذ يُركز على الجانب العملي والتنفيذي للدراسة، موفرًا الأساس العلمي والمنهجي الذي يركز عليه تحليل البيانات واستنتاج النتائج. يهدف الفصل إلى توضيح كيفية تصميم البحث وتنفيذه بشكل يضمن الدقة والموثوقية في النتائج، مع التركيز على كيفية جمع المعلومات ومعالجتها بطريقة منهجية ومنظمة. من خلال هذا الفصل، يتمكن القارئ من فهم الطرق العلمية التي استخدمها الباحث لتحديد المعطيات الأساسية، وكيفية التعامل مع البيانات بشكل يتيح قياس أثر المدخلات المختلفة على القيمة النهائية للعقار في السوق السعودي. كما يسهم الفصل في تعزيز مصداقية البحث، إذ يقدم صورة واضحة عن الإجراءات والخطوات التي أتبعت لتجنب التحيز وضمان الشفافية في النتائج.

يكتسب هذا الفصل أهمية خاصة لأنه يشرح الإطار الذي يحدد طبيعة الدراسة العملية، بدءًا من اختيار المصادر المناسبة للمعلومات، مرورًا بتحديد الخصائص الأساسية لمجتمع البحث وكيفية الوصول إلى البيانات الأكثر موثوقية، وصولًا إلى الطريقة التي يتم بها تنظيم المعطيات وتحليلها. كما يقدم الفصل شرحًا لكيفية التعامل مع التحديات العملية التي قد تواجه الباحث أثناء جمع البيانات، ويبرز الجهود المبذولة لضمان أن تكون العينة ممثلة للواقع الفعلي للسوق العقاري السعودي. من خلال هذه الإجراءات، يمكن للقارئ تقدير مدى دقة النتائج التي سيتم عرضها لاحقًا، وفهم الأسس العلمية التي تجعل الاستنتاجات قابلة للتطبيق العملي في الواقع العقاري.

يوفر الفصل صورة متكاملة عن الإجراءات المنهجية التي تم اتباعها لضمان تماسك البحث وانسجامه مع المبادئ العلمية المتعارف عليها. يوضح الفصل كيفية معالجة البيانات بطريقة علمية ومنظمة، مع التركيز على ضمان تمثيل جميع الفئات والعوامل المؤثرة في السوق بشكل متوازن. كما يسلط الضوء على حدود البحث والإمكانات المتاحة والقيود التي قد تؤثر على النتائج، مما يمنح القارئ فهمًا دقيقًا لسياق الدراسة ويهيئه لتفسير النتائج ضمن الإطار الواقعي للسوق العقاري في المملكة العربية السعودية. هذا النهج يعزز من قيمة البحث، ويؤكد على أن النتائج المستخلصة ليست مجرد تقديرات نظرية، بل مبنية على إجراءات علمية دقيقة ومعايير منهجية متينة.

يعد هذا الفصل أساسيًا لأنه يربط بين النظرية والتطبيق، ويوضح كيفية تحويل الأفكار والمفاهيم العلمية إلى إجراءات عملية قابلة للتنفيذ على أرض الواقع. إنه يشكل جسرًا بين ما تم استعراضه في الفصلين السابقين من أسس نظرية وإطار تحليلي، وبين التحليلات العملية التي ستقدم لاحقًا في البحث، مع ضمان أن تكون جميع الخطوات العلمية متسقة مع أهداف

الدراسة. من خلال هذا الفصل، يستطيع القارئ تقدير مدى موثوقية النتائج والاستنتاجات، وفهم قيمة البحث ليس فقط من الناحية الأكاديمية، بل أيضًا من الناحية العملية في تعزيز دقة التقييم العقاري وصنع القرار الاستثماري في السوق السعودي.

مجتمع البحث

يمثل مجتمع البحث حجر الزاوية الذي يُبنى عليه هذا الدراسة، إذ يحدد الإطار الذي تُجمع منه البيانات ويُستنتج منه التحليل العلمي. في هذا البحث، يشمل مجتمع البحث كافة العناصر الفعلية والظروف المرتبطة بالسوق العقاري في المملكة العربية السعودية، سواء على مستوى المدن الكبرى أو المناطق التي تشهد نشاطاً عقاريًا متنوعاً، مما يتيح فهماً شاملاً لتأثير المدخلات المختلفة على القيمة النهائية للعقار. إن تحديد مجتمع البحث بدقة يساعد على ضمان تمثيل النتائج لكافة الفئات العقارية، بما في ذلك الوحدات السكنية والتجارية والصناعية، كما يُمكن الباحث من دراسة العلاقة بين المدخلات الاقتصادية والعوامل الفيزيائية المؤثرة في التقييم العقاري بطريقة منهجية وموثوقة.

يمتاز مجتمع البحث في هذه الدراسة بكونه متنوعاً وغنياً بالمعلومات، حيث يشمل العقارات التي تم تقييمها وفق معايير مختلفة، ويغطي فئات عمرية مختلفة للبناء، بالإضافة إلى المواقع المتباينة من حيث المركزية والقرب من الخدمات والمرافق العامة. هذا التنوع يُعد عاملاً مهماً في تحليل حساسية التقييم، إذ يتيح للباحث دراسة كيفية اختلاف القيمة النهائية للعقار بناءً على المتغيرات المستقلة المختلفة، مثل معدلات العائد والخصم، وتكاليف البناء والتطوير، ومعدلات النمو والطلب في السوق. كما يسمح مجتمع البحث بفحص تأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية المختلفة على الأسواق العقارية في بيئات متعددة، مما يزيد من موثوقية النتائج ويساعد في تقديم توصيات دقيقة قابلة للتطبيق.

يساهم تحديد مجتمع البحث بدقة في الحد من الأخطاء أو الانحيازات المحتملة أثناء جمع البيانات، إذ يضمن أن تكون العينة المأخوذة ممثلة لكافة الحالات الواقعية الموجودة في السوق، سواء من حيث النوعية أو الموقع أو الحجم. كما يُمكن الباحث من دراسة التغيرات الطارئة على السوق السعودي، مثل تقلبات الطلب أو تأثير السياسات الحكومية على أسعار العقارات، بطريقة تعكس الواقع الفعلي. بالتالي، يوفر مجتمع البحث أساساً متيناً لتحليل النتائج واستنتاج العلاقات السببية بين المدخلات المختلفة والقيمة النهائية للعقار، بما يجعل الاستنتاجات مستندة إلى بيانات واقعية وقابلة للتطبيق العملي.

يشكل مجتمع البحث الإطار الشامل الذي يربط بين النظرية والتطبيق، ويُعد نقطة البداية لفهم ديناميات السوق العقاري في المملكة العربية السعودية. من خلال دراسة هذا المجتمع بشكل دقيق، يمكن للبحث تقديم نتائج دقيقة وموضوعية، وتبسيط الضوء على العوامل الأكثر تأثيراً في القيمة النهائية للعقار، مما يعزز قدرة المستثمرين والمثمنين وصناع القرار على اتخاذ قرارات استثمارية سليمة تعتمد على تحليل علمي دقيق للواقع العقاري.

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الكمي باعتباره الأنسب لتحليل العلاقة بين حساسية مدخلات التقييم العقاري والقيمة النهائية للعقارات، ولتحديد أثر المتغيرات المختلفة بطريقة علمية قابلة للقياس والتحليل الإحصائي. يسمح المنهج الكمي بفحص الفرضيات المقترحة بشكل دقيق، وتحليل مدى تأثير كل مدخل على القيمة النهائية للعقار باستخدام أدوات إحصائية متقدمة، مما يتيح الوصول إلى نتائج موضوعية يمكن تعميمها ضمن نطاق الدراسة. ويعتمد البحث على جمع بيانات كمية دقيقة من السوق العقاري السعودي، تشمل أسعار العقارات، خصائصها، ومؤشرات السوق ذات الصلة، بالإضافة إلى تحليل التباين في المدخلات لتقييم الحساسية بدقة.

- تصميم البحث

استخدمت الدراسة التصميم الوصفي التحليلي الذي يتيح فحص العلاقة بين المدخلات المختلفة والقيمة النهائية للعقارات، مع التركيز على قياس الحساسية والتغيرات الناتجة عن التعديلات في المدخلات. ويتميز هذا التصميم بقدرته على رصد البيانات الحقيقية من السوق وتقديم صورة دقيقة عن كيفية تأثير كل مدخل على القيمة النهائية. كما يتيح هذا التصميم تحليل النتائج باستخدام نماذج إحصائية متعددة مثل الانحدار الخطي وتحليل التباين، مما يساعد في تحديد المدخلات الأكثر تأثيراً على التقييم العقاري، وتقديم توصيات عملية بناءً على هذه التحليلات.

- عينة الدراسة

استهدفت الدراسة العقارات في السوق السعودي، مع التركيز على المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة والخبر، نظراً لتمثيلها أكبر حجم من الصفقات العقارية وتنوعها في الخصائص الفيزيائية والمالية. تم اختيار العينة بطريقة عشوائية طبقية لضمان تمثيل جميع أنواع العقارات (سكنية وتجارية وصناعية)، وكذلك التوزيع الجغرافي المتوازن. وتشمل البيانات مجموعة من المعاملات العقارية خلال السنوات الخمس الماضية لضمان تغطية الفترات الزمنية المختلفة والتغيرات السوقية، بما يعكس الواقع الفعلي للسوق السعودي.

- أدوات جمع البيانات

اعتمدت الدراسة على جمع البيانات الثانوية والكمية من مصادر موثوقة، مثل سجلات البيع والإيجار الرسمية، والإحصاءات الصادرة عن وزارة الإسكان والهيئة العامة للعقار، بالإضافة إلى قواعد بيانات شركات التطوير العقاري. وقد تم تصميم استمارة إلكترونية منظمة لجمع معلومات محددة عن الخصائص الفيزيائية والمالية للعقارات، بما في ذلك المساحة، والموقع، وسنة البناء، ونوع العقار، وأخيراً السعر والقيمة التقديرية. كما تم توحيد المدخلات لتقليل التباين العشوائي وضمان دقة التحليل الإحصائي.

- أساليب تحليل البيانات

تم استخدام التحليل الإحصائي الكمي لفحص الفرضيات المقترحة، بما في ذلك تحليل الانحدار المتعدد لقياس أثر كل مدخل على القيمة النهائية، وتحليل الحساسية لتقدير مدى تأثير القيمة بالتغيرات في المدخلات المختلفة. كما تم استخدام أساليب نمذجة المعادلات الهيكلية وتحليل التباين لتحديد العلاقات بين المتغيرات، وتقدير مدى تأثير كل عامل على القيمة النهائية للعقار. وتتيح هذه الأدوات الوصول إلى نتائج دقيقة وقابلة للتطبيق على السوق العقاري السعودي، بالإضافة إلى تقديم مؤشرات كمية تدعم اتخاذ القرارات الاستثمارية والتقييمية.

- ضمان الصدقية والدقة

حرصت الدراسة على ضمان مصداقية ودقة البيانات من خلال مراجعة مصادرها واعتمادها على السجلات الرسمية والتأكد من تحديثها، كما تم استخدام أساليب إحصائية لاختبار موثوقية المدخلات ومراجعة النتائج للتأكد من صحتها. ويضمن هذا النهج العلمي الحصول على نتائج دقيقة تعكس الواقع الحقيقي للسوق العقاري، وتدعم استنتاجات الدراسة والتوصيات العملية المستقبلية.

أدوات الدراسة

تتمحور أدوات هذه الدراسة حول المنهجية الكمية باعتبارها الأداة الرئيسية لجمع وتحليل البيانات، حيث تتيح قياس العلاقة بين حساسية مدخلات التقييم العقاري والقيمة النهائية للعقارات بدقة وموضوعية. وتعتمد الدراسة على بيانات كمية موثوقة تعكس الواقع الفعلي للسوق العقاري السعودي، بما يشمل الأسعار السابقة للعقارات، الإيجارات، الخصائص الفيزيائية للعقار، الموقع، وسنة البناء، إلى جانب المؤشرات الاقتصادية ذات الصلة مثل التضخم وسعر الفائدة. يتم جمع هذه البيانات من مصادر رسمية ومعتمدة مثل سجلات الصفقات العقارية الصادرة عن وزارة الإسكان والهيئة العامة للعقار، بالإضافة إلى قواعد بيانات شركات التطوير العقاري الكبرى، مما يضمن دقة المعلومات وموثوقيتها.

لتوحيد جمع البيانات وضمان اتساقها، تم تصميم استمارة منظمة تحتوي على جميع المتغيرات الرئيسية للبحث، بحيث يمكن ترميز المدخلات المالية والفيزيائية والاقتصادية بطريقة رقمية تسهل تحليلها إحصائيًا باستخدام برامج التحليل الكمي المتقدمة مثل SPSS. بعد جمع البيانات، يتم تطبيق أساليب التحليل الإحصائي الكمي لتحديد مدى تأثير كل مدخل على القيمة النهائية للعقار، وذلك من خلال تحليل الانحدار المتعدد لتقدير أثر المدخلات المختلفة، وتحليل الحساسية لتقييم مدى تأثير

القيمة النهائية بالتغيرات الطفيفة في المدخلات. كما تم استخدام نماذج المعادلات الهيكلية وتحليل التباين لفحص العلاقات بين المتغيرات بطريقة متكاملة ودقيقة، مع التأكد من صحة النتائج من خلال مراجعة مصادر البيانات الرسمية واختبارات موثوقية القياس.

تمكّن هذه الأدوات البحثية الدراسة من تقديم تحليل شامل ودقيق لحساسية مدخلات التقييم وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات، بما يساهم في تعزيز دقة التقييمات العقارية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالاعتماد على تقديرات غير دقيقة، وتقديم توصيات علمية وعملية للمستثمرين والمطورين العقاريين والهيئات التنظيمية في السوق العقاري السعودي.

خطوات جمع البيانات

يمثل جمع البيانات المرحلة الأساسية في البحث الكمي، إذ يعتمد الباحث في هذا البحث على جمع معلومات دقيقة ومنظمة حول السوق العقاري في المملكة العربية السعودية لضمان موثوقية التحليل ودقته. تبدأ عملية جمع البيانات بتحديد المصادر الأولية والثانوية التي سيتم الاعتماد عليها. المصادر الأولية تشمل سجلات البيع العقاري الفعلية، والتقارير الصادرة عن وكالات التقييم العقاري، بالإضافة إلى البيانات المتاحة من الجهات الحكومية الرسمية، مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والتي توفر معلومات عن الأسعار، المساحات، نوعية العقارات، والمواقع الجغرافية للعقارات المختلفة. أما المصادر الثانوية فتشمل الدراسات المنشورة سابقاً حول التقييم العقاري في المملكة، والتقارير الاقتصادية والإحصائية التي تساعد في فهم الاتجاهات العامة للسوق.

بعد تحديد المصادر، يتم وضع خطة منظمة لجمع البيانات وفق معايير علمية محددة، تشمل تحديد الفترة الزمنية للبيانات المطلوبة، والفئات العقارية التي سيتم تحليلها، وضمان شمولية العينة لتغطية كافة المدن والمناطق ذات النشاط العقاري الملحوظ. وتعتبر هذه الخطوة ضرورية لضمان أن تكون المعلومات المجمعة ممثلة للواقع الفعلي للسوق، مما يعزز من دقة النتائج والاستنتاجات. في هذا الإطار، يتم التعامل مع البيانات بشكل كمي، بحيث تُحوّل المعلومات إلى أرقام وجداول قابلة للتحليل الإحصائي، مثل أسعار البيع، المساحات، تكاليف البناء، معدلات العائد والخصم، ومعدلات النمو والطلب في السوق، مما يتيح قياس مدى تأثير كل متغير مستقل على القيمة النهائية للعقار.

تتضمن العملية أيضًا استخدام أدوات التحليل الإحصائي المناسبة مثل برامج Excel و SPSS، حيث يتم إدخال البيانات ومعالجتها بطريقة منظمة، بما يضمن الحد من الأخطاء البشرية وتوحيد المقاييس بين مختلف الحالات المدروسة. بالإضافة إلى ذلك، يتضمن جمع البيانات التأكد من صحتها ودقتها من خلال مقارنة المعلومات من مصادر متعددة، وفحص التناقضات أو الحالات الشاذة التي قد تؤثر على النتائج. هذه المراجعة الدقيقة تضمن أن تكون البيانات التي سيتم تحليلها صلبة وموثوقة، وتُعكس بشكل صحيح في النتائج النهائية.

تساهم خطوات جمع البيانات المنظمة والمنهجية في بناء قاعدة قوية للبحث، إذ تتيح تحويل المعلومات الخام إلى بيانات قابلة للتحليل الكمي، وتمكن الباحث من إجراء المقارنات بين مختلف المتغيرات المستقلة وتأثيراتها على القيمة النهائية للعقار. كما تساعد هذه الخطوات في تقديم نتائج دقيقة وموثوقة، تعكس الواقع الفعلي للسوق العقاري السعودي، وتدعم القدرة على إصدار توصيات عملية قابلة للتطبيق، سواء من قبل المستثمرين، المثمنين، أو صناع القرار في القطاع العقاري. وبذلك، تصبح عملية جمع البيانات جزءًا لا يتجزأ من المنهجية الكمية، وتمثل الركيزة الأساسية التي يقوم عليها التحليل الكمي في هذا البحث.

حدود الدراسة

- الحد البشري

تقتصر هذه الدراسة على العقارات والمستثمرين والمتعاملين في السوق العقاري السعودي، مع التركيز على الجهات والأفراد الذين يشاركون بشكل مباشر في عمليات التقييم العقاري واتخاذ القرارات الاستثمارية. يشمل ذلك شركات التطوير العقاري، البنوك والمؤسسات التمويلية، والمستثمرين الأفراد الذين يعتمدون على التقييمات العقارية في صفقات البيع والشراء، فضلاً عن البيانات المتعلقة بالخصائص الفيزيائية والمالية للعقارات. ويرتكز اختيار العينة البشرية على القدرة على توفير بيانات دقيقة وموثوقة، تعكس التغيرات الحقيقية في المدخلات المختلفة وتأثيرها على القيمة النهائية للعقار، مع مراعاة التوزيع الجغرافي والتنوع في أنواع العقارات (سكنية وتجارية وصناعية) لضمان شمولية النتائج.

- الحد الزمني

تغطي الدراسة فترة زمنية محددة تمتد خلال السنوات الخمس الأخيرة، نظرًا لأهمية تحليل التحولات الأخيرة في السوق العقاري السعودي وتأثيرها على التقييمات. يتيح هذا الإطار الزمني جمع بيانات حديثة وموثوقة، تعكس تأثير التغيرات الاقتصادية، مثل

التضخم، أسعار الفائدة، والتطورات في السياسات العقارية، بما في ذلك مبادرات رؤية المملكة 2030. ويعتمد اختيار هذه الفترة على ضرورة رصد التغيرات في المدخلات العقارية المختلفة وتحليل مدى حساسيتها على القيمة النهائية للعقار، وهو ما يوفر مؤشرات دقيقة لتقييم أثر العوامل الاقتصادية والمالية على السوق خلال السنوات الأخيرة.

- الحد المكاني

تتركز الدراسة في السوق العقاري السعودي، مع التركيز على المدن الكبرى مثل الرياض، جدة، والخبر، نظرًا لأهمية هذه المدن في استقطاب أكبر عدد من الصفقات العقارية وتنوع أنواع العقارات فيها. ويتيح هذا الاختيار المكاني جمع بيانات تعكس التباين في الخصائص الفيزيائية، والاقتصادية، والموقعية للعقارات، وهو ما يعزز قدرة الدراسة على قياس حساسية المدخلات بشكل دقيق. كما يسمح التركيز على هذه المدن بتحليل اختلافات القيمة النهائية للعقارات عبر المواقع المختلفة، وتحديد العوامل الأكثر تأثيرًا على التقييم العقاري، بما يساهم في تقديم توصيات عملية قابلة للتطبيق في السوق السعودي ككل.

الفصل الرابع

نتائج الدراسة

يمثل هذا الفصل ذروة البحث العلمي، حيث يتيح الانتقال من الجانب النظري والمنهجي إلى عرض النتائج الفعلية والتحليلات العملية المستخلصة من البيانات التي تم جمعها وتنظيمها في الفصول السابقة. يُعد هذا الفصل جوهرياً لأنه يوفر صورة واضحة وشاملة عن العلاقة بين المدخلات المختلفة للتقييم العقاري والقيمة النهائية للعقار في السوق السعودي، ويتيح للقارئ متابعة عملية البحث من البداية وحتى الوصول إلى استنتاجات قابلة للتطبيق. من خلال هذا الفصل، يتمكن القارئ من فهم كيفية تفسير البيانات وتحليلها، والتوصل إلى استنتاجات مستندة إلى معطيات دقيقة، مما يعزز من موثوقية البحث وأهميته العملية والعلمية.

يكتسب هذا الفصل أهمية كبيرة لأنه يوضح كيفية استخدام الأدوات التحليلية والمنهجية التي تم شرحها في الفصل السابق لتفسير النتائج بطريقة علمية ومنهجية. يتيح ذلك تقييم مدى تأثير كل عامل من العوامل المدروسة على القيمة النهائية للعقار، مع إبراز الفروق والأنماط التي يمكن ملاحظتها في السوق العقاري السعودي. كما يسمح الفصل بفهم كيف يمكن للباحث أن يربط بين النظرية والتطبيق، حيث تُعرض النتائج بأسلوب يوضح العلاقة بين المدخلات والمخرجات، ويكشف عن المؤشرات التي تؤكد أو تنفي الفرضيات التي تم وضعها في بداية البحث. هذا التناول العلمي يعزز قدرة القارئ على استيعاب النتائج بشكل عميق، ويساعد في تفسير التباينات والاتجاهات التي تظهر في البيانات بطريقة دقيقة وموضوعية.

يوفر الفصل رؤية شاملة حول كيفية استنتاج النتائج العملية وتحليلها، بما في ذلك تقديم التفسيرات المنطقية للظواهر المكتشفة وربطها بالإطار النظري والتحليلي للدراسة. من خلال هذا التحليل، يتمكن الباحث من تقديم استنتاجات موثوقة تعكس الواقع الفعلي للسوق السعودي، مع إبراز الدروس المستفادة والتحديات التي قد تواجه المستثمرين والمثمنين عند التعامل مع التقييم العقاري. كما يتيح هذا الفصل تقديم توصيات عملية مبنية على نتائج دقيقة، ما يجعل البحث ليس مجرد دراسة نظرية، بل أداة قابلة للاستخدام العملي في تحسين جودة التقييم العقاري وتعزيز دقة اتخاذ القرار الاستثماري.

يشكل هذا الفصل مرحلة حاسمة في البحث، لأنه يجمع بين جميع عناصر الدراسة السابقة من بيانات نظرية، وإطار تحليلي، ومنهجية بحثية، ليقدم صورة كاملة ودقيقة عن تأثير المدخلات على القيمة النهائية للعقار. كما يؤكد على أهمية البحث في تقديم فهم عميق للسوق العقاري السعودي، ويساعد في توجيه القرارات المستقبلية للمستثمرين والمثمنين وصناع القرار. من خلال عرض النتائج وتحليلها وربطها بالتوصيات العملية، يضمن هذا الفصل أن تكون الدراسة شاملة، موثوقة، وذات قيمة

تطبيقية عالية، بحيث تساهم في تطوير عمليات التقييم العقاري وتعزيز قدرة السوق على التكيف مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

تحليل البيانات

• الوصف الإحصائي للبيانات

تتصدر التغيرات في أسعار مواد البناء قائمة العوامل الأكثر تأثيراً في نتائج التقييم العقاري بمتوسط حسابي بلغ 3.71؛ وهو ما يعكس حساسية عالية لدى عينة الدراسة تجاه تكاليف التشييد كمتغير ديناميكي في السوق السعودي. يلي ذلك مباشرة اليقين بأهمية البيانات السوقية الحديثة بمتوسط 3.66، ما يشير إلى وعي جمعي بأن حداثة المعلومات هي الضمانة الأساسية لواقعية القيمة النهائية. الظاهر في النتائج هو التقارب الكبير في المتوسطات الحسابية لغالبية المحاور، حيث تراوحت في مجملها بين 3.31 و3.57، مما يوحي بوجود رؤية متسقة لدى المشاركين حول تشابك مدخلات التقييم وأثرها التراكمي. فالمشاركون يدركون أن دقة المدخلات (بمتوسط 3.57) ومعدلات النمو المتوقعة (بمتوسط 3.52) ليستا مجرد أرقام تقنية، بل ركائز تحدد مصير التقدير النهائي.

رغم هذا الاتجاه الإيجابي العام، يكشف الانحراف المعياري عن تباين ملحوظ في وجهات النظر، إذ سجلت العبارة المتعلقة بمخاطر المبالغة في تقدير معدلات النمو أعلى تردد بـ 1.651، تلتها العبارة الخاصة باعتماد المقيمين على بيانات حديثة لتكاليف البناء بـ 1.624. هذا التباين يعكس انقساماً في آراء الممارسين؛ فبينما يقر الجميع بأهمية المدخلات نظرياً، ثمة شكوك أو اختلاف في التقييم الواقعي لمدى التزام المقيمين بتحديث بياناتهم أو دقة تقديرهم للمستقبل. تشير قيم الالتواء (Skewness) السالبة في كافة العبارات إلى تركيز الاستجابات نحو القيم المرتفعة، ما يعني أن العينة تميل بقوة لتأييد فرضيات الدراسة، إلا أن قيم التفرطح (Kurtosis) السالبة تؤكد أن هذا التوزيع أكثر مفلطحاً من التوزيع الطبيعي، مما يثبت وجود تنوع عريض في خلفيات الرأي لا يمكن تجاهله عند تفسير أثر المدخلات على جودة التقييم في البيئة العقارية المحلية.

Statistics									
Std. Error of Kurtosis	Kurtosis	Std. Error of Skewness	Skewness	Std. Deviation	Median	Std. Error of Mean	Mean	N	
								Missing	Valid
.297	-1.376	.149	-.016	1.455	3.00	.089	3.03	0	267
.297	-1.999	.149	-.128	.500	2.00	.031	1.53	0	267
.297	-.973	.149	-.269	1.269	3.00	.078	3.37	0	267
.297	-1.083	.149	-.540	1.398	4.00	.086	3.57	0	267

267	0	3.48	.092	4.00	1.498	-.409	.149	-1.340	.297	تختلف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم
267	0	3.47	.091	4.00	1.487	-.466	.149	-1.247	.297	تعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري
267	0	3.31	.099	4.00	1.610	-.298	.149	-1.535	.297	تسهم منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة
267	0	3.66	.088	4.00	1.430	-.682	.149	-.946	.297	يساعد الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية
267	0	3.47	.090	4.00	1.477	-.427	.149	-1.287	.297	يؤثر تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري
267	0	3.51	.094	4.00	1.533	-.525	.149	-1.273	.297	تؤدي التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار
267	0	3.37	.099	4.00	1.621	-.387	.149	-1.494	.297	يعتمد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم
267	0	3.52	.085	4.00	1.394	-.416	.149	-1.206	.297	يؤدي عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار
267	0	3.48	.087	4.00	1.418	-.373	.149	-1.270	.297	تؤثر دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار
267	0	3.71	.091	4.00	1.480	-.734	.149	-.971	.297	تؤدي التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري
267	0	3.36	.099	4.00	1.624	-.294	.149	-1.582	.297	يعتمد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء
267	0	3.50	.088	4.00	1.431	-.481	.149	-1.151	.297	يسبب عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار

تؤثر توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار	267	0	3.52	.090	4.00	1.470	- .506	.149	-1.220	.297
يسهم تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية	267	0	3.44	.095	4.00	1.556	- .424	.149	-1.380	.297
تؤدي المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية	267	0	3.33	.101	4.00	1.651	- .344	.149	-1.546	.297
يعتمد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب	267	0	3.55	.089	4.00	1.449	- .475	.149	-1.261	.297

جدول 1 : التحليلات الإحصائية

• عمر المشاركين في التجربة

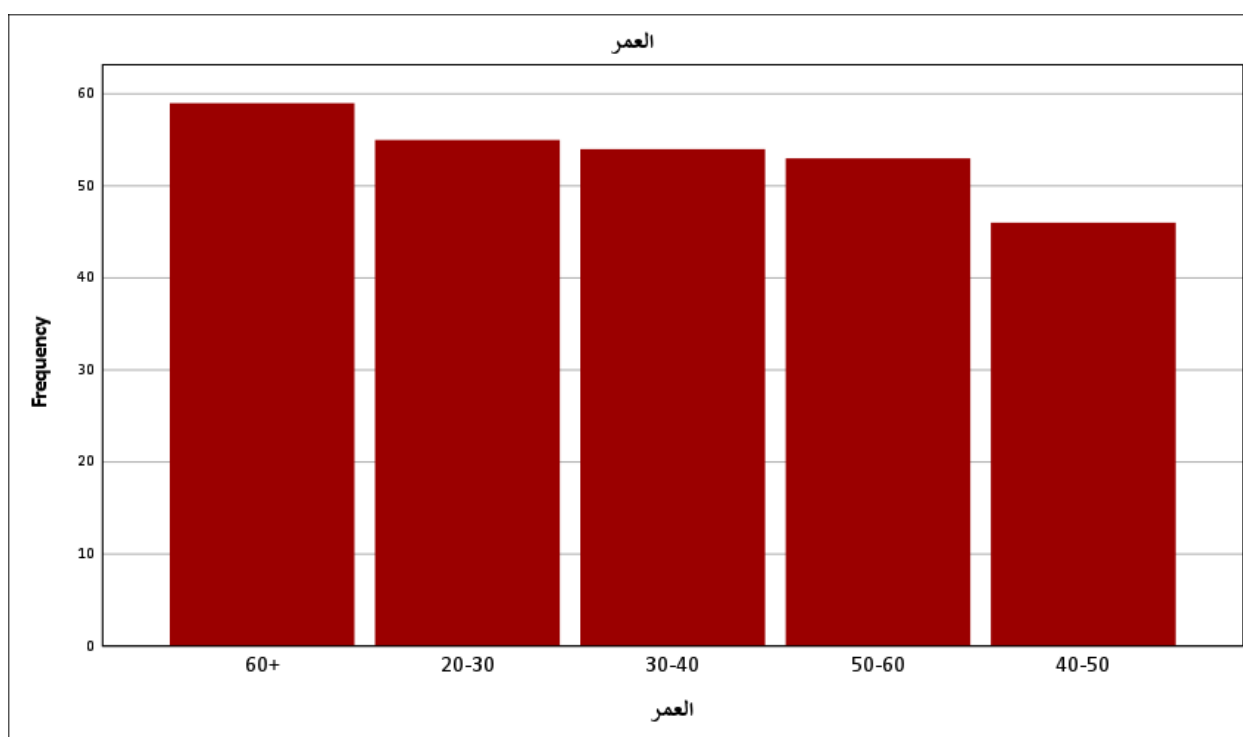
تصدرت الفئة العمرية التي تتجاوز 60 عاماً المشهد بنسبة 22.1%. تعكس العينة سيطرة لجيل الرواد من ذوي الخبرة المتراكمة في السوق العقاري السعودي. تلهم مباشرة فئة الشباب (20-30 عاماً) بنسبة 20.6%؛ ما يخلق فجوة جيلية واضحة داخل بنية العينة. التوزيع متقارب جداً بين الفئات الأخرى. الفارق بين الفئة الأعلى والأقل لا يتجاوز 5% فقط. هذا التوازن الإحصائي يمنح الدراسة زخماً خاصاً. هو يجمع بين "حكمة الممارسة" لدى الكبار و"المنظور التقني الحديث" لدى الجيل الشاب.

إن وجود 22.1% من الخبراء فوق الستين يضمن عمقاً في فهم حساسية المدخلات التاريخية للعقار. في المقابل؛ فإن نسبة الشباب المتقاربة (20.6%) تضمن تمثيل التوجهات الرقمية والمنهجيات الحديثة في التقييم. الانخفاض النسبي للفئة العمرية (40-50 عاماً) بواقع 17.2% لا يؤثر على شمولية البيانات. التنوع هنا مقصود أو يعكس طبيعة العاملين في القطاع. النتائج ستكون مزيجاً بين التحفظ التقليدي والاندفاع نحو النمذجة الرياضية. العينة شاملة. الرؤية متكاملة.

العمر					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
60+	59	22.1	22.1	22.1	Valid
20-30	55	20.6	20.6	42.7	

62.9	20.2	20.2	54	30-40
82.8	19.9	19.9	53	50-60
100.0	17.2	17.2	46	40-50
	100.0	100.0	267	Total

جدول 2 : التحليل الإحصائي لعمر المشاركين في التجربة



شكل توضيحي 1 : التمثيل البياني لعمر المشاركين في التجربة

• جنس المشاركين في التجربة

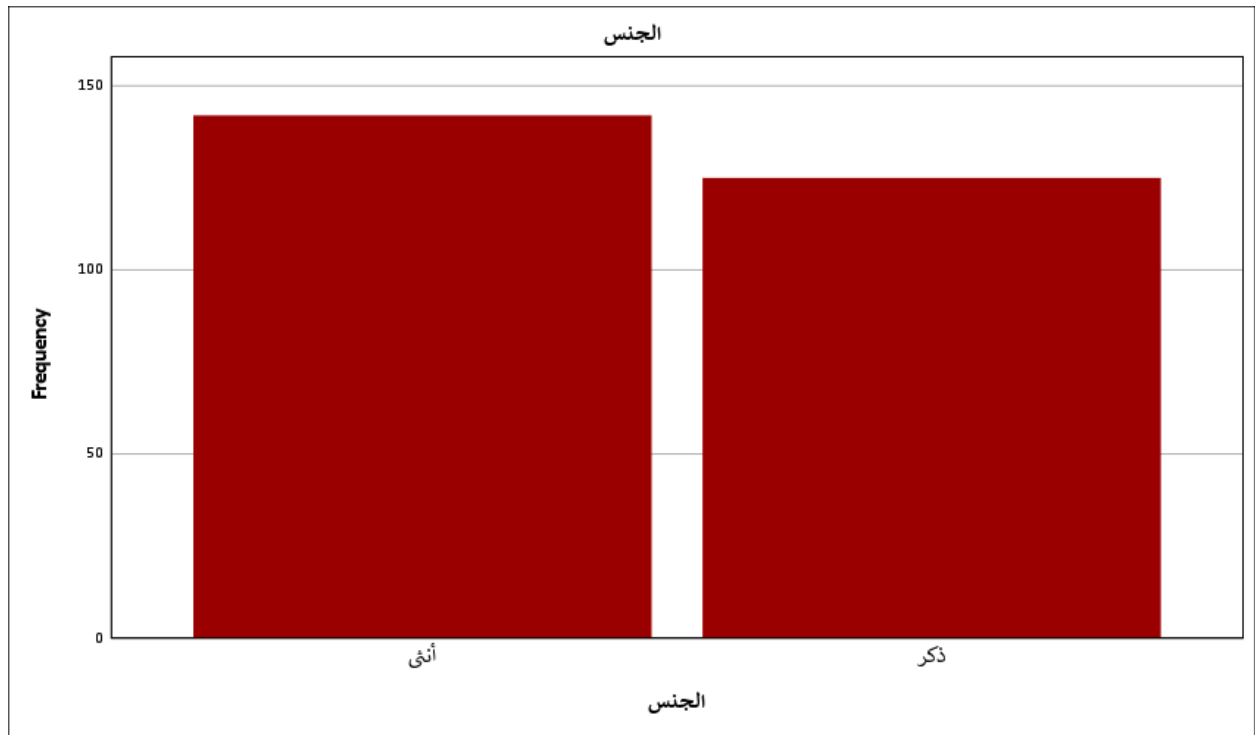
تفوقت نسبة الإناث في العينة لتصل إلى 53.2% مقابل 46.8% للذكور. هذا التقارب الرقمي يعكس تحولاً ملموساً في ديموغرافية المتخصصين في القطاع العقاري والتحليلي بالمملكة؛ فالتمثيل النسائي لم يعد هامشياً. النتيجة تمنح الدراسة توازناً نوعياً عند قياس حساسية المدخلات. تشير هذه الأرقام إلى دخول دماء جديدة ومنظور تحليلي قد يميل إلى الدقة والتفصيل في مراجعة البيانات السوقية.

وجود هذا التكافؤ بين الجنسين يعزز من شمولية النتائج؛ إذ يقلل من احتمالية التحيز لنمط تفكير مهني واحد. من الناحية

التشغيلية، يشير هذا الوجود النسائي القوي إلى كفاءات بدأت تشغل أدواراً محورية في عمليات التقييم والتدقيق المالي للعقارات. الواقع العملي يفرض الآن دمج هذه الرؤى المتنوعة لضمان تقليل الانحرافات في تقدير القيم النهائية. التنوع هنا ليس مجرد رقم إحصائي. هو مؤشر على حيوية السوق واستقطابه لمختلف الفئات لتحقيق معايير مهنية أكثر صرامة.

الجنس					
		Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency
Valid	أنثى	53.2	53.2	53.2	142
	ذكر	100.0	46.8	46.8	125
	Total		100.0	100.0	267

جدول 3: التحليل الإحصائي لجنس المشاركين في التجربة



شكل توضيحي 2: التمثيل البياني لجنس المشاركين في التجربة

• الدرجة العلمية لدى المشاركين في التجربة

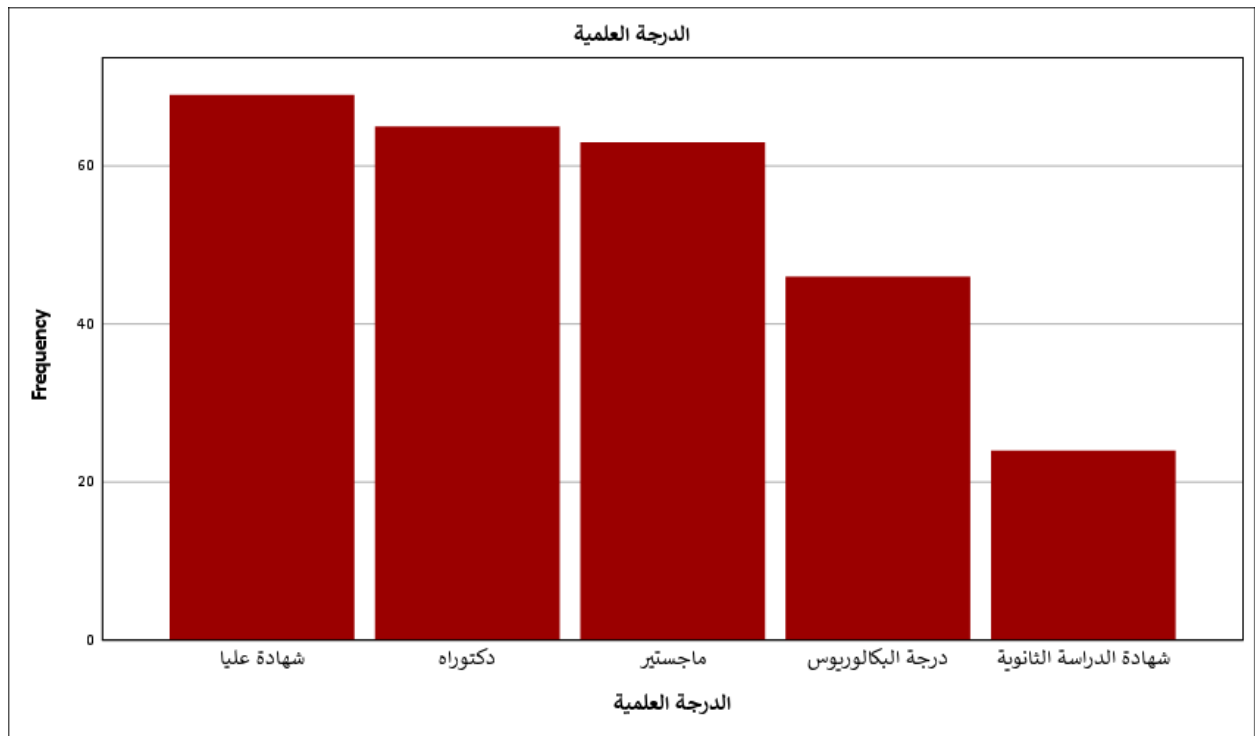
تهيمن الكفاءات الأكاديمية العليا على هيكل العينة بنسبة إجمالية تتجاوز 73%. هذا التركيز العلمي كثيف جداً. حَمَلَة الشهادات العليا (دبلوم عالي، ماجستير، دكتوراه) يشكلون القوة الضاربة في الإجابات؛ حيث سجلت الدكتوراه 24.3% والماجستير 23.6%. هذه ليست مجرد أرقام. هي مؤشر على نضج التحليل والميل نحو المنهجية العلمية في تقدير مدخلات السوق. نسبة البكالوريوس

استقرت عند 17.2%. بينما انحسرت شهادات الثانوية في الحد الأدنى بنسبة 9%.

الاعتماد على نخبة متعلمة يرفع من موثوقية النتائج المتعلقة بحساسية معدلات الخصم والعائد. هؤلاء يدركون تماماً تبعات الانحرافات الرقمية البسيطة. غياب المستويات التعليمية الدنيا عن صدارة المشهد يقلل من العشوائية في قراءة المتغيرات. الواقع المهني في السعودية يتجه الآن نحو "أكدمة" التقييم العقاري. الخبرة وحدها لم تعد تكفي. العلم يسند القرار. هذه التركيبة تضمن أن الآراء الواردة في الدراسة تستند إلى أسس نظرية صلبة وتطبيقية واعية.

الدرجة العلمية					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
25.8	25.8	25.8	69	شهادة عليا	Valid
50.2	24.3	24.3	65	دكتوراه	
73.8	23.6	23.6	63	ماجستير	
91.0	17.2	17.2	46	درجة البكالوريوس	
100.0	9.0	9.0	24	شهادة الدراسة الثانوية	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 4: التحليل الإحصائي للدرجة العلمية



شكل توضيحي 3 : التمثيل البياني للدرجة العلمية

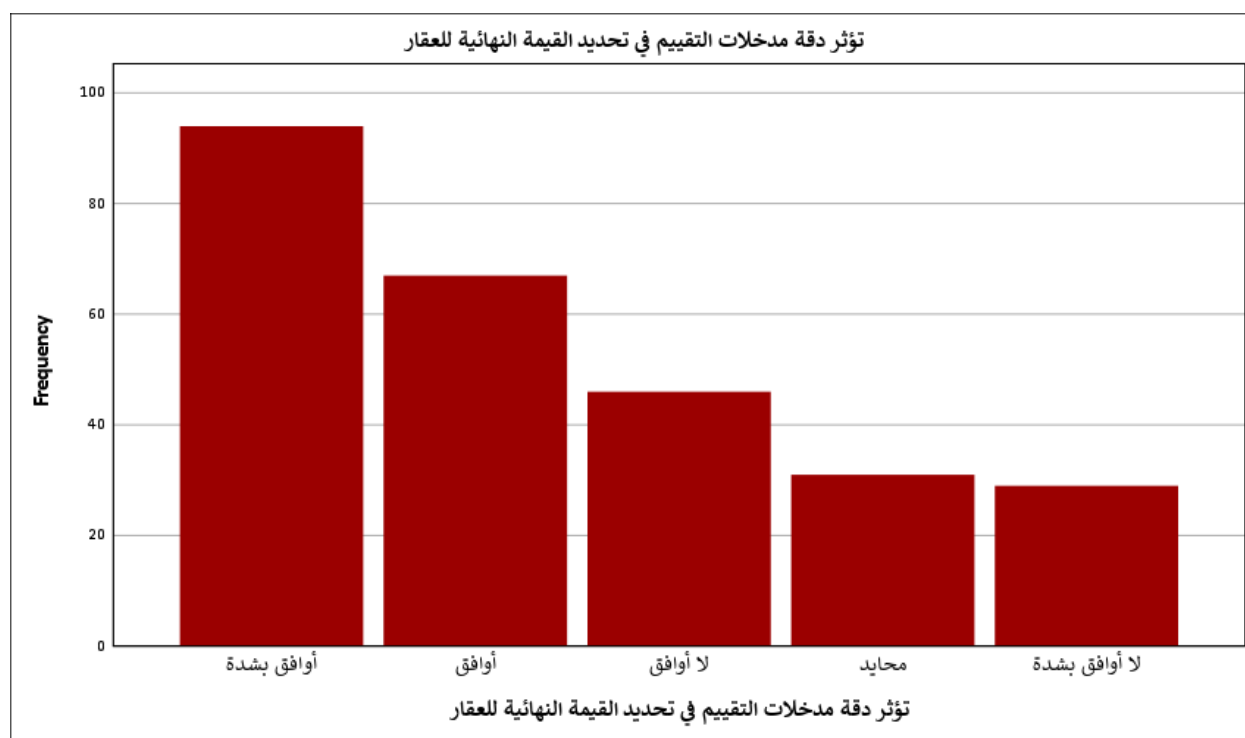
• تؤثر دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار

حصص خيار "أوافق بشدة" أعلى نسبة استجابة بواقع 35.2%؛ ما يعكس إدراكاً عميقاً لدى غالبية المشاركين بحتمية الارتباط بين جودة المدخلات ودقة المخرج النهائي. يرتفع هذا التأييد عند دمج فئة "أوافق" لتتجاوز النسبة الكلية 60%. نحن أمام قناعة مهنية راسخة. المدخلات ليست مجرد أرقام تقنية؛ بل هي الموجه الأساسي للبوصلة السعرية في السوق العقاري. في المقابل؛ برز تباين بوجود 17.2% لا يوافقون على هذا الطرح. قد يعود ذلك إلى رؤية تتبنى أن ظروف السوق الكلية أو العوامل الخارجية تفوق في تأثيرها دقة المعطيات الفنية الجزئية.

الانقسام في الآراء يظهر بوضوح عند النظر إلى الفئات المعارضة والمحايدة التي تشكل مجتمعة نحو 40% من العينة. النتيجة ليست محل إجماع مطلق. يشير هذا التردد إلى وجود مدرسة في السوق السعودي ترى أن "القيمة" قد تتأثر بمتغيرات نفسية أو مضاربة تتجاوز دقة البيانات المدخلة في نماذج التقييم التقليدية. ومع ذلك؛ يبقى الاتجاه العام مؤيداً للفرضية. دقة البيانات تظل الضمانة التشغيلية لتقليل المخاطر الائتمانية والاستثمارية. الاستهانة بالمدخلات قد تقود إلى انحرافات سعرية تضلل صناع القرار.

تؤثر دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
35.2	35.2	35.2	94	أوافق بشدة	Valid
60.3	25.1	25.1	67	أوافق	
77.5	17.2	17.2	46	لا أوافق	
89.1	11.6	11.6	31	محايد	
100.0	10.9	10.9	29	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 5: التحليل الإحصائي لتأثير دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار



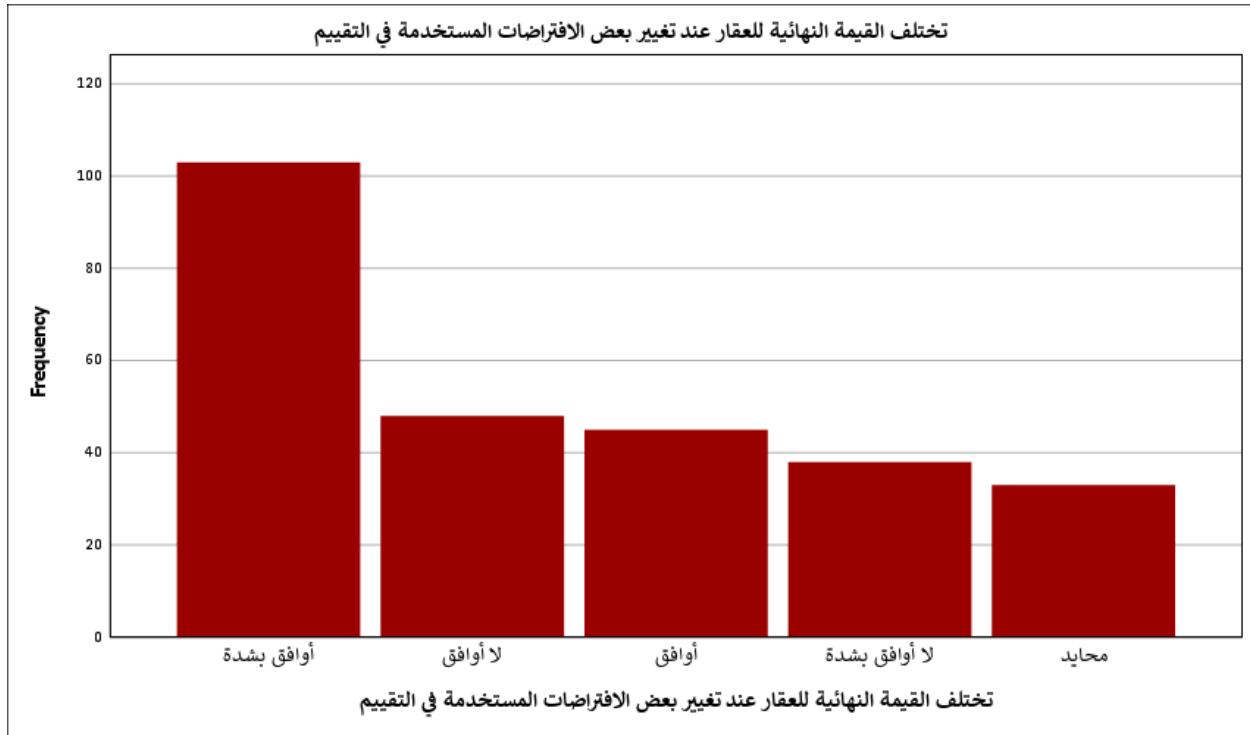
شكل توضيحي 4: التمثيل البياني لتأثير دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار

• تختلف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم

لم يسجل أي خيار من خيارات الإجابة نسبة صفرية؛ ما يؤكد انقساماً وتردداً في المفاهيم المهنية حول مرونة الافتراضات؛ فحتى خيار "محايد" سجل أقل نسبة بـ 12.4%، بينما تربع خيار "أوافق بشدة" على القمة بنسبة 38.6%. هذه الفجوة الرقمية تعكس وعياً تقنياً لدى الكتلة الأكبر من العينة بأن القيمة النهائية ليست رقماً مصمتاً بل هي نتاج "افتراضات" حساسة جداً للتغيير. وفي وجود نسبة معارضة غير يستهان بها؛ حيث رفض 18% من المشاركين فكرة اختلاف القيمة بتغيير الافتراضات. هذا الرفض قد يشير إلى نمط من المقيمين يميل إلى الثبات الرقمي أو يعتمد على طرق تقييم جامدة لا تعطي وزناً كافياً لتحليل الحساسية. إن تجاوز نسبة المؤيدين (أوافق وأوافق بشدة) لحاجز 55% يثبت أن السوق العقاري السعودي بات يدرك خطورة "الافتراضات التقديرية" في تحديد السعر النهائي؛ فالمبالغة في افتراض معدلات الإشغال أو عوائد الاستثمار قد تضلل المستثمر تماماً. وجود 14.2% من المعارضين بشدة يعزز فرضية وجود فجوة في الممارسة الميدانية؛ إذ إن إنكار أثر الافتراضات قد يؤدي إلى كوارث تمويلية عند تقييم الأصول الضخمة. النتيجة تدق ناقوس الخطر حول ضرورة توحيد المعايير الافتراضية؛ فالتباين هنا لا يعبر عن وجهات نظر فحسب، بل يمتد أثره ليشكل مخاطر تشغيلية حقيقية في دقة التقارير الصادرة عن المكاتب المعتمدة.

تختلف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم					
	Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency	
Valid	38.6	38.6	38.6	103	أوافق بشدة
	56.6	18.0	18.0	48	لا أوافق
	73.4	16.9	16.9	45	أوافق
	87.6	14.2	14.2	38	لا أوافق بشدة
	100.0	12.4	12.4	33	محايد
		100.0	100.0	267	Total

جدول 6: التحليل الإحصائي لاختلاف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم



شكل توضيحي 5: التمثيل البياني لاختلاف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم

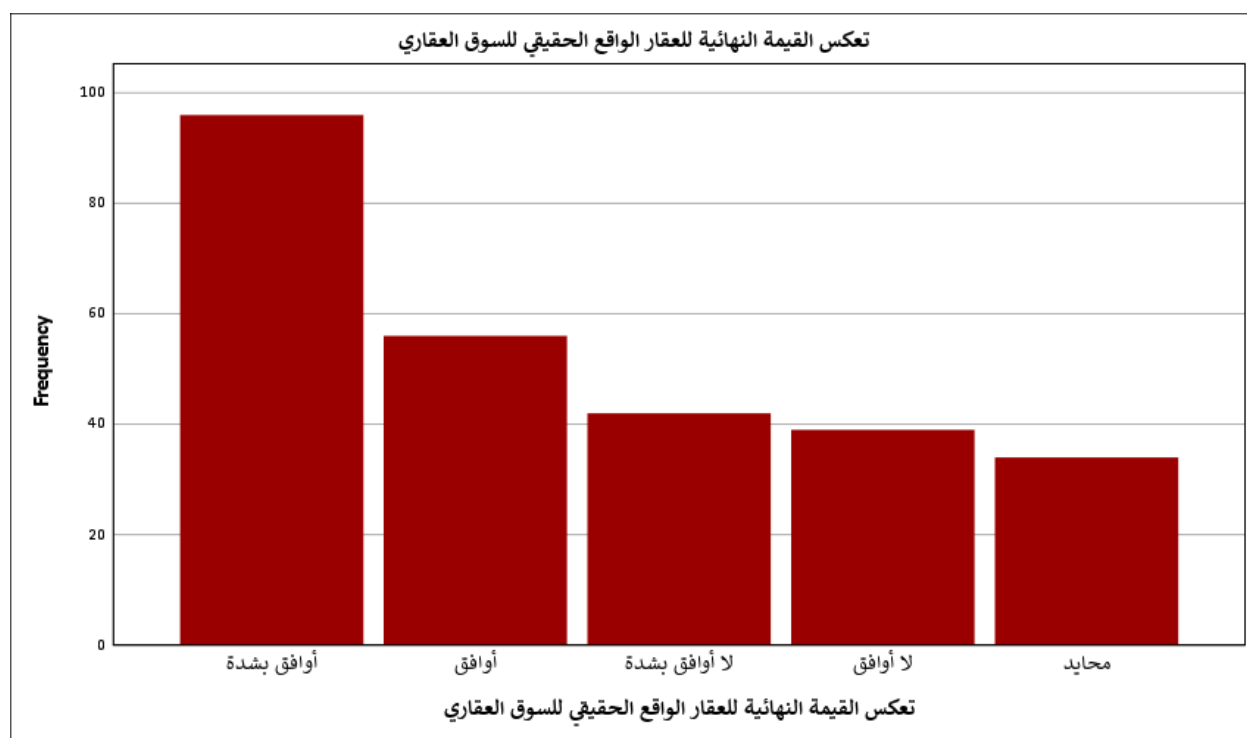
• تعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري

سجل خيار "محايد" النسبة الأقل في هذا المحور بواقع 12.7% فقط؛ ما يشير إلى أن المشاركين لديهم مواقف واضحة تجاه قدرة التقييم على محاكاة الواقع السعري. في المقابل؛ يرى 36% من العينة وبقوة أن القيمة النهائية هي مرآة حقيقية للسوق. هذه الثقة الإحصائية تتصادم مع وجود معارضة صلبة؛ حيث بلغت نسبة الذين "لا يوافقون بشدة" 15.7%. نحن أمام حالة من الانقسام المهني حول مصداقية النتائج النهائية. يبدو أن جزءاً كبيراً من الممارسين لا يزال يشكك في آليات ضبط السوق أو يرى أن القيم المقدرة تبتعد عن أسعار التنفيذ الفعلية نتيجة لمتغيرات غير مدرجة في نماذج التقييم التقليدية.

التباين في الإجابات يعكس فجوة واضحة في الثقة تجاه مخرجات التقييم العقاري داخل المملكة. النتيجة توضح أن 57% تقريباً يثقون في واقعية القيمة؛ لكن وجود ما يقرب من 30% في معسكر المعارضة (لا أوافق ولا أوافق بشدة) يضع كفاءة المنهجيات الحالية تحت المجهر. هذا التردد قد يعيق توحيد المعايير في الصفقات الكبرى؛ فالمقيم الذي لا يؤمن بأن نتيجته تعكس الواقع قد يميل إلى التحوط المبالغ فيه أو التقدير العشوائي. يتطلب هذا الوضع مراجعة شاملة لمدى مواءمة الافتراضات مع حركة العرض والطلب الحقيقية في الميدان لضمان تقليص هذه الفجوة الإدراكية.

تعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
36.0	36.0	36.0	96	أوافق بشدة	Valid
56.9	21.0	21.0	56	أوافق	
72.7	15.7	15.7	42	لا أوافق بشدة	
87.3	14.6	14.6	39	لا أوافق	
100.0	12.7	12.7	34	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 7: التحليل الإحصائي لعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري



شكل توضيحي 6: التمثيل البياني لعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري

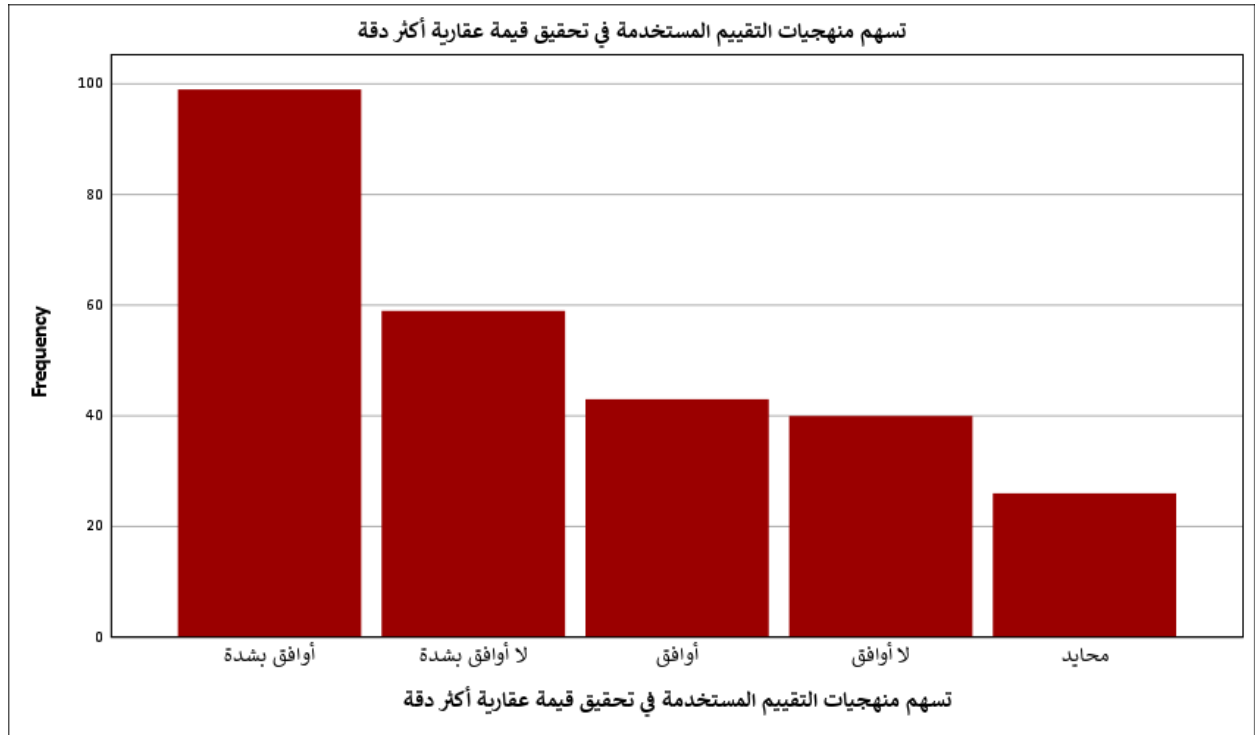
• تسهم منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة

سجل خيار "محايد" النسبة الأقل بـ 9.7% فقط؛ ما يبرهن على وجود مواقف وواضحة لدى عينة الدراسة تجاه كفاءة الأدوات المنهجية الحالية. فبينما يوافق 37.1% بشدة على دور المنهجيات في ضبط الدقة، نجد أن 22.1% يعارضون ذلك بشدة. هذا الانقسام يشي بوجود أزمة ثقة تشغيلية في بعض النماذج التقليدية المطبقة في السوق السعودي. يبدو أن الاعتماد على المنهجيات بمفرده لا يمنح الطمأنينة الكاملة للمقيم؛ بل ثمة شعور بأن هذه المنهجيات قد لا تكون مرنة كفاية لاستيعاب تعقيدات السوق العقاري المحلي.

تجاوزت نسبة الراضين (لا أوافق بشدة ولا أوافق) حاجز 37%، وهي نسبة موازية تقريباً لنسبة التأييد المطلق. النتيجة مقلقة من الناحية العملية. تشير هذه الأرقام إلى أن تطبيق المنهجيات (مثل طريقة الدخل أو التكلفة) قد يصطدم في الواقع الميداني بنقص البيانات أو عدم ملائمة النماذج المستوردة للبيئة العقارية المحلية. هذا الخل قد يؤدي إلى استخراج قيم عقارية "منطقية حسابياً" لكنها "بعيدة واقعياً" عن أسعار الصفقات. نحتاج إلى مراجعة وتطوير المعايير المنهجية لتكون أكثر استجابة للحساسية العالية في مدخلات السوق؛ فالأدوات الحالية في نظر شريحة واسعة من الخبراء لا تزال قاصرة عن تقديم الضمانة الكافية لدقة التقييم.

تسهم منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	99	37.1	37.1	37.1	Valid
لا أوافق بشدة	59	22.1	22.1	59.2	
أوافق	43	16.1	16.1	75.3	
لا أوافق	40	15.0	15.0	90.3	
محايد	26	9.7	9.7	100.0	
Total	267	100.0	100.0		

جدول 8: التحليل الإحصائي لمساهمة منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة



شكل توضيحي 7: التمثيل البياني لمساهمة منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة

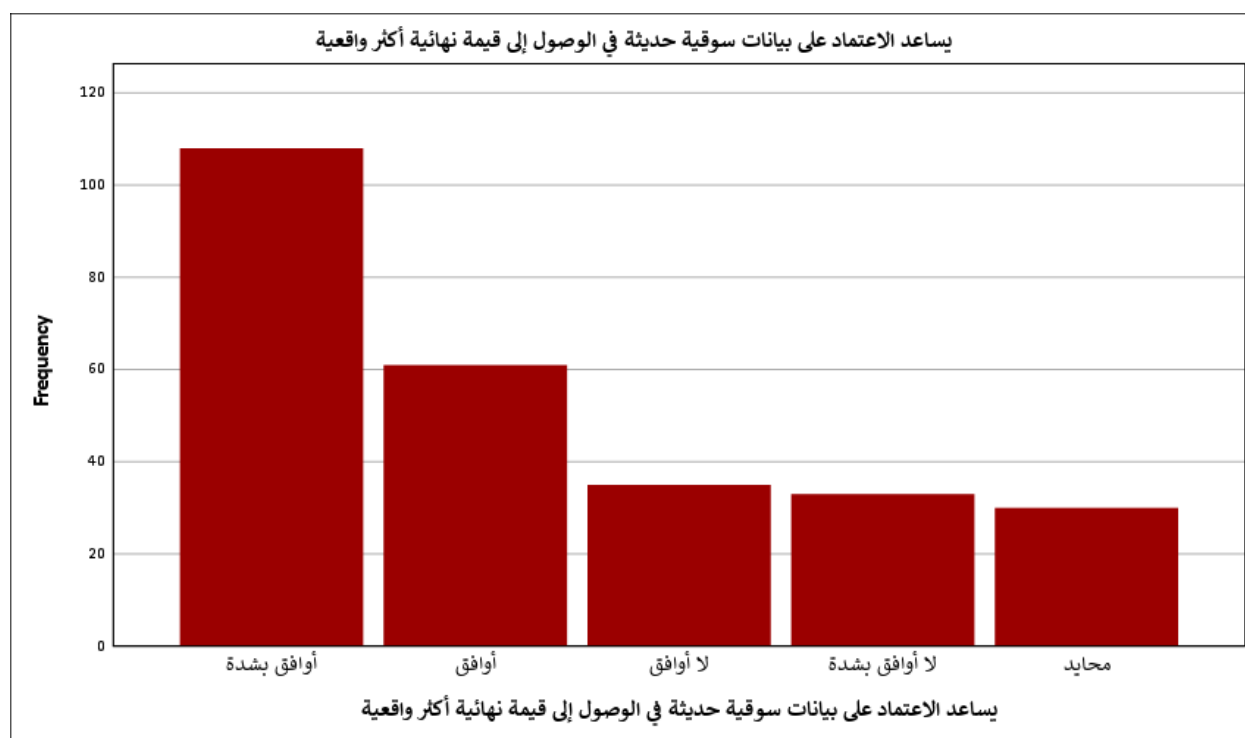
• يساعد الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية

استحوذ خيار "أوافق بشدة" على النصيب الأكبر من استجابات العينة بنسبة 40.4%؛ وهي أعلى قيمة ترصدها الدراسة ضمن هذا السياق. هذا الرقم يعكس إدراكاً جمعياً بأن "الزمن" هو المحرك الفعلي لقيمة الأصل العقاري في بيئة تتسم بالتغير السريع كالسوق السعودي. يرتفع هذا التأييد عند إضافة فئة "أوافق" (22.8%) لتشكل أغلبية مريحة تتجاوز 63%. نحن أمام قناعة تقنية واضحة بأن دقة التقييم مرتبطة عضوياً بجداثة البيانات المسحوبة من الميدان. غياب البيانات اللحظية قد يحول عملية التقييم إلى مجرد عملية حسابية بأرقام تاريخية لا تعبر عن الفرص البديلة أو التضخم السعري الحالي.

رغم هذا الزخم الإيجابي، يبرز تردد بوجود 25.5% في معسكر المعارضة (لا أوافق ولا أوافق بشدة). هذه النسبة ليست عابرة. ربما تعود هذه الرؤية المغايرة إلى طبيعة بعض الأصول العقارية ذات النمط الاستثماري المستقر؛ حيث يرى هؤلاء أن الثبات الهيكلي للعقار يقلل من حاجته لبيانات "يومية" أو "حديثة جداً" لتحديد قيمته. ومع ذلك، يظل الانقسام الإحصائي هنا جرس إنذار للشركات؛ فالاعتماد على بيانات قديمة قد يسبب فجوة في تقدير التدفقات النقدية المستقبلية أو تكاليف الإحلال؛ ما يؤثر مباشرة على سلامة القرارات التمويلية في البنوك والشركات الاستثمارية.

يساعد الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
40.4	40.4	40.4	108	أوافق بشدة	Valid
63.3	22.8	22.8	61	أوافق	
76.4	13.1	13.1	35	لا أوافق	
88.8	12.4	12.4	33	لا أوافق بشدة	
100.0	11.2	11.2	30	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 9: التحليل الإحصائي لمساعدة الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية



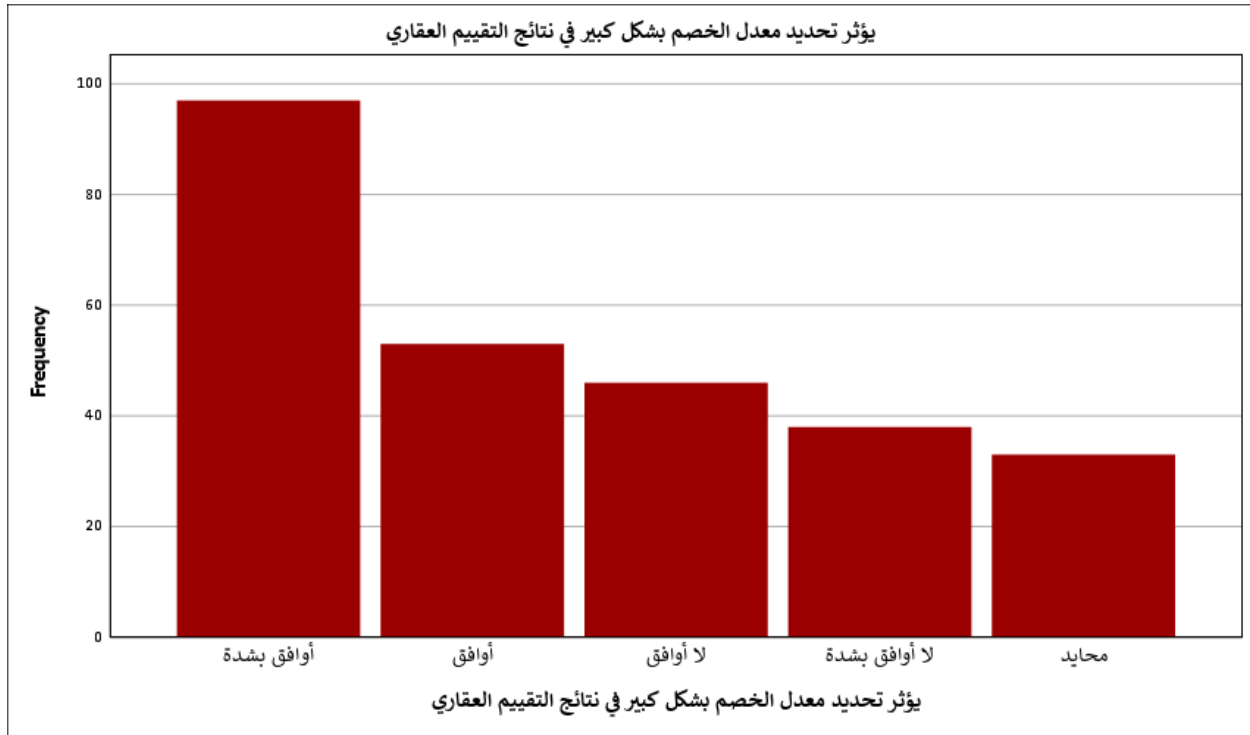
شكل توضيحي 8: التمثيل البياني لمساعدة الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية

• يؤثر تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري

نال خيار "أوافق بشدة" النصيب الأوفر من الاستجابات بنسبة 36.3%؛ وهو ما يعكس وعياً تقنياً عميقاً بخطورة معدل الخصم كمحرك جوهري للقيمة الحالية للأصول. تتأكد هذه الرؤية عند إضافة نسبة "الموافقين" لتصل الكتلة المؤيدة إلى 56.2%. هذه الأرقام تبرهن على أن المقيمين يدركون تماماً الحساسية المفرطة لهذا المتغير؛ فالتغيير الطفيف في معدل الخصم (Discount Rate) قد يؤدي إلى انحرافات مليونية في تقدير الأصول الضخمة. النتيجة منطقية جداً في ظل تقلبات أسعار الفائدة وتغيرات المخاطر في السوق السعودي؛ حيث يمثل معدل الخصم جسراً يربط بين التدفقات النقدية المستقبلية والقيمة العادلة اليوم. يبرز تباين في بقية التوزيع؛ حيث بلغت نسبة المعارضين (لا أوافق ولا أوافق بشدة) حوالي 31.4%. هذه الفجوة ليست سهلة. قد تعود هذه المعارضة إلى ميل بعض الممارسين لاستخدام طرق التقييم المباشرة مثل "المقارنة" التي لا تعتمد هيكلياً على الخصم الزمني؛ أو ربما لعدم قناعتهم بدقة النماذج الرياضية في ظل ضجيج السوق. إحصائياً؛ تردد الآراء هذا يضع عبئاً تشغيلياً على الجهات الرقابية. إن عدم الاتفاق على أهمية هذا المعامل قد يقود إلى تضارب في جودة التقارير العقارية لنفس الأصل؛ ما يؤثر سلباً على قرارات صناديق الاستثمار العقاري (REITs) التي تعتمد بشكل كلي على جودة خصم التدفقات النقدية.

يؤثر تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري					
	Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency	
Valid	36.3	36.3	36.3	97	أوافق بشدة
	56.2	19.9	19.9	53	أوافق
	73.4	17.2	17.2	46	لا أوافق
	87.6	14.2	14.2	38	لا أوافق بشدة
	100.0	12.4	12.4	33	محايد
		100.0	100.0	267	Total

جدول 10: التحليل الإحصائي لتأثير تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري



شكل توضيحي 9: التمثيل البياني لتأثير تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري

• تؤدي التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار

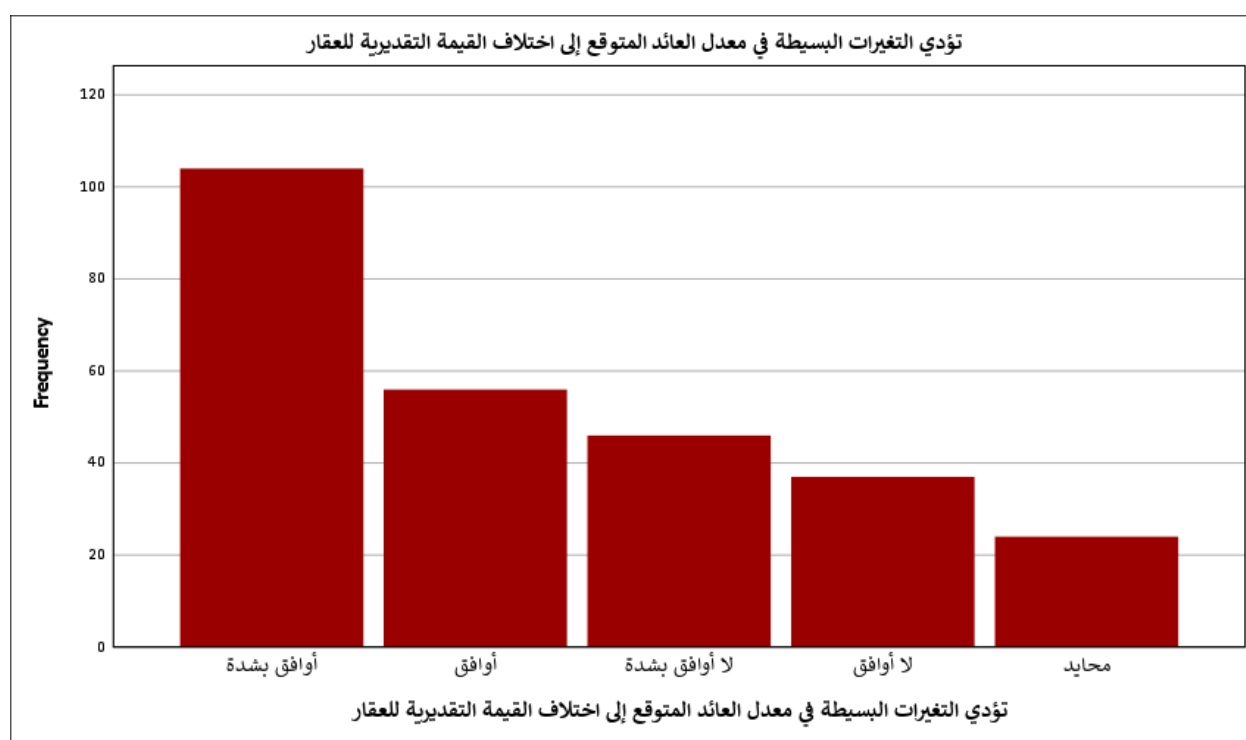
استقرت نسبة المحايدين عند حدها الأدنى بواقع 9% فقط؛ ما يكشف عن وضوح تام في مواقف عينة الدراسة تجاه حساسية العائد. في المقابل؛ يرى 39% من المشاركين وبقوة أن التحولات الطفيفة في معدلات العائد المتوقعة كفيلة بإحداث فوارق جوهرية في القيمة التقديرية. هذه القناعة تضعنا أمام حقيقة تشغيلية في السوق السعودي؛ فالمستثمر والمقيم يدركان أن "الكسور العشرية" في نسبة العائد ليست مجرد تفاصيل إحصائية. هي أداة واضحة في توجيه رأس المال. الوعي بهذه الحساسية يفسر لماذا يتسم التقييم العقاري بالتعقيد؛ فالخطأ البسيط في تقدير العائد قد يقود إلى تضخم أو بخس في قيمة الأصل بنسب تتجاوز بكثير حجم الخطأ الأصلي.

رغم هذا التوجه، يبرز انقسام إحصائي يعبر عنه وجود 31.1% في معسكر المعارضة (لا أوافق ولا أوافق بشدة). هذا التباين في الآراء قد يجد تبريره في طبيعة بعض العقارات ذات العقود طويلة الأجل أو الأصول السيادية؛ حيث يتصور البعض أن القيمة العقارية محمية بهيكل تعاقدى يقلل من أثر تقلبات العائد اللحظية. ومع ذلك؛ يبقى الاتجاه العام مؤيداً للفرضية بنسبة إجمالية تلامس 60%. التردد الموجود يشير إلى ضرورة توحيد منهجيات بناء "معدل العائد"؛ فعدم اتفاق المقيمين على أثر التغيرات البسيطة قد يؤدي إلى تضارب في التقارير المرفوعة للجهات التمويلية؛ مما يعيق دقة اتخاذ القرار الاستثماري في بيئة

تنافسية.

تؤدي التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.0	39.0	39.0	104	أوافق بشدة	Valid
59.9	21.0	21.0	56	أوافق	
77.2	17.2	17.2	46	لا أوافق بشدة	
91.0	13.9	13.9	37	لا أوافق	
100.0	9.0	9.0	24	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 11: التحليل الإحصائي لأداء التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار



شكل توضيحي 10: التمثيل البياني لأداء التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار

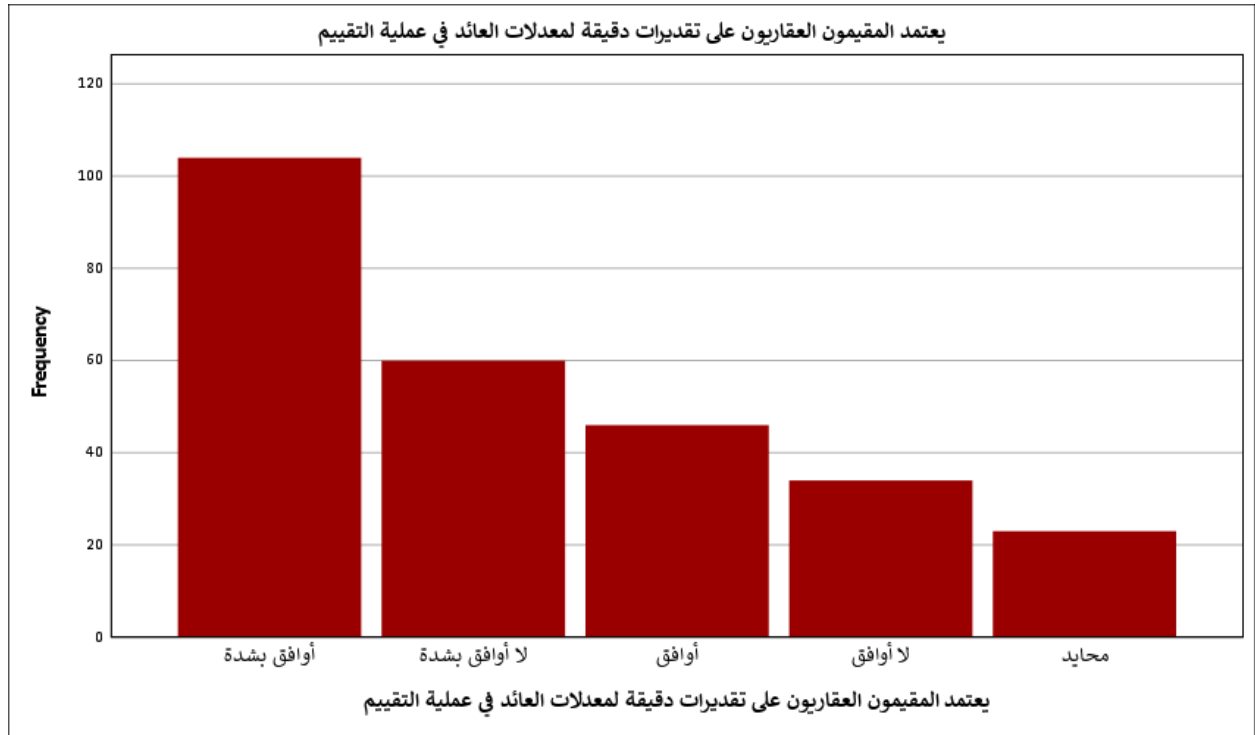
• يعتمد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم

سجل خيار "محايد" النسبة الأقل بواقع 8.6%. المشاركون حسمو مواقفهم. انقسمت الآراء بشدة. يرى 39% أن المقيمين يلتزمون بتقديرات دقيقة لمعدلات العائد. هذه ثقة مهنية جيدة. لكن الصدمة تكمن في نسبة المعارضة الشديدة. 22.5% لا يوافقون بشدة على هذه الفرضية. الفجوة عميقة. التباين الإحصائي يشير إلى خلل في الممارسة الميدانية. ربما يرى هؤلاء أن التقديرات تخضع للأهواء أو لبيانات سوقية غير مكتملة. الواقع التشغيلي مرتبك.

اجتمعت كتلتا "لا أوافق" و"لا أوافق بشدة" لتشكلا 35.2% من العينة. هذا ثلث المشاركين تقريباً. النتيجة مقلقة جداً. تعني وجود فئة عريضة تشكك في نزاهة أو دقة حسابات العائد بالسوق السعودي. الثقة ليست مطلقة. الاعتماد على تقديرات غير دقيقة ينسف مصداقية القيمة النهائية للعقار. هذا النقص يهدد استقرار القرارات الاستثمارية الكبرى. نحتاج إلى معايير ملزمة لتقدير العائد. العفوية في التقدير لم تعد مقبولة.

يعتمد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.0	39.0	39.0	104	أوافق بشدة	Valid
61.4	22.5	22.5	60	لا أوافق بشدة	
78.7	17.2	17.2	46	أوافق	
91.4	12.7	12.7	34	لا أوافق	
100.0	8.6	8.6	23	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 12: التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم



شكل توضيحي 11: التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم

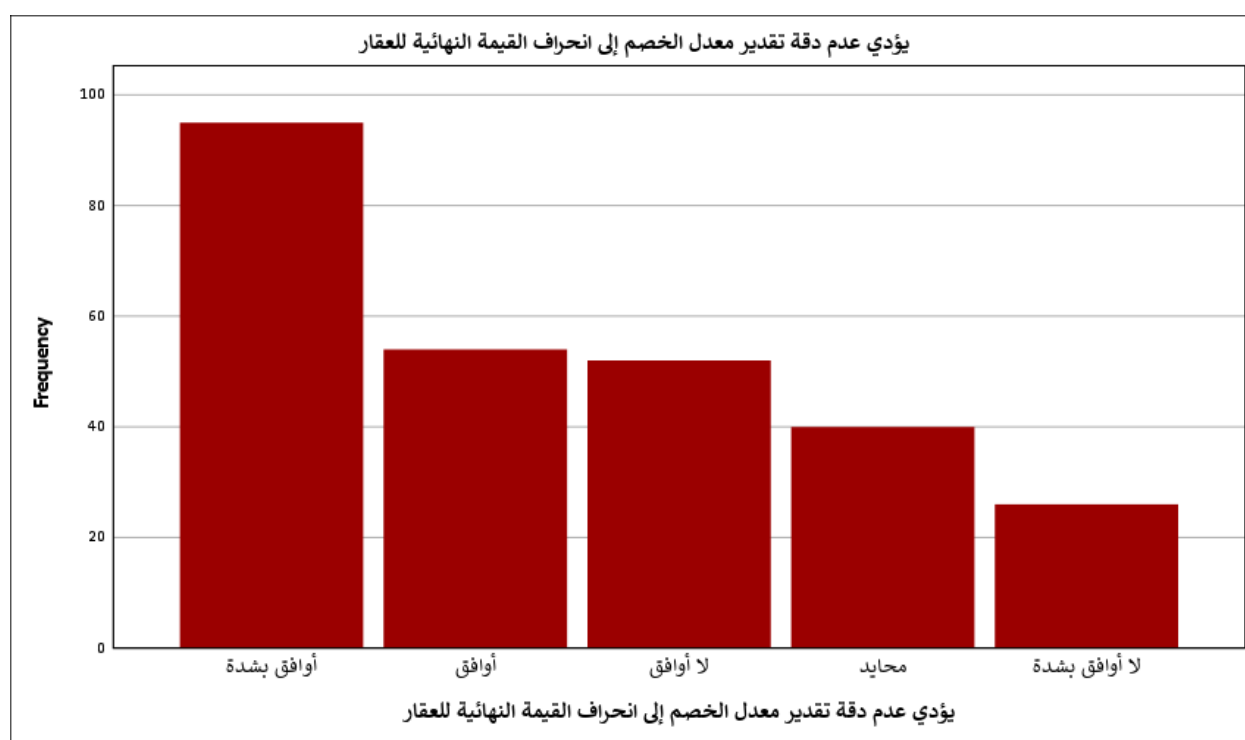
• يؤدي عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار

تتوزع آراء العينة بشكل يوجي بوجود تباين فني ملموس؛ فبينما يقر 35.6% بموافقة شديدة على أن معدل الخصم هو المحرك الرئيسي لانحراف القيمة؛ نجد أن خيار "لا أوافق" قد سجل نسبة مرتفعة نسبياً بلغت 19.5%. هذا الاختلاف في وجهات النظر يعكس طبيعة التعقيد في السوق العقاري السعودي؛ فالمقيمون الذين يوافقون (بإجمالي 55.8%) يدركون أن معدل الخصم يمثل "تكلفة الفرصة البديلة" وأي خطأ فيه يضاعف الانحراف في القيمة الحالية للأصول طويلة الأجل. الكتلة التي عارضت أو وقفت في منطقة الحياد (بنسبة 15%) قد ترى أن عوامل أخرى، مثل ندرة العقار أو موقعه الاستراتيجي، تقلل من حساسية القيمة لتقديرات معدل الخصم الرياضية.

الواقع الميداني يفرض أن عدم الدقة في هذا المعامل تحديداً قد يعطل عمليات التمويل أو يضلل المحافظ الاستثمارية الكبرى. استقرت نسبة الرافضين بشدة عند 9.7% فقط؛ وهي أقل النسب؛ ما يرجح كفة الفرضية الأساسية للدراسة. التردد في الإجابات بين الموافقة والمعارضة يشير إلى فجوة في توحيد الممارسة المهنية. هذا النقص في الاتفاق الجمعي قد يؤدي إلى تضارب التقارير لنفس العقار؛ الأمر الذي يربك متخذ القرار الائتماني ويقلل من موثوقية المخرجات النهائية للتقييم.

يؤدي عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
35.6	35.6	35.6	95	أوافق بشدة	Valid
55.8	20.2	20.2	54	أوافق	
75.3	19.5	19.5	52	لا أوافق	
90.3	15.0	15.0	40	محايد	
100.0	9.7	9.7	26	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 13: التحليل الإحصائي لأداء عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار



شكل توضيحي 12: التمثيل البياني لأداء عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار

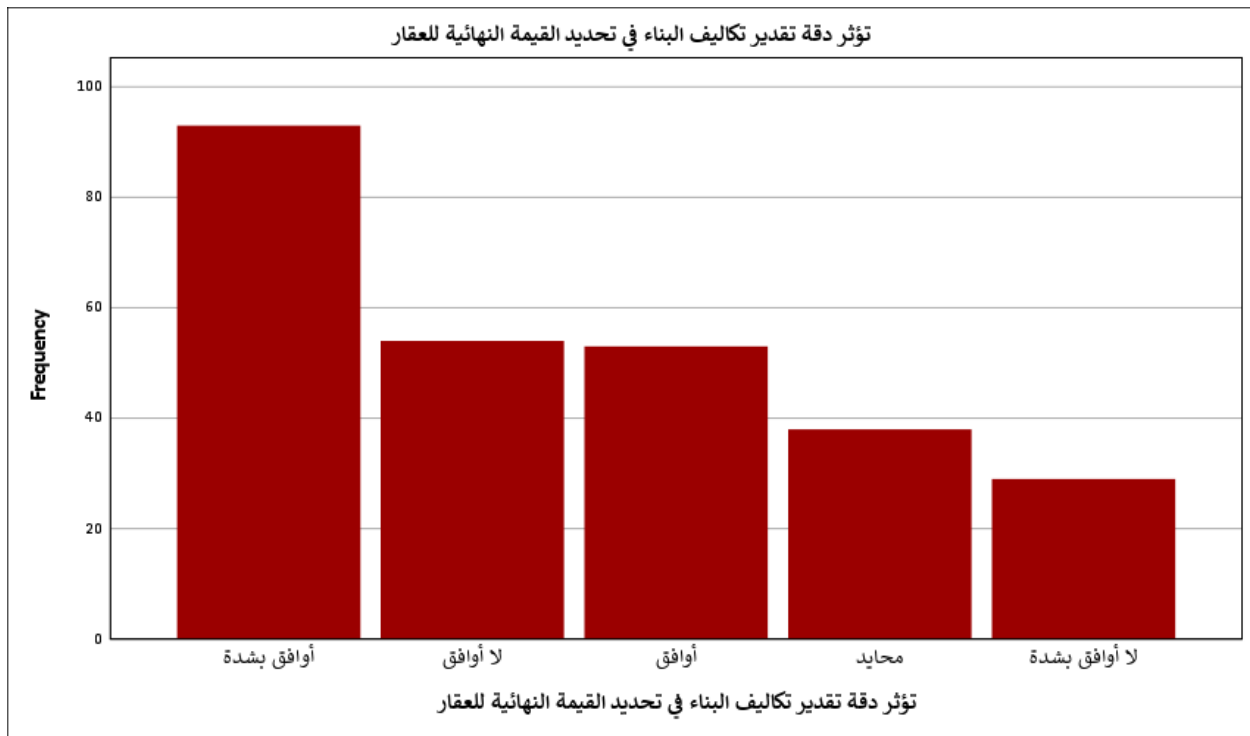
• تؤثر دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار

انحاز 34.8% من المشاركين إلى خيار "أوافق بشدة"، وهي النسبة الأعلى التي تؤكد محورية تكاليف التشييد كمكون أصيل في معادلة القيمة العقارية. تكتسب هذه النتيجة ثقلًا إضافيًا عند دمجها مع نسبة "أوافق" (19.9%)، ليصبح لدينا تكتل يتجاوز نصف العينة يدرك أن أي خلل في تقدير أسعار الموارد أو العمالة سينعكس مباشرة على دقة التقييم النهائي. هذا الربط منطقي جداً في ظل التغيرات السعرية التي شهدتها قطاع المقاولات في المملكة؛ فالعقار في النهاية هو وعاء لتكاليفه مضافاً إليها قيمة الأرض وهامش الربح. أي استهانة بدقة هذا المدخل ستؤدي حتماً إلى مخرجات مضللة للجهات التمويلية والمستثمرين على حد سواء.

رغم هذا التوجه، سجل خيار "لا أوافق" نسبة ملحوظة بلغت 20.2%؛ ما يكشف عن انقسام تقني داخل السوق. قد يرى هذا المعسكر أن القيمة السوقية للعقارات الجاهزة تُحدد بناءً على مبدأ "المقارنة" أو "العرض والطلب" أكثر من استنادها إلى تكلفة البناء الفعلية. التباين هنا يعكس فجوة في الممارسة؛ إذ يميل المقيمون التقليديون إلى إهمال تفاصيل التكلفة لصالح أسعار التنفيذ السائدة في الحي. هذا الانقسام قد يتسبب في قصور عند تقييم العقارات المتخصصة أو المشاريع تحت الإنشاء، حيث تصبح دقة تقدير التكاليف هي الضابط الوحيد لجدوى الاستثمار وواقعية القيمة.

تؤثر دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	93	34.8	34.8	34.8	Valid
لا أوافق	54	20.2	20.2	55.1	
أوافق	53	19.9	19.9	74.9	
محايد	38	14.2	14.2	89.1	
لا أوافق بشدة	29	10.9	10.9	100.0	
Total	267	100.0	100.0		

جدول 14 : التحليل الإحصائي لتأثير دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار



شكل توضيحي 13 : التمثيل البياني لتأثير دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار

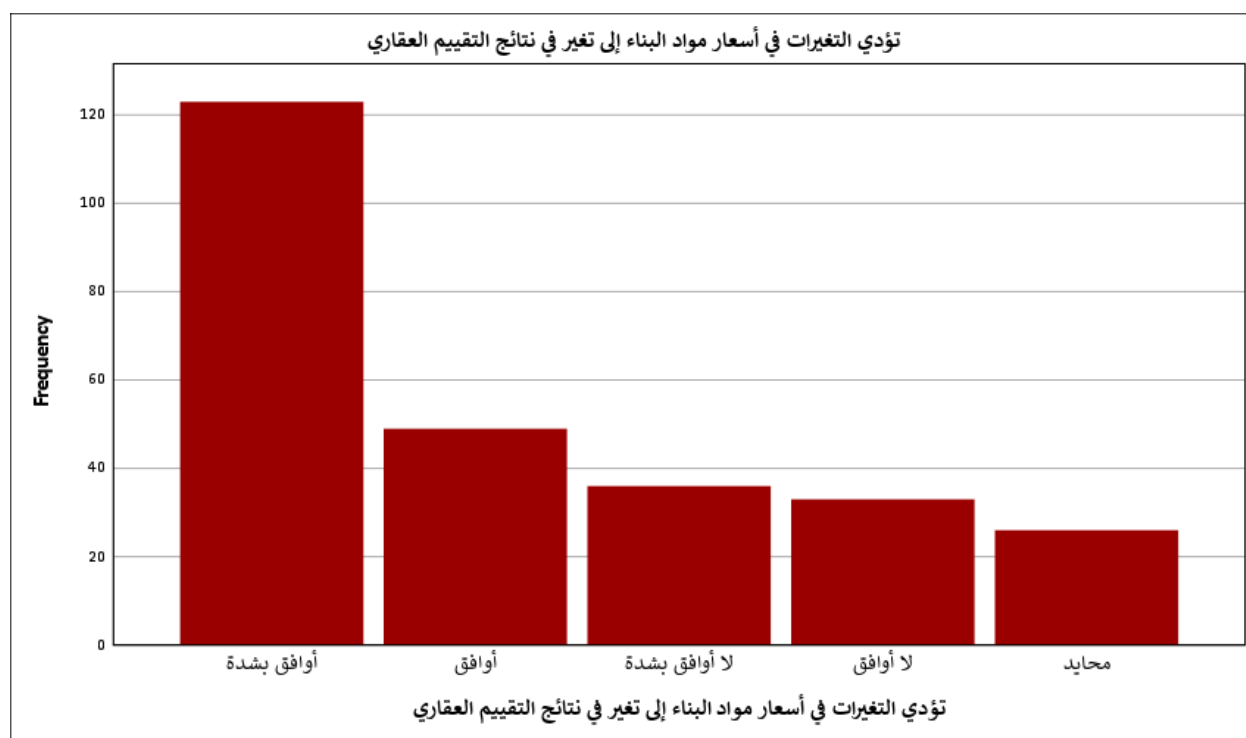
• تؤدي التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغيير في نتائج التقييم العقاري

قفزت نسبة "الموافقين بشدة" إلى 46.1%؛ وهي النسبة الأعلى في هذا السياق؛ ما يبرهن على حساسية مفرطة لدى الممارسين تجاه تقلبات مدخلات التشييد. الفوارق الرقمية بين الفئات تكشف عن انحياز واضح للكتلة التصويتية نحو الأثر المباشر لأسعار المواد؛ إذ تتجاوز نسبة التأييد الإجمالية 64%. هذا الإجماع النسبي يفسره الواقع الميداني في المملكة؛ حيث تلعب تكلفة الحديد والخرسانة دوراً جوهرياً في تحديد جدوى المشاريع العقارية وتكاليف الإحلال. الخطأ في رصد هذه التغيرات اللحظية لا يفسد التقييم فحسب، بل ينسف دقة القيمة النهائية للأصول التي تعتمد على "طريقة التكلفة" كمنهج أساسي.

برز تباين في الجانب المقابل؛ إذ بلغت نسبة المعارضين (لا أوافق ولا أوافق بشدة) حوالي 25.9%. هذا التردد في الرأي يعكس انقساماً مهنيّاً؛ فربما يرى هؤلاء أن سعر المتر المربع للأرض هو المحرك الفعلي للقيمة في المدن الكبرى، بينما تظل تكاليف البناء عنصراً ثانوياً في نظرهم. الانقسام الرقمي هنا يضعنا أمام تحدٍ تشغيلي؛ فعدم اعتراف ربع العينة بأثر تقلبات المواد قد يسبب فجوات في تقدير قيم العقارات تحت الإنشاء أو المشاريع التطويرية الكبرى. استقرار نسبة المحايدين عند 9.7% فقط يؤكد أن القضية ليست ضبابية؛ بل هي معركة قناعات بين من يرى العقار "بناءً" ومن يراه "أرضاً وموقعاً".

تؤدي التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	123	46.1	46.1	46.1	Valid
أوافق	49	18.4	18.4	64.4	
لا أوافق بشدة	36	13.5	13.5	77.9	
لا أوافق	33	12.4	12.4	90.3	
محايد	26	9.7	9.7	100.0	
Total	267	100.0	100.0		

جدول 15: التحليل الإحصائي لأداء التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري



شكل توضيحي 14: التمثيل البياني لأداء التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري

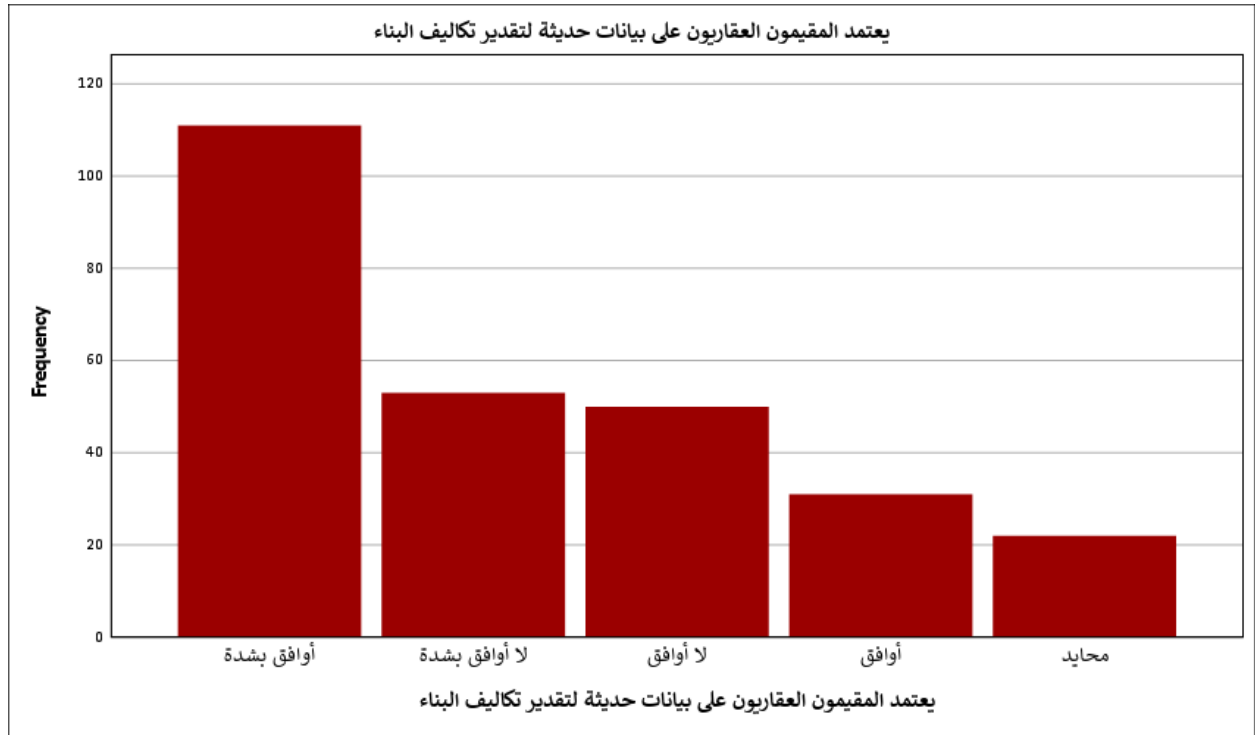
• يعتمد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء

تتباين القناعات المهنية داخل العينة حيال مدى التزام المقيمين بتحديث بيانات تكاليف البناء؛ إذ ينقسم المشاركون إلى كتلتين متضادتين تقريباً في الحجم والتأثير. سجل خيار "أوافق بشدة" أعلى نسبة بـ 41.6%، ما يثني بوجود تيار يثق في مواكبة الممارسين للمتغيرات السعرية في السوق السعودي. تقابل هذه الثقة معارضة شرسة؛ حيث بلغت نسبة الذين "لا يوافقون بشدة" 19.9% والذين "لا يوافقون" 18.7%. نحن أمام فجوة ثقة تقارب 39% من إجمالي المشاركين. هذا الانقسام الإحصائي ينمنا إلى معضلة تشغيلية؛ فبينما يعتمد التقييم الدقيق على بيانات لحظية، يرى جزء غير مستهان به من العينة أن الواقع الميداني لا يزال يرزح تحت وطأة بيانات قديمة أو غير دقيقة.

استقرار نسبة المحايدين عند أدنى مستوياتها بواقع 8.2% يقطع الشك باليقين؛ فالموقف من كفاءة المقيمين في تحديث التكاليف هو موقف قاطع لدى الخبراء. الفشل في الوصول إلى إجماع قوي حول هذه النقطة يعكس غياب المصادر المرجعية الموحدة لأسعار مواد البناء والعمالة في المملكة. الاعتماد على بيانات متباينة أو متقادمة يؤدي حتماً إلى تفاوت في نتائج التقييم لنفس الأصل العقاري. هذا الخلل يضعف من مصداقية التقارير المرفوعة للجهات الممولة ويؤثر سلباً على سير العمليات في شركات التطوير العقاري التي تتطلب دقة متناهية في تقدير قيم الإحلال.

يعتمد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	111	41.6	41.6	41.6	Valid
لا أوافق بشدة	53	19.9	19.9	61.4	
لا أوافق	50	18.7	18.7	80.1	
أوافق	31	11.6	11.6	91.8	
محاييد	22	8.2	8.2	100.0	
Total	267	100.0	100.0		

جدول 16: التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء



شكل توضيحي 15: التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء

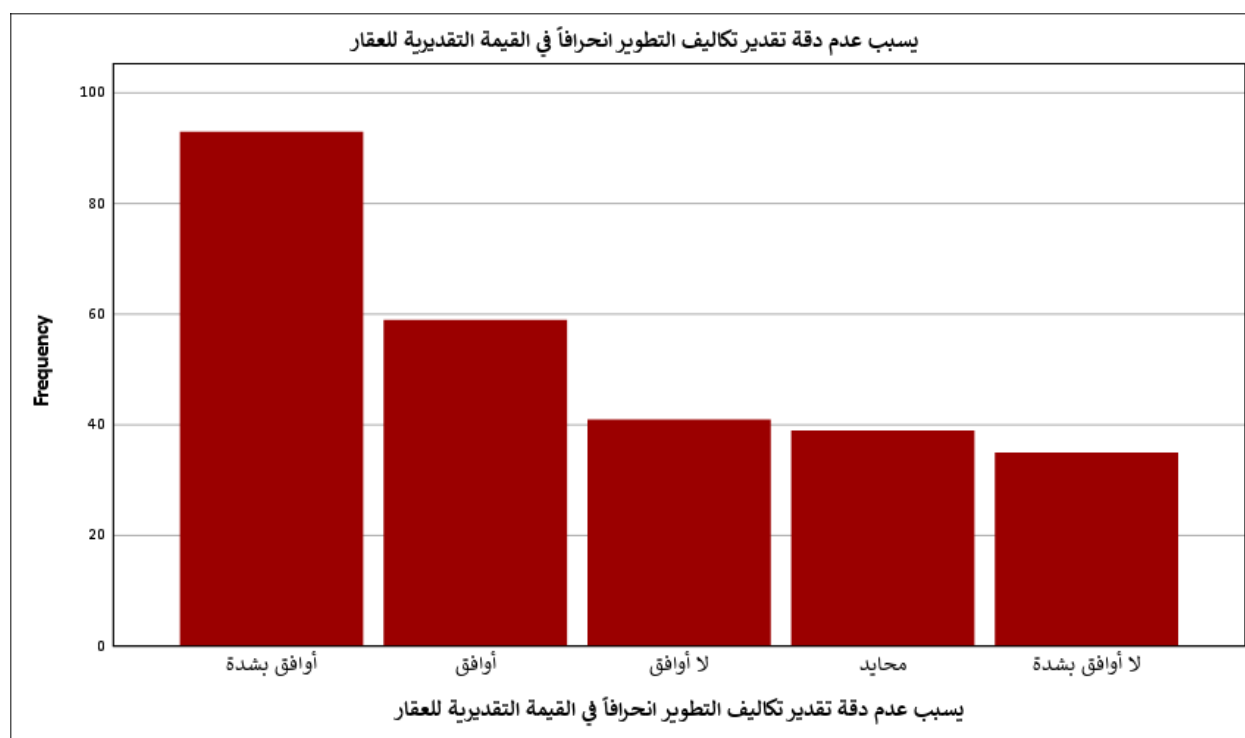
• يسبب عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار

اجتمعت كتلة "الموافقة" و"الموافقة بشدة" لتشكيل الأغلبية المطلقة بنسبة 56.9%؛ ما يعكس وعياً مهنيّاً بأن تكاليف التطوير ليست مجرد أرقام هامشية، بل هي حجر الزاوية في تحديد القيمة العادلة للأصول العقارية الخام أو شبه المطورة. النتيجة منطقية جداً. تقدير تكاليف البنية التحتية، الرسوم الحكومية، والتمويل، يمثل عملية معقدة في السوق السعودي؛ وأي انحراف بسيط في هذه التقديرات يلتهم هامش الربح المتوقع ويقلب موازين الجدوى الاقتصادية. من الناحية التشغيلية؛ فإن هذه القناعة السائدة تشير إلى أن المقيمين يدركون أن الخطأ في تقدير "تكلفة الفرصة" أو "زمن التنفيذ" سيقود حتماً إلى مخرجات مضللة للمستثمرين وصناع القرار في صناديق الاستثمار العقاري.

برز في المقابل تردد؛ حيث بلغت نسبة المعارضين (لا أوافق ولا أوافق بشدة) حوالي 28.5%. هذا التباين يشي بوجود فئة من الممارسين تفصل بين "التكلفة" و"القيمة السوقية"؛ فربما يرون أن سعر البيع النهائي يفرضه العرض والطلب بمعزل عن المصاريف التطويرية التي تم إنفاقها. هذا المنظور قد يسبب قصوراً عند تقييم المشاريع المتعثرة أو عند استخدام "طريقة الأرباح المتبقية"؛ فإهمال دقة التكاليف يضاعف من مصداقية التقييم النهائي أمام الجهات التمويلية. استقرار نسبة المحايدين عند 14.6% يؤكد وجود شريحة تترقب بوضوح تأصيل معايير أكثر صرامة لربط التكاليف بالقيمة الحقيقية في الميدان.

يسبب عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
34.8	34.8	34.8	93	أوافق بشدة	Valid
56.9	22.1	22.1	59	أوافق	
72.3	15.4	15.4	41	لا أوافق	
86.9	14.6	14.6	39	محايد	
100.0	13.1	13.1	35	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 17: التحليل الإحصائي لإنتاج عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار



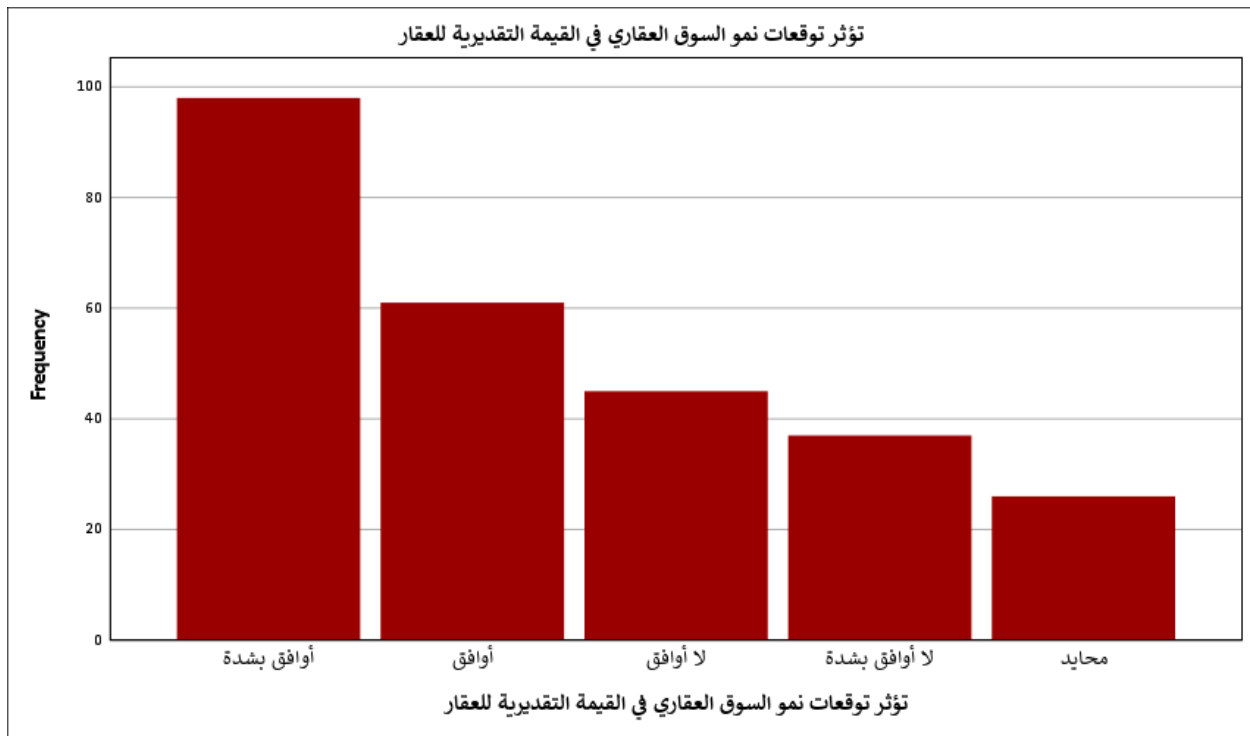
شكل توضيحي 16: التمثيل البياني لإنتاج عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار

• تؤثر توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار

حسم خيار "أوافق بشدة" الصدارة بنسبة 36.7%. هذه نتيجة متوقعة. القيمة العقارية في المملكة ترتفع للمستقبل دائماً. اجتمعت كتلتا الموافقة لتشكلا 59.5% من العينة. هناك قناعة بأن "النمو المتوقع" هو المحرك الفعلي للسعر الحالي. التقييم ليس مجرد رصد للحاضر. هو استشراف للآفاق الاقتصادية الكلية. استقرت نسبة الحياد عند 9.7% فقط. المواقف هنا قاطعة. لا مكان للمناطق الرمادية عند الحديث عن اتجاهات السوق. برز تردد ملحوظ في بقية التوزيع. 16.9% لا يوافقون على هذا التأثير. 13.9% يعارضون بشدة. هذا الانقسام يعكس تبايناً في الفلسفة المهنية. ربما يرى هؤلاء أن التقييم يجب أن يستند إلى حقائق سوقية ملموسة لا إلى "توقعات" قد لا تتحقق. الواقع التشغيلي يشير إلى مخاطر عالية. المبالغة في تقدير النمو تقود حتماً إلى تضخم القيمة. نقص الدقة في هذا المدخل يربك قرارات التمويل العقاري. النتيجة تؤكد الحاجة لضبط معايير الاستشراف السوقي.

تؤثر توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
36.7	36.7	36.7	98	أوافق بشدة	Valid
59.6	22.8	22.8	61	أوافق	
76.4	16.9	16.9	45	لا أوافق	
90.3	13.9	13.9	37	لا أوافق بشدة	
100.0	9.7	9.7	26	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 18: التحليل الإحصائي لتأثير توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار



شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لتأثير توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار

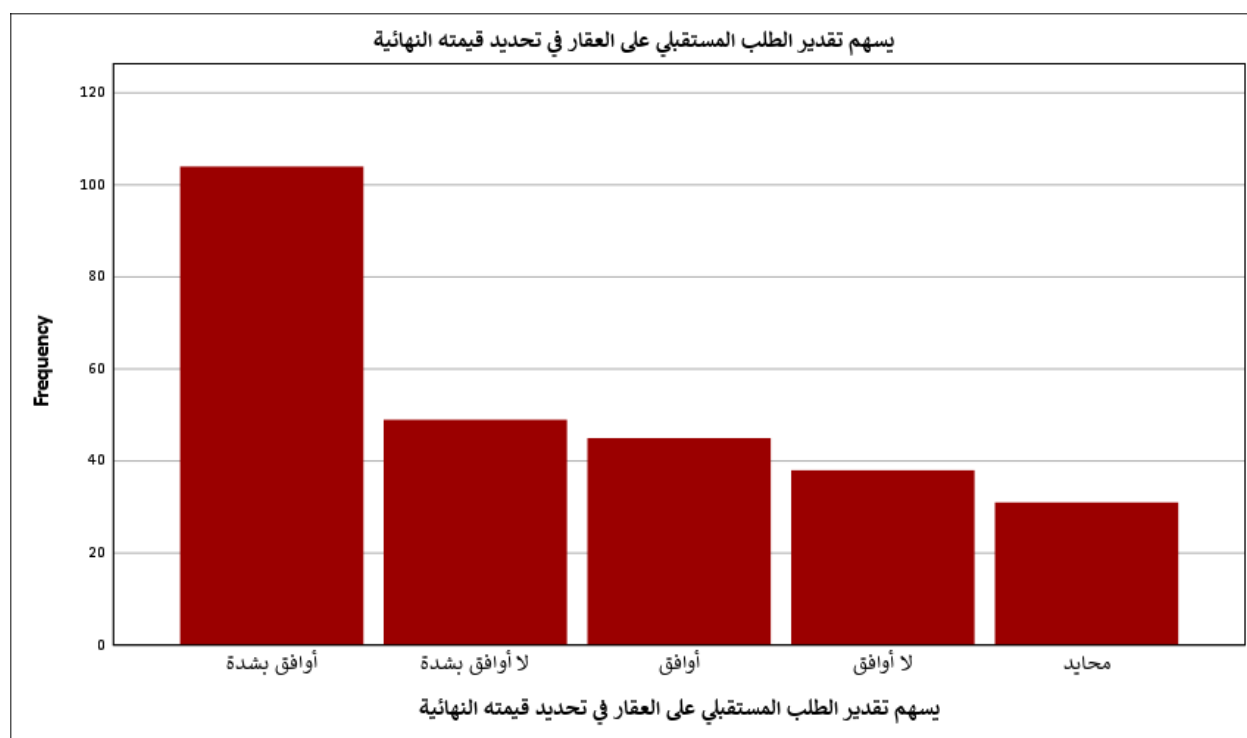
• يسهم تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية

تفاوتت آراء عينة الدراسة حيال دور الطلب المستقبلي في صياغة القيمة النهائية؛ إذ سجل خيار "أوافق بشدة" أعلى نسبة استجابة بواقع 39.0%، بينما تقابلت معه معارضة شديدة بلغت 18.4%. هذا الاستقطاب الرقمي يكشف عن انقسام جوهري في فلسفة التقييم السائدة بالسوق السعودي. الكتلة المؤيدة (بمجموع 55.9%) تتبنى المنظور الاستثماري الذي يربط قيمة الأصل بقدرته على استقطاب المستفيدين في الأجلين المتوسط والطويل. في المقابل؛ فإن نسبة الراضين التي قاربت ثلث العينة تشير إلى وجود تيار يفضل الارتكاز على معطيات اللحظة الراهنة أو التكاليف التاريخية؛ خوفاً من الانزلاق وراء تقديرات مستقبلية قد تفتقر إلى اليقين.

الواقع التشغيلي لعمليات التقييم يفرض دمج توقعات الطلب كعنصر حساسية محوري؛ فالأصل العقاري في المدن المتنامية كأبها أو الرياض لا يمكن تسعيره بمعزل عن تدفقات الطلب النوعي المتوقعة. وجود 11.6% في منطقة الحياض يعزز فكرة وجود صعوبة تقنية في بناء نماذج تنبؤية دقيقة للطلب داخل السوق المحلي. هذا النقص في الإجماع قد يؤدي إلى تباين في مخرجات التقييم لنفس الأصول؛ مما يربك المطورين عند دراسة جدوى المشاريع الكبرى. يتطلب هذا الوضع توحيد الأدوات الإحصائية المستخدمة في تقدير الفجوة بين العرض والطلب لضمان قيم نهائية تعبر عن الجدوى الاقتصادية الحقيقية.

يسهم تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.0	39.0	39.0	104	أوافق بشدة	Valid
57.3	18.4	18.4	49	لا أوافق بشدة	
74.2	16.9	16.9	45	أوافق	
88.4	14.2	14.2	38	لا أوافق	
100.0	11.6	11.6	31	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 19: التحليل الإحصائي لمساهمة تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية



شكل توضيحي 18: التمثيل البياني لمساهمة تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية

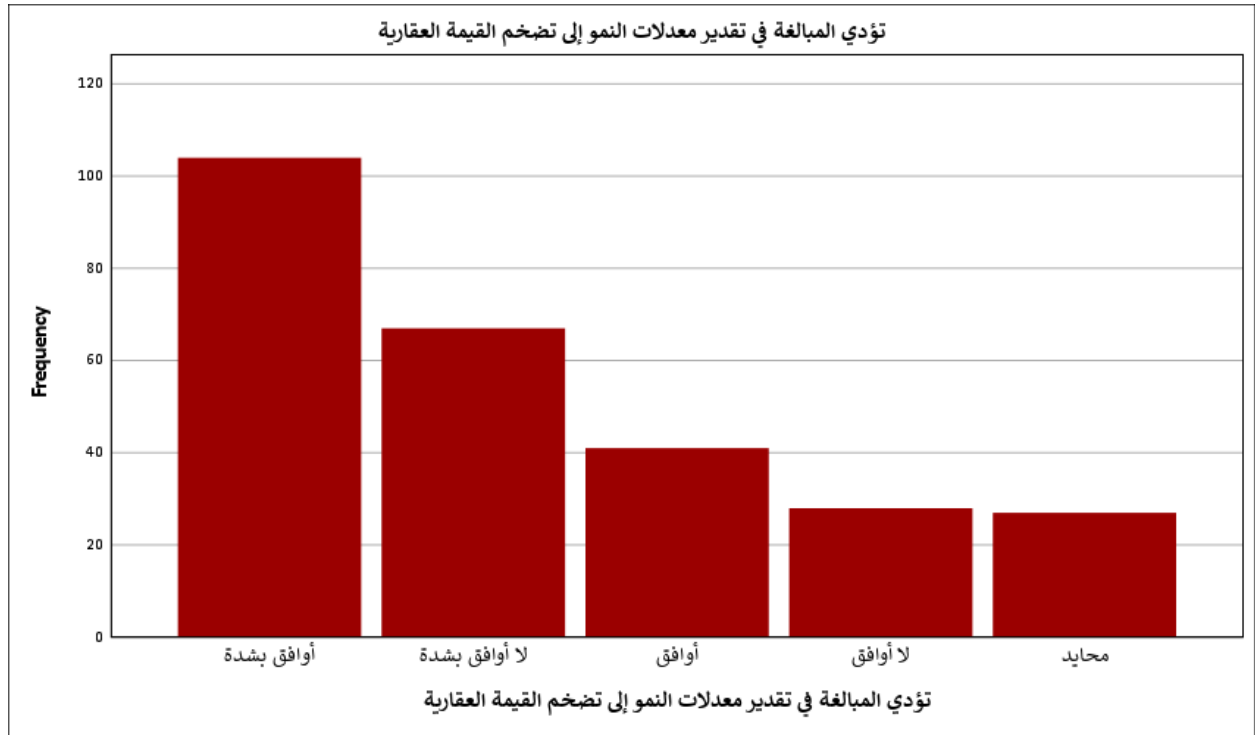
• تؤدي المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية

سجل خيار "أوافق بشدة" الصدارة بنسبة 39.0%. هذه النتيجة تعكس حذراً مهيناً بالغاً. المبالغة في تقدير النمو هي الفخ الأكبر في التقييم. الكتلة المؤيدة (بجمع أوافق وأوافق بشدة) تجاوزت 54%. هناك إدراك بأن الأرقام المتفائلة ترفع القيم بشكل اصطناعي. هذا التضخم يهدد سلامة المحافظ الاستثمارية. الواقع العقاري في المملكة يتطلب دقة في استشراف المستقبل. أي انحراف في هذا المدخل يولد فقاعة سعرية مضللة.

كما نجد 25.1% من المعارضين بشدة. هذا التردد في الرأي يثير التساؤل. قد يرى هذا المعسكر أن عوامل الندرة أو الموقع تحيي العقار من أثر تقديرات النمو. التباين هنا يعكس انقساماً في ثقافة المخاطر لدى الممارسين. 10.1% وقفوا على الحياد. النتيجة الكلية تؤكد أن نمو السوق مدخل "عالي الحساسية". عدم الاتفاق عليه يربك مخرجات التقييم النهائي. العمليات الائتمانية تتأثر بشدة بهذه التقديرات المتذبذبة.

تؤدي المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.0	39.0	39.0	104	أوافق بشدة	Valid
64.0	25.1	25.1	67	لا أوافق بشدة	
79.4	15.4	15.4	41	أوافق	
89.9	10.5	10.5	28	لا أوافق	
100.0	10.1	10.1	27	محايد	
	100.0	100.0	267	Total	

جدول 20 : التحليل الإحصائي لأداء المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية



شكل توضيحي 19: التمثيل البياني لأداء المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية

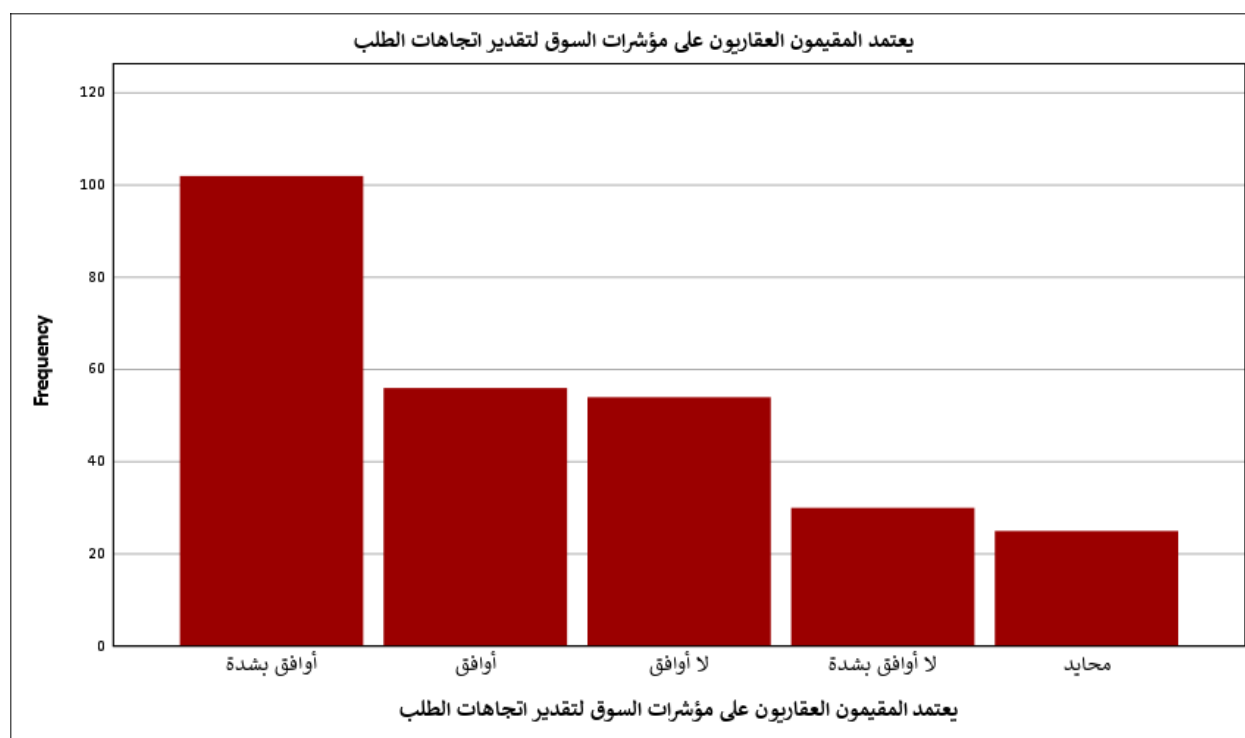
• يعتمد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب

حاز خيار "أوافق بشدة" على النسبة الأعلى بواقع 38.2%؛ ما يعكس ثقة قطاع عريض من العينة في لجوء المقيمين للمؤشرات السوقية كبوصلة لتحديد اتجاهات الطلب. تكتسب هذه النتيجة زخماً عند دمجها مع فئة "أوافق" (21%)؛ ليتجاوز معسكر التأييد حاجز 59%. يبدو أن هناك قناعة مهنية بأن البيانات الخارجية الصادرة عن الجهات الرسمية ومنصات التداول العقاري هي المرجعية الأساسية لبناء الافتراضات التقديرية. هذه الممارسة تضمن حماية القيمة النهائية من العشوائية؛ فالمقيم الذي يركز على مؤشرات الطلب الفعلية يقلل من هوامش الخطأ الناتجة عن التقدير الشخصي المحض.

رغم هذا التوجه الإيجابي، يبرز تباين في بقية التوزيع؛ إذ بلغت نسبة المعارضين (لا أوافق ولا أوافق بشدة) حوالي 31.4%. هذه الفجوة الرقمية ليست عارضة. ربما تعود هذه المعارضة إلى شعور بعض الممارسين بضعف موثوقية بعض المؤشرات أو عدم حداثة في ظل تقلبات السوق السعودي السريعة. 9.4% وقفوا في منطقة الحياد. النتيجة الكلية تشير إلى وجود صراع خفي بين جيل يعتمد على "المؤشرات الرقمية" وجيل آخر قد يميل إلى "الخبرة الميدانية" المباشرة. هذا التردد قد يؤثر على توحيد مخرجات التقارير؛ إذ إن عدم الركون إلى مؤشرات موحدة يجعل القيم النهائية عرضة للتذبذب بين مكتب تقييم وآخر لنفس الأصل العقاري.

يعتمد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب					
	Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency	
Valid	38.2	38.2	38.2	102	أوافق بشدة
	59.2	21.0	21.0	56	أوافق
	79.4	20.2	20.2	54	لا أوافق
	90.6	11.2	11.2	30	لا أوافق بشدة
	100.0	9.4	9.4	25	محايد
		100.0	100.0	267	Total

جدول 21: التحليل الإحصائي لاعتماد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب



شكل توضيحي 20: التمثيل البياني لاعتماد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب

• اختبار المصدقية والموثوقية

سجل معامل "ألفا كرونباخ" قيمة مرتفعة بلغت 0.894. النتيجة واضحة ومطمئنة. تجاوزت الأداة عتبات القبول الإحصائي التقليدية بمسافة كبيرة. هذا الرقم يبرهن على تجانس عالٍ بين فقرات الاستبيان العشرين. لا توجد تناقضات داخلية تذكر. البيانات صلبة. يمكن الوثوق بالنتائج والاعتماد عليها في بناء التوصيات المهنية للسوق السعودي. استقرار المعامل عند هذا المستوى يعكس فهماً موحداً من قبل المشاركين لمصطلحات حساسية المدخلات العقارية.

اكتملت المعالجة الإحصائية لـ 267 حالة بنسبة صلاحية بلغت 100%. لم يتم استبعاد أي استمارة. النزعة المركزية للبيانات تبدو مستقرة جداً. الموثوقية هنا ليست مجرد رقم إحصائي جاف. هي الضمانة العلمية بأن الاستجابات لم تكن عشوائية. البناء الهيكلي للدراسة أثبت قدرته على قياس ما ووضعه لقياسه فعلياً. الانحرافات المحتملة في النتائج اللاحقة ستكون ناتجة عن تباين الآراء؛ لا عن خلل في أداة القياس نفسها. نحن أمام قاعدة بيانات رصينة وجاهزة للاستنباط التحليلي المعمق.

Case Processing Summary			
%	N		
100.0	267	Valid	Cases
.0	0	Excluded ^a	
100.0	267	Total	
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

جدول 22: ملخص التحليلات الإحصائية

Reliability Statistics	
N of Items	Cronbach's Alpha
20	.894

جدول 23: اختبار الثبات والموثوقية

• تحليل الجداول المتقاطعة لمتغيرات الدراسة:

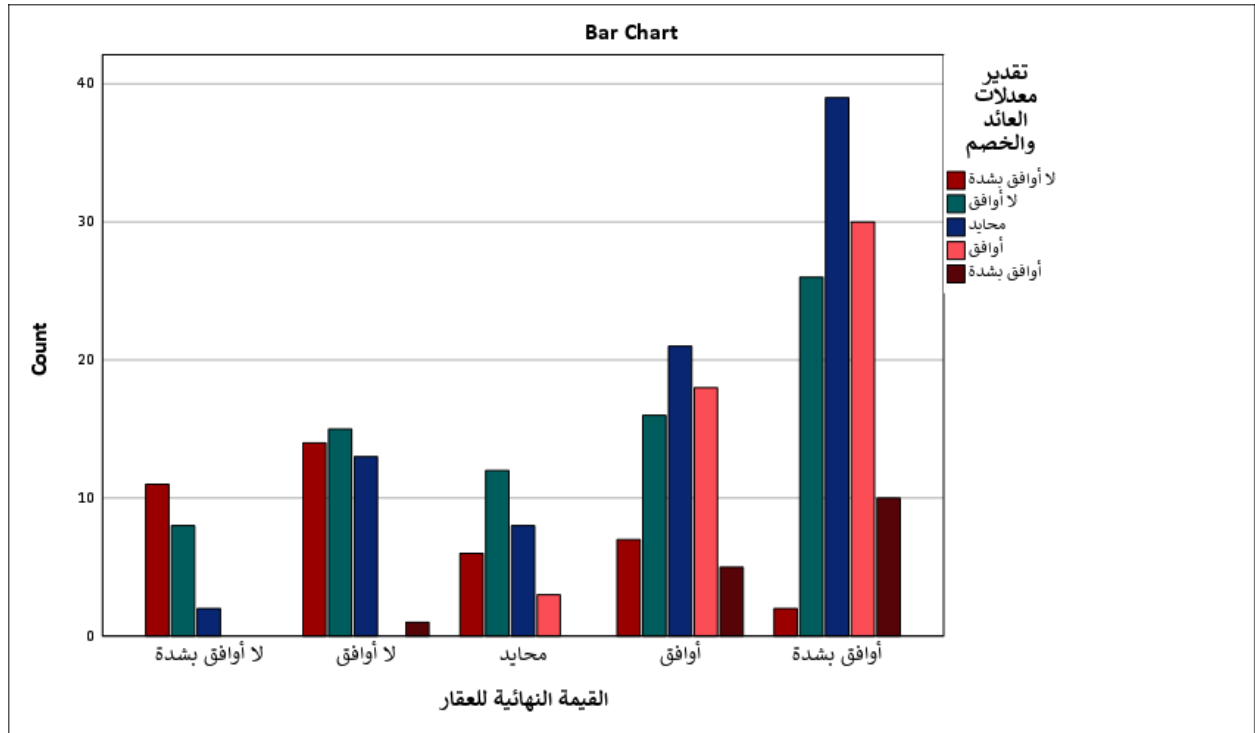
1. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات العائد والخصم

سجل اختبار "كا تربيع" (Pearson Chi-Square) قيمة مرتفعة بلغت 76.834 بمستوى دلالة إحصائية 0.000؛ وهي نتيجة تقطع بوجود علاقة ارتباطية وثيقة ومؤكدة بين تقدير معدلات العائد والخصم وبين الوصول إلى القيمة النهائية للعقار. هذه الدلالة ليست مجرد رقم إحصائي. هي تؤكد أن أي تغيير في دقة تقدير هذه المعدلات سيتبعه بالضرورة تغير جوهري في النتائج النهائية للتقييم. من الناحية التشغيلية؛ تفرض هذه النتيجة على شركات التقييم العقاري في المملكة ضرورة وضع بروتوكولات صارمة لاشتقاق معدلات الخصم؛ فالعلاقة هنا تبادلية وتراكمية. الخطأ في تقدير المخاطر ينسحب فوراً على عدالة القيمة؛ مما قد يسبب خللاً في المراكز المالية للجهات المستفيدة من التقييم.

تؤكد قيمة "الارتباط الخطي" (Linear-by-Linear Association) البالغة 62.724 أن العلاقة تسير في اتجاه منتظم؛ فكلما ارتفعت دقة المدخلات المتعلقة بمعدلات العائد، زادت واقعية القيمة المقدرة. ورغم وجود بعض الخلايا (28%) بتكرار متوقع أقل من 5، إلا أن قوة قيمة "كا تربيع" الكلية تظل صلبة كفاية لإثبات الفرضية. الواقع الميداني يتأثر بهذا الارتباط بشدة؛ إذ إن اعتماد المقيم على معدلات عائد عشوائية أو غير مسندة لمؤشرات السوق سيؤدي حتماً إلى "انحراف معياري" في القيم السوقية للأصول. هذا الارتباط الوثيق يحتم على المقيمين الموازنة بين التحليل الرياضي للخصم وبين حركة العرض والطلب؛ لضمان عدم خروج القيمة النهائية عن النطاق السعري الحقيقي للسوق.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	76.834 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	89.868	Likelihood Ratio
.000	1	62.724	Linear-by-Linear Association
		267	N of Valid Cases
a. 7 cells (28.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.26.			

جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات العائد والخصم



شكل توضيحي 21: المقاييس المتمثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات العائد والخصم

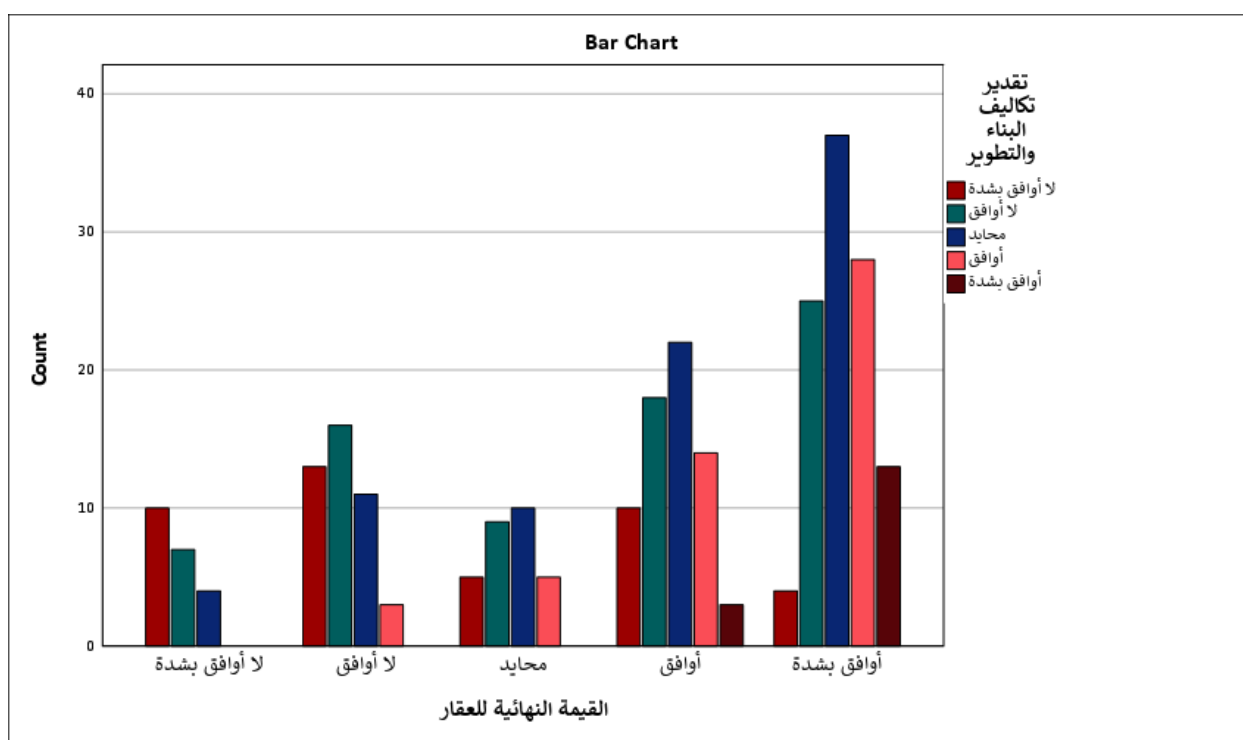
2. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير تكاليف البناء والتطوير

أثبتت قيمة "كا تربيع" البالغة 56.655 وجود علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى 0.000. الربط بين تكاليف البناء والارتفاع بالقيمة النهائية للعقار ليس مجرد افتراض نظري. هو واقع إحصائي ملموس في السوق السعودي. سجل اختبار "الارتباط الخطي" قيمة 50.037. هذا يؤكد أن العلاقة طردية ومنظمة. كلما زادت دقة رصد تكاليف التطوير، اقتربت القيمة التقديرية من الواقع الحقيقي للأصل. وجود 28% من الخلايا بتكرار متوقع أقل من 5 لا يضعف من قوة الاستدلال الكلي. البيانات متماسكة.

الآثار التشغيلية لهذه النتيجة تفرض صرامة في تحديث قواعد بيانات مواد البناء. إهمال التغيرات السعرية للحديد أو الخرسانة ينسف دقة التقييم فوراً. المقيم العقاري في المملكة يواجه مخاطر عالية عند تقدير الأصول الجديدة. الانحراف في حساب تكاليف البنية التحتية يجبر خلفه انحرافاً في القيمة النهائية للأرض الخام. الفجوة بين التقدير والواقع قد تتسع وتؤدي إلى تعثر مشاريع تطويرية ضخمة. العلاقة المكتشفة هنا تحتم ربط مكاتب التقييم بمؤشرات أسعار السلع الإنشائية اللحظية. الهدف هو تقليل التردد وضمان موثوقية الضمانات العقارية لدى البنوك.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	56.655 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	63.713	Likelihood Ratio
.000	1	50.037	Linear-by-Linear Association
		267	N of Valid Cases
a. 7 cells (28.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.26.			

جدول 25 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير تكاليف البناء والتطوير



شكل توضيحي 22 : المقاييس المتمثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير تكاليف البناء والتطوير

3. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري

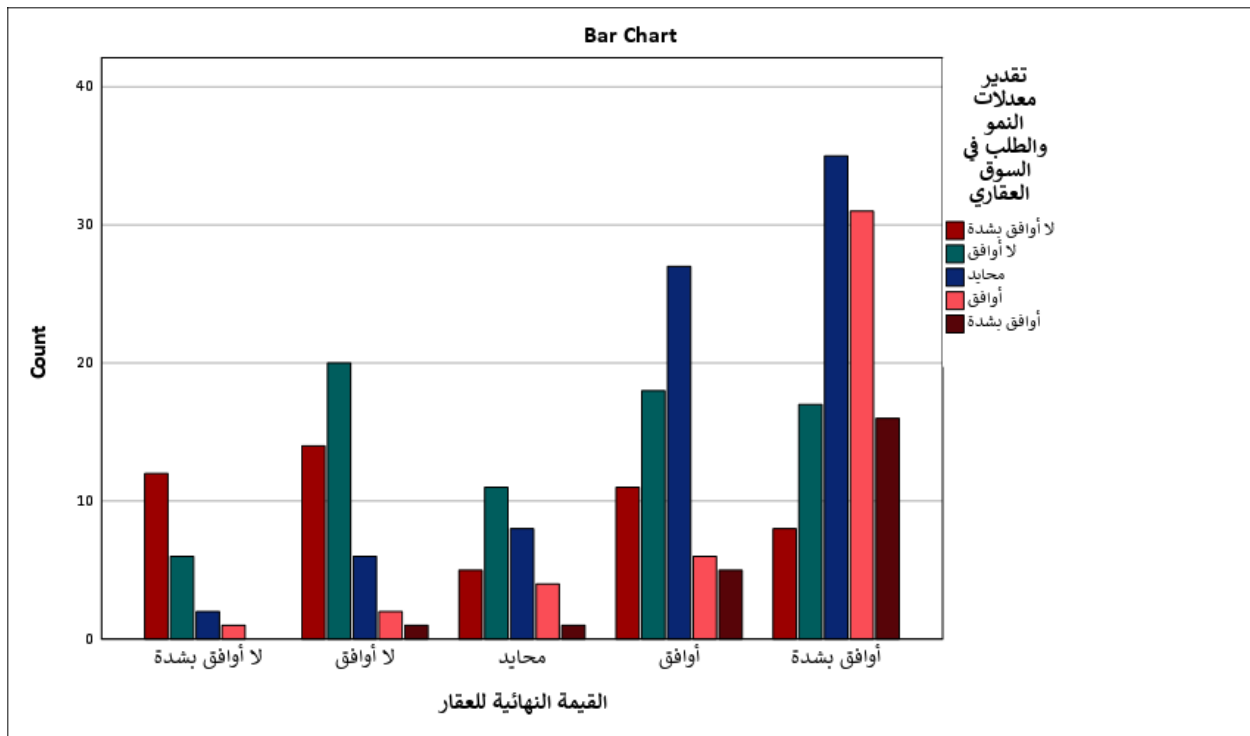
برهنت قيمة "كا تربيع" البالغة 77.919 على وجود ارتباط وثيق ودال إحصائياً عند مستوى 0.000؛ ما يحسم الجدل حول حتمية تأثير تقديرات النمو والطلب في صياغة القيمة النهائية للأصول العقارية. هذه النتيجة تتجاوز مجرد التوصيف الرقي لتؤكد أن

بناء نماذج التقييم في السوق السعودي لا يمكن أن ينفصل عن المتغيرات الاقتصادية الكلية. سجل اختبار الارتباط الخطي قيمة 57.087؛ وهو ما يعني أن كل وحدة تحسن في دقة التنبؤ بالطلب يقابلها ارتفاع موازٍ في منطقية وواقعية السعر المقدر. من الناحية العملية؛ تفرض هذه البيانات على المقيمين العقاريين ضرورة التخلي عن الطرق الساكنة والتوجه نحو تحليل الحساسية الذي يراعي "ديناميكية السوق"؛ فإهمال مؤشرات النمو السكاني أو القوة الشرائية سيقود حتماً إلى مخرجات متضخمة أو منخفضة بشكل لا يعكس الفرص الحقيقية في الميدان.

كشف التوزيع الإحصائي عن تماسك عالي في العلاقة رغم وجود 24% من الخلايا بتكرار متوقع أقل من 5، إلا أن ذلك لم ينل من قوة الدلالة الإجمالية للاختبار. الواقع المني يفرض الآن ربط تقارير التقييم بمؤشرات طلب حقيقية ومحدثة؛ إذ إن القيمة النهائية ليست رقماً معزولاً، بل هي نتاج توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بنمو القطاع. أي نقص في دقة هذا الربط قد يربك استراتيجيات الاستثمار العقاري ويضعف من كفاءة قرارات التخارج أو الاستحواذ في الشركات الكبرى. العلاقة القوية المكتشفة هنا تحتم ضرورة وجود مرجعيات بيانات موحدة لتقدير معدلات النمو؛ لضمان تقليص الفجوة بين تقديرات المقيمين وتوجهات السوق الفعلية.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	77.919 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	77.210	Likelihood Ratio
.000	1	57.087	Linear-by-Linear Association
		267	N of Valid Cases
a. 6 cells (24.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.81.			

جدول 26 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري



شكل توضيحي 23 : المقاييس المتمثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين القيمة النهائية للعقار وتقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري

• اختبار التباين الأحادي لمتغيرات الدراسة

يكشف التباين بين مجموع المربعات للمفسر (Regression) البالغ 218.070 ومجموع مربعات الخطأ (Residual) المقدّر بـ 260.050 عن قدرة النموذج على تفسير نسبة جوهرية من التقلبات في القيمة النهائية للعقار. سجل اختبار (F) قيمة مرتفعة بلغت 17.750 بمستوى دلالة 0.000. النتيجة واضحة. المتغيرات المستقلة المتمثلة في معدلات العائد والخصم، وتكاليف البناء، ومعدلات النمو، لا تعمل بشكل منفرد بل تتفاعل كمجموعة متكاملة للتأثير على مخرجات التقييم. قيمة معامل التحديد (R Square) البالغة 0.456 تعني أن هذه المدخلات الثلاثة تفسر 45.6% من التباين الحاصل في القيمة النهائية للعقارات في السوق السعودي؛ وهي نسبة معتبرة إحصائياً في العلوم الإنسانية والمالية.

تؤكد قوة "معامل بايز" (Bayes Factor) التي وصلت إلى أرقام فلكية تفوق النموذج الصفري بصورة مطلقة أن الفرضية القائلة بتأثير هذه المدخلات ليست مجرد مصادفة إحصائية؛ بل هي حقيقة بنيوية في ممارسة التقييم العقاري. يشير الخطأ المعياري للتقدير (1.01) إلى وجود تباين طفيف في دقة التنبؤ، وهو أمر منطقي في بيئة سوقية ديناميكية كالمملكة. من الناحية التشغيلية؛ فإن اعتماد 45.6% من القيمة على هذه المدخلات الثلاثة يضع مسؤولية كبرى على عاتق المقيم في ضبط "حساسية" كل مدخل على حدة. أي خلل في تقدير تكاليف البناء أو معدلات النمو سيؤدي مباشرة إلى انحراف يقارب نصف القيمة التقديرية للأصل؛ ما قد يربك حسابات الجدوى الاقتصادية للمشاريع العقارية الكبرى ويؤثر على جودة الضمانات البنكية.

ANOVA ^{a,b}					
Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	Source
.000	17.750	18.173	12	218.070	Regression
		1.024	254	260.050	Residual
			266	478.120	Total
a. Dependent Variable: القيمة النهائية للعقار					
b. Model: (Intercept), تقدير معدلات العائد والخصم, تقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري, تقدير تكاليف البناء والتطوير					

جدول 27: اختبار التباين الأحادي

Bayes Factor Model Summary ^{a,b}				
Std. Error of the Estimate	Adjusted R Square	R Square	R	Bayes Factor ^c
1.01	.430	.456	.675	80307921669101810000000.000
a. Method: JZS				
b. Model: (Intercept), تقدير معدلات العائد والخصم, تقدير معدلات النمو والطلب في السوق العقاري, تقدير تكاليف البناء والتطوير				
c. Bayes factor: Testing model versus null model (Intercept).				

جدول 28: ملخص نموذج معامل بايز

تشكل المناقشة الجزء الأهم في البحث، إذ توفر تفسيراً معمقاً للنتائج التي تم التوصل إليها من خلال التحليل الكمي للبيانات، مع وضعها في سياقها النظري والعملي. من خلال دراسة العلاقة بين مدخلات التقييم المختلفة والقيمة النهائية للعقار في السوق السعودي، يظهر بوضوح أن هناك ترابطاً قوياً بين المتغيرات المستقلة والقيمة النهائية، مما يؤكد فرضية البحث الأساسية بأن تغييرات أي من هذه المدخلات تؤثر بشكل مباشر على القيمة السوقية للعقار. على سبيل المثال، أظهرت النتائج أن التغيرات في معدلات العائد والخصم لها تأثير كبير على القيمة النهائية، حيث أن ارتفاع معدل الخصم يقلل من القيمة الحالية للعوائد المستقبلية، بينما انخفاضه يزيد من قيمة الاستثمار العقاري. هذا يتماشى مع ما تنص عليه النظريات الاقتصادية والتقييمية حول العلاقة العكسية بين المخاطر والعائد المتوقع، ويؤكد أهمية هذه المعدلات في عمليات التقييم الواقعية.

كما أظهرت النتائج أن تكاليف البناء والتطوير تمثل عنصراً مؤثراً لا يقل أهمية عن معدلات العائد، حيث أن أي زيادة في تكاليف البناء تؤدي إلى ارتفاع تكلفة الاستثمار الكلي، مما يقلل من القيمة النهائية للعقار في السوق، في حين أن انخفاض التكاليف يعزز من الربحية ويزيد من القيمة السوقية. يعكس هذا الارتباط أهمية مراقبة التكاليف بعناية عند التخطيط لأي مشروع عقاري، ويؤكد أن القيمة النهائية للعقار ليست مجرد رقم ثابت، بل هي انعكاس دقيق لجميع المصروفات الاستثمارية والعوائد المتوقعة.

أظهرت النتائج أن توقعات معدلات النمو والطلب في السوق لها تأثير ديناميكي على القيمة النهائية، حيث أن زيادة الطلب أو النمو الإيجابي في السوق يؤديان إلى ارتفاع قيمة العقار، بينما انخفاض معدلات النمو أو الركود في الطلب يؤدي إلى تراجع القيمة. هذا الأمر يبرز دور العوامل الاقتصادية والاجتماعية الكبرى في تحديد القيمة العقارية، ويؤكد أن التقييم لا يمكن فصله عن السياق العام للسوق، سواء على مستوى المدن أو المناطق، ويعكس طبيعة السوق السعودي الذي يشهد تفاوتاً في الطلب حسب الموقع والفئة العقارية.

تتيح هذه المناقشة أيضاً فهم درجة حساسية التقييم العقاري تجاه كل متغير مستقل، حيث يتبين أن بعض المدخلات مثل معدلات الخصم وتكاليف البناء لها تأثير مباشر وفوري على القيمة النهائية، بينما تتسم المتغيرات المتعلقة بالنمو والطلب بطابع ديناميكي أكثر، يعتمد على ظروف السوق الاقتصادية والزمانية. من هذا المنظور، يصبح التقييم العقاري عملية متشابكة بين العوامل الاقتصادية والمالية والفيزيائية، تتطلب دقة في القياس وتحليل مستمر للبيانات لضمان الوصول إلى قيمة تعكس الواقع الفعلي للعقار.

تؤكد المناقشة أن النتائج المستخلصة تتوافق إلى حد كبير مع الفرضيات والنظريات العلمية المعتمدة، وتسلط الضوء على أهمية استخدام المنهجية الكمية في قياس أثر المدخلات المختلفة على القيمة النهائية للعقار. كما توضح أن هذه النتائج قابلة للتطبيق العملي، إذ تساعد المستثمرين والمثمنين وصناع القرار في السوق العقاري السعودي على فهم العوامل الأكثر تأثيراً في التقييم، واتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وموضوعية. ومن خلال الربط بين النتائج والتحليل العلمي، يوضح الفصل كيف يمكن للبحث أن يساهم في تحسين عمليات التقييم العقاري وتقليل المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري في المملكة، بما يعزز قيمة الدراسة علمياً وعملياً.

الخاتمة

تأتي الخاتمة في هذا البحث لتلخص ما تم التوصل إليه من نتائج واستنتاجات حول العلاقة بين مدخلات التقييم والقيمة النهائية للعقار في السوق السعودي، وتسلط الضوء على الأهمية العملية والنظرية لهذه النتائج. أظهرت الدراسة أن القيمة النهائية للعقار تتأثر بشكل مباشر ومهم بعدة مدخلات أساسية، تشمل معدلات العائد والخصم، تكاليف البناء والتطوير، ومعدلات النمو والطلب في السوق العقاري. وقد بين التحليل الكمي أن أي تغير في هذه المدخلات يؤدي إلى اختلاف ملحوظ في القيمة السوقية للعقار، مما يؤكد أن عملية التقييم ليست ثابتة، بل ديناميكية وتعكس الظروف الاقتصادية والمالية والفيزيائية المحيطة بالعقار.

تؤكد النتائج أن معدلات العائد والخصم تمثل عاملاً رئيسياً في تحديد القيمة النهائية للعقار، حيث أن أي ارتفاع في معدل الخصم يؤدي إلى انخفاض القيمة الحالية للعوائد المستقبلية، بينما انخفاض المعدل يزيد من قيمة الاستثمار. كما أثبتت الدراسة أن تكاليف البناء والتطوير تلعب دوراً محورياً في تحديد الربحية والعائد المتوقع من الاستثمار، مما يجعل التحكم في هذه التكاليف ومراقبتها بدقة عاملاً مهماً لتحسين القيمة النهائية للعقار. بالإضافة إلى ذلك، أظهرت النتائج أن معدلات النمو والطلب في السوق تشكل مؤشراً حيوياً على حركة السوق، حيث تؤدي زيادة الطلب والنمو الاقتصادي إلى رفع القيمة النهائية للعقار، بينما يؤدي تباطؤ النمو أو انخفاض الطلب إلى تراجعها.

تعكس هذه النتائج أهمية اعتماد المنهجية الكمية في قياس تأثير المتغيرات المختلفة على القيمة النهائية للعقار، إذ توفر أدوات دقيقة لتحليل البيانات وتحديد العلاقات السببية بين المدخلات والمخرجات. كما تسلط الدراسة الضوء على حساسية التقييم العقاري تجاه أي تغير في المدخلات، ما يمنح المستثمرين والمثمنين القدرة على اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وموضوعية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالتقلبات في السوق العقاري السعودي.

إن هذه الدراسة قد نجحت في تقديم فهم شامل ودقيق لكيفية تأثير المدخلات المختلفة على القيمة النهائية للعقار، وربط النتائج النظرية بالتطبيق العملي في السوق السعودي. كما أن البحث يوفر إطاراً علمياً يمكن الاستفادة منه في تحسين عمليات التقييم العقاري، وتقديم توصيات عملية تساعد المستثمرين وصناع القرار على اتخاذ خيارات أكثر استناداً إلى بيانات دقيقة ومحللة بعناية. ومن خلال هذا الجمع بين النظرية والتطبيق، تبرز قيمة البحث ليس فقط من الناحية الأكاديمية، بل أيضاً من الناحية العملية، بما يسهم في تعزيز شفافية وفعالية السوق العقاري في المملكة، وتحقيق استثمارات أكثر أماناً وربحية.

التوصيات

1. نظرًا لتأثيرها الكبير على القيمة النهائية للعقار، يُوصى بأن يقوم المثلثون والمستثمرون بمراجعة معدلات العائد والخصم بانتظام وفق الظروف الاقتصادية المتغيرة، مثل أسعار الفائدة والتضخم، لضمان أن تقييماتهم تعكس الواقع المالي بدقة.
2. يُنصح بوضع برامج لمتابعة وتحديث تقديرات تكاليف البناء، بما في ذلك المواد والأيدي العاملة والخدمات الفنية، لأن أي زيادة أو انخفاض في هذه التكاليف تؤثر مباشرة على القيمة النهائية للعقار وعلى الربحية المتوقعة للاستثمار.
3. يجب متابعة المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر على العرض والطلب العقاري، مثل التوسع السكاني، التنمية الحضرية، والاستثمارات الحكومية في البنية التحتية، لأنها تحدد الاتجاهات المستقبلية للقيمة العقارية. هذا سيسمح للمستثمرين من اتخاذ قرارات استثمارية أفضل وتفادي المخاطر المرتبطة بالتقلبات في السوق.
4. توصي الدراسة باستخدام تحليل الحساسية كأداة أساسية لتقييم العقارات، إذ يتيح هذا التحليل تحديد مدى تأثير كل متغير مستقل على القيمة النهائية للعقار، ويساعد في اتخاذ قرارات استثمارية مبنية على بيانات دقيقة بدلاً من الافتراضات.
5. تشير النتائج إلى أن دقة التقييم تعتمد بشكل كبير على توفر بيانات موثوقة ومحدثة حول أسعار العقارات، تكاليف البناء، معدلات النمو، والطلب في السوق. لذا يُوصى بتطوير قواعد بيانات عقارية متكاملة ومحدثة بشكل مستمر لدعم عمليات التقييم.
6. بما أن تغير المتغيرات الاقتصادية يمكن أن يؤثر بشكل كبير على القيمة النهائية للعقار، توصي الدراسة بأن تضع الجهات التنظيمية إطاراً لدعم استقرار الأسعار وتشجيع الاستثمارات العقارية، بما يحد من المخاطر ويعزز نمو السوق بشكل مستدام.
7. توصي الدراسة بتنظيم برامج تدريبية وورش عمل لتعزيز فهم كيفية تأثير معدلات العائد، تكاليف البناء، ومعدلات الطلب على القيمة النهائية للعقار، مما يرفع من مستوى الخبرة المهنية ويقلل من الأخطاء في التقييمات العقارية.

المراجع

- Ajeeb, S. (2022). The impact of the mortgage on the real estate market: a study case in Saudi Arabia. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/363760725_The_impact_of_the_mortgage_on_the_real_estate_market_a_study_case_in_Saudi_Arabia
- Alenazi, S. A. (2025). Sustainability Awareness, Price Sensitivity, and Willingness to Pay for Eco-Friendly Packaging: A Discrete Choice and Valuation Study in the Saudi Retail Sector. Retrieved from https://www.mdpi.com/2071-1050/17/16/7287#Materials_and_Methods
- Alzaidan, Z. I. (2025). Examining Determinants of Real Estate Appraisal Accuracy in Property Business. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/389876829_Examining_Determinants_of_Real_Estate_Appraisal_Accuracy_in_Property_Business
- Alzain, E. (2022). Application of Artificial Intelligence for Predicting Real Estate Prices: The Case of Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2079-9292/11/21/3448#Results>
- Chanasit, K. (2021). A Real Estate Valuation Model Using Boosted Feature Selection. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/352393042_A_Real_Estate_Valuation_Model_Using_Boosted_Feature_Selection
- Devi, S. (2024). Integrating rational and irrational factors towards explicating investment satisfaction and reinvestment intentions: a study in the context of direct residential real estate. Retrieved from <https://www.emerald.com/ijhma/article/18/4/938/1250310/Integrating-rational-and-irrational-factors>
- Ezzeldin, M. R. (2025). Predicting Housing Prices in Riyadh: A Comparative Analysis on Machine Learning and Hedonic Regression. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/398024245_Predicting_Housing_Prices_in_Riyadh_A_Comparative_Analysis_on_Machine_Learning_and_Hedonic_Regression
- Gao, W. (2024). The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/16/17/7697>
- Guarini, M. R. (2025). Intrinsic and extrinsic attributes in real estate pricing: Insights for sustainable urban planning strategies. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837725000778>
- Gutiérrez-García, F.-J. (2025). A Fuzzy Decision Support System for Real Estate Valuations. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2079-9292/13/24/5046>
- Jamal. (2024). Identifying the Current Status of Real Estate Appraisal Methods. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/381265302_Identifying_the_Current_Status_of_Real_Estate_Appraisal_Methods

- Numan, J. A. (2024). Identifying the current status of real estate appraisal methods. Retrieved from <https://www.remv-journal.com/Identifying-the-current-status-of-real-estate-appraisal-methods,189283,0,2.html>
- Sharbaf, S. A. (2025). Cost-benefit analysis of sustainable upgrades in existing buildings: A critical review. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0378778824012581>
- Sharma, R. B. (2020). Fair Value Measurement in Saudi Arabia and its Expected Impact: A Special Focus on the Insurance Sector. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/341496080_Fair_Value_Measurement_in_Saudi_Arabia_and_its_Expected_Impact_A_Special_Focus_on_the_Insurance_Sector
- Topraklı, A. Y. (2024). AI-driven valuation: a new era for real estate appraisal. Retrieved from <https://www.emerald.com/jerer/article/18/1/105/1247048/AI-driven-valuation-a-new-era-for-real-estate>

الملاحق

الموضوع: طلب تحكيم استبيان بحثي

الدكتور/..... المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أتمنى أن تكونوا بخير وبأفضل حال.

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في الإدارة العقارية، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "حساسية مدخلات التقييم وأثرها على القيمة النهائية: دراسة تحليلية على السوق العقاري في المملكة العربية السعودية"، وذلك كجزء من متطلبات درجة الماجستير في الإدارة العقارية.

أتوجه إليكم بهذا الطلب لأستفيد من خبراتكم القيمة في تحكيم الاستبيان الخاص ببحثي. أرفق لكم نسخة من الاستبيان، وأرجو منكم التكرم بمراجعتها وإبداء ملاحظاتكم واقتراحاتكم حول مدى دقة وملاءمة العبارات المطروحة لقياس الأهداف المرجوة من الدراسة كما أرجو منكم اقتراح أي تعديلات ترونها مناسبة سواء بإعادة صياغة العبارات، أو حذفها، أو إضافة عبارات جديدة. أشكركم جزيل الشكر على وقتكم وجهودكم، وأتطلع إلى تلقي ملاحظاتكم القيمة.

مع خالص التقدير والاحترام..

عبدالعزیز فهد الصنيتان

طالب ماجستير إدارة عقارية

كلية الإدارة، جامعة ميدأوشن

الاستبيان

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد/..... المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في الإدارة العقارية، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "حساسية مدخلات التقييم وأثرها على القيمة النهائية: دراسة تحليلية على السوق العقاري في المملكة العربية السعودية"، كجزء من متطلبات درجة الماجستير في الإدارة العقارية. ونظراً لأهمية آرائكم القيمة، أرجو منكم التفضل بالإجابة على هذا الاستبيان وأؤكد لكم أن إجاباتكم ستكون محل تقدير كبير وستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي. لذا أرجو أن تكون إجاباتكم دقيقة وصادقة قدر الإمكان للمساهمة في تحقيق نتائج دقيقة.

شاكر لكم حسن تعاونكم

اسم الباحث

عبدالعزیز فهد الصنيتان

طالب ماجستير إدارة عقارية

كلية الإدارة، جامعة ميد أوشن

المشرفين

أ.د. الفيصل عبد الحميد محمد

أ.د. فايز علي جراد

كلية الإدارة جامعة ميد أوشن

الاستبانة

الإجابة					الأسئلة
					1- الاسئلة العامة
60+	50-60	40-50	30-40	20-30	العمر
			أنثى	ذكر	الجنس
دكتوراه	ماجستير	شهادة عليا	درجة البكالوريوس	شهادة الدراسة الثانوية	الدرجة العلمية
					2- أسئلة الإستبيان
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤثر دقة مدخلات التقييم في تحديد القيمة النهائية للعقار
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تختلف القيمة النهائية للعقار عند تغيير بعض الافتراضات المستخدمة في التقييم
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تعكس القيمة النهائية للعقار الواقع الحقيقي للسوق العقاري
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم منهجيات التقييم المستخدمة في تحقيق قيمة عقارية أكثر دقة
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد الاعتماد على بيانات سوقية حديثة في الوصول إلى قيمة نهائية أكثر واقعية
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤثر تحديد معدل الخصم بشكل كبير في نتائج التقييم العقاري
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤدي التغيرات البسيطة في معدل العائد المتوقع إلى اختلاف القيمة التقديرية للعقار
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يعتمد المقيمون العقاريون على تقديرات دقيقة لمعدلات العائد في عملية التقييم
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤدي عدم دقة تقدير معدل الخصم إلى انحراف القيمة النهائية للعقار

أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤثر دقة تقدير تكاليف البناء في تحديد القيمة النهائية للعقار
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤدي التغيرات في أسعار مواد البناء إلى تغير في نتائج التقييم العقاري
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يعتمد المقيمون العقاريون على بيانات حديثة لتقدير تكاليف البناء
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسبب عدم دقة تقدير تكاليف التطوير انحرافاً في القيمة التقديرية للعقار
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤثر توقعات نمو السوق العقاري في القيمة التقديرية للعقار
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم تقدير الطلب المستقبلي على العقار في تحديد قيمته النهائية
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤدي المبالغة في تقدير معدلات النمو إلى تضخم القيمة العقارية
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يعتمد المقيمون العقاريون على مؤشرات السوق لتقدير اتجاهات الطلب

- <https://forms.gle/s8qy32ApGLKt363CA>

Abstract

This study aims to analyze the impact of various valuation inputs on the final value of real estate in the Saudi Arabian real estate market, focusing on measuring the sensitivity of valuation to changes in each major input. The study employed a quantitative methodology for data collection and analysis, relying on real-world property data and field information on real estate transactions. The research sample consisted of 267 carefully selected properties to ensure comprehensive representation of different property categories and geographical locations within the Kingdom. The results demonstrated a direct and clear relationship between the various inputs and the final value of the property. The study revealed that rates of return and discount, construction and development costs, and market growth and demand rates are among the most prominent factors influencing the final value. Furthermore, the results showed that real estate valuation is highly sensitive to changes in these variables, underscoring the importance of accurately estimating them in the valuation process . Based on the findings, the study recommends regularly reviewing rates of return and discount, monitoring construction and development costs, and observing market growth and demand trends. It also recommends adopting sensitivity analysis in real estate appraisals to enhance the accuracy of valuations and reduce investment risks. Furthermore, it recommends developing accurate real estate databases and training appraisers and investors to understand the relationship between input costs and the final property value. This will contribute to improving the quality of appraisals and enabling more data-driven investment decisions.

Keywords: Final property value, real estate appraisal, appraisal sensitivity, rates of return, construction costs, growth and demand rates, Saudi real estate market.

Midocean University

College of Management



Master's Degree in Real Estate Management

Input Sensitivity of Valuation and its Impact on Final Value: An Analytical Study of the Real Estate Market in the Kingdom of Saudi Arabia

Prepared by the student/

Abdulaziz Fahad Alsonitan

University ID/

253000744

Supervisor/

Dr. Faisal Abdul Hamid Mohammed Hassan

Dr. Fayeze Jarad

Year

2026