

عنوان البحث

الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية وأثر المخاطر عليه

إعداد الطالب/

عبدالرحمن بن إبراهيم بن عنيق

إشراف/

د. الفيصل عبد الحميد

د. فايز جراد

العام الدراسي:

٢٠٢٣

شكر وعرفان

بداية نحمد الله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل ، ونشكر كل من قدم لنا المساعدة من قريب او بعيد سواء بكلمه او بدعوة ، ونشكر الذي ساهم في العمل ونخص بالشكر مشرفين البحث الذين ساعدوا بالتوجيهات والنصائح.

الملخص :

يتناول هذا البحث عن دور الاستثمار العقاري باعتباره وعاء استثماريا مستدام ومتجدد في تحقيق التنمية الاقتصادية للمملكة العربية السعودية وكونه يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي يقوم عليها جميع المشاريع ولبنى التحتية وكونه عامل جذب مهم للأموال مما يؤثر بشكل مباشر على التنمية الاقتصادية للمملكة العربية السعودية.

وقد حاولنا في هذا الجهد الإجابة على بعض الأسئلة المتعلقة بالاستثمار العقاري وأثرها على التنمية الاقتصادية وكيفية التخلص من مخاطرها بالطرق الصحيحة.

مقدمة:

يعد العقار من اهم دعائم التنمية كونه يمثل النواة الأساسية التي تجسد عليها مختلف المشاريع على اختلاف تنوعاتها ، وبالتالي فهو المحور الرئيسي تبني عليه السياسة التنموية في الدولة ككل ، والى جانب ذلك تبرز أهميته في كونه أساس من أسس استقرار التعاملات بين الناس ، لذا نجد ان اغلب نجاح كل السياسات المهمة في التنمية يتوقف عليه حيث يجب على الدولة السعي لتوفير الاوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة المشاريع والبنى التحتية ، يعد الاستثمار بكافر اشكاله وانواعه من العوامل الأساسية التي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة ، اذ انه المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي لارتباطه المباشر بالتكوين الرأسمالي وزيادة قدرات الاقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير والتجديد وما الى ذلك من انعكاسات واضحة على تحقيق معدلات النمو الاقتصادي المستدامة وزيادة فرص التوظيف وبالتالي رفع مستوى المعيشة التي تسعى لها كافة دول العالم الى تحقيقه ، كما يعد مكونا رئيسيا من مكونات الطلب الكلي الرئيسية المرتبطة بالات والمعدات والأجهزة والابنية والعقارات، كما يعد الاستثمار العقاري احد ابرز النشاطات الاستثمارية التي شهدتها المملكة العربية السعودية مؤخرا حيث بلغت على مستوى المملكة ١٩٣ مليار ريال عام ٢٠٢٣م، حيث يساهم الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية في أي بلد من خلال مساهمته الفعالة في اجمالي الناتج المحلي ، ويرتبط بالاستثمار العقاري العديد من القطاعات الاقتصادية الأخرى سواء كانت تجارية او صناعية او خدمية او زراعية ، فعندما يتخذ احد المستثمرين قرار بتنفيذ مشروع ما فانه يعمل على دفع ودعم العديد من القطاعات الاقتصادية خلال مدة معينة من بينها شركات مواد البناء والتشييد والاستشارات والمقاولين والايدي العاملة ، التي كنت من اهم أسبابها النمو المتزايد في اعداد السكان في المملكة العربية السعودية وتعدد الشركات والافراد إضافة الى الطفرة المالية التي حدثت .

مشكلة الدراسة:

يساهم الاستثمار العقاري على تحقيق التنمية الاقتصادية في أي بلد من خلال مساهمته الفعالة في إجمالي الناتج المحلي ولكي يحقق الاستثمار العقاري هذا الدور لابد من توفير البيئة الملائمة للاستثمار من سياسات وأنظمة وآليات تمويل ملائم لطبيعة الاستثمار ، ويواجه الاستثمار العقاري معوقات كثيرة يجب تذليلها حتى يقوم بالدور المناط به وكذلك ينطوي أي استثمار على قدر من المخاطر، مما يستدعي إلمام المستثمر بالحد الأدنى من المعرفة ومراعاة الضوابط والمحاذير حتى لا يفشل في تحقيق هدفه المتمثل بالربح، وتبحث مشكلة الدراسة في مدى تأثير هذه المخاطر على المستثمرين ونشر ثقافة الاستثمار المبني على الحد الأدنى من المعرفة خاصة بين صغار المستثمرين بهدف تكوين خبرة ومعرفة يعتمد عليها معظم المستثمرين معرفة مدى حاجاتهم في تلبية رغباتهم الاستثمارية، وكذلك التعرف على رغبتهم في تحمل المخاطر الاستثمارية في القطاع العقاري

أهمية الدراسة:

الاستثمار العقاري يمثل احد اهم الجوانب المهمة في دفع عملية لتنمية الاقتصادية نظرا لما يطلبه الاستثمار العقاري من استثمارات كبيرة من الأموال طويلة الاجل ونمو وتوفير المناخ الاقتصادي الجاذب له مما يؤدي الى دفع عملية التنمية الاقتصادية في ضوء ما يمله ذلك القطاع بالمقارنة بباقي القطاعات في المملكة ، واعتماده بالدرجة الأولى على اليد العاملة وارتباطه بالكثير من الصناعات مما يؤدي الى تنشيط ومنتعاش السوق العقاري وانعكاس ذلك على باقي قطاعات الاقتصاد في المملكة ، ومن هنا تأتي أهمية هذا البحث حيث اصبح القطاع العقاري يشكل حلقة مهمة من حلقات النمو الاقتصادي لأي دولة وفي المملكة العربية السعودية بالأخص لوجود النهضة الكبرى في البنية التحتية، وتُعد السعودية واحدة من أكثر الأسواق العقارية ديناميكية ونمواً في الشرق الأوسط، حيث تتميز بإمكانات كبيرة تستقطب العديد من المستثمرين، ومع ذلك، تواجه الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية تحديات متعددة تتطلب من المستثمرين والمطورين العقاريين فهماً عميقاً واستراتيجيات ناجحة للتغلب عليها لضمان النجاح والاستدامة في هذا القطاع ، وتُعد التحديات التنظيمية والقانونية، بالإضافة إلى تقلبات السوق، والمخاطر السياسية والاقتصادية ومخاطر المشروع والتنفيذ ضمن أهم التحديات التي تواجه الراغبين بالاستثمار في سوق العقارات السعودي .

أهداف الدراسة:

معرفة أهمية الاستثمار العقاري ، ومفهومه ، وخصائصه ودوره في التنمية الاقتصادية ، وكذلك اثر

المخاطر على الاستثمار العقاري

تساؤلات الدراسة :

وبناء على مشكلة الدراسة فإن مشكلة البحث تتركز في الإجابة على التساؤلات التالية:

ما مفهوم الاستثمار العقاري وماهي أهميته.

ما خصائص الاستثمار العقاري.

ما هي مخاطر الاستثمار العقاري.

ما دور الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية.

فروض الدراسة:

يمكن ان نلخص فروض الدراسة في هذا البحث على الفرضين :

١- كلما زادت أهمية الاستثمار وثقله في الناتج المحلي زادت قدرته على التنمية الاقتصادية للبلاد.

٢- إذا قلت مخاطر في الاستثمار العقاري زاد عدد المستثمرين في القطاع العقاري.

الدراسات السابقة:

دراسة (الجعيدي ، ٢٠٢٣) هدفت الدراسة على معرفة معوقات الاستثمار العقاري واثـر هذه المعوقات على التنمية العمرانية و اـثر المخاطر والتشريعات والقوانين والتمويل العقاري والعرض والطلب على الاستثمار العقاري .

دراسة (شيماء بن سودة ، ٢٠٢٣) وضحت الدراسة أهمية الاستثمار العقاري في تطوير المجتمع ودفع عجلة التنمية الاقتصادية باعتبار ان الاستثمار العقاري من اهم السبل المنتهجة لتنمية اقتصاد الدول .

المنطلقات النظرية للدراسة:

ان اهتمام المملكة العربية السعودية اليوم بمصادر القيمة المضافة جعل للقطاع العقاري دور واضح في تنمية وتطوير المدن نظرا لمساهمة في الناتج المحلي وتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية فاعله وسيكون للمصارف دور كبير في تحقيق توازن هذا القطاع من خلال وضع خطط تمويلية تنموية تخدم كافة الأطراف المستفيدة في هذا الاستثمار .

الفصل الأول :

مفهوم الاستثمار العقاري :

يعد الاستثمار العقاري من اهم وسائل النمو الاقتصادي والتنمية البشرية فهو مصطلح شامل يعبر عن القطاع العقاري بأكمله فيشمل قطاع التشييد والبناء بالإضافة على الأنشطة العقارية مثل تجارة الأراضي والعقارات والتطوير والاستثمار في عقارات الدخل .

المطلب الأول:

تعريف الاستثمار العقاري.

هو تنظيم تنمية استخدام الأراضي وما يتصل بها بهدف الزيادة في مستقر بحيزه ثابت فيه ، وعليه في الاستثمار العقاري هو الاستثمار المباشر في مجالات الأراضي وتشييد المباني والعقارات ومثيلاتها وما تحتاجها وما يتبعها وما يتفرع منها لغرض انماء الاقتصاد الوطني وبقصد تحقق الربح للمستثمر .

تعريف العقار لغة هو الأرض مع اي تحسينات دائمة ملحقة به سواءا كانت طبيعية او صنع الانسان، بما في ذلك المياه والأشجار والمعادن و المباني والاسوار والجسور .

فالعقارات من اشكال الملكية العقارية ، وهي تختلف عن الممتلكات الشخصية في انها منقولة ولا ترتبط بالأرض ارتباطا دائما مثل المركبات والجواهر والهواتف .

ويعرف العقار قانونيا هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار زما عدا ذلك من شيء فهو منقول .

الفرق بين المطور العقاري والمستثمر العقاري: هناك اختلاف جوهري بين مفهوم كل من التطوير العقاري والاستثمار العقاري

تعريف المطور العقاري: هو الشخص المسؤول عن الاتيان بفكرة التطوير العقاري وعمل دراسات الجدوى المناسبة، كما يقوم باختيار المقاولين وعمل دراسات عن حالة السوق العقاري ومتطلباته، وعمل دراسة الربح لعملية التطوير والنفع الذي يعود به عليه وعلى المجتمع

تعريف المستثمر العقاري: هو الشخص الذي يكون على استعداد لانفاق راس مال مناسب لتحقيق عوائد ومكاسب مادية دون التدخل في عمليات التطوير العقاري.

المطلب الثاني :

أهمية الاستثمار العقاري :

يعد الاستثمار العقاري من اهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث نظرا لحاجة الانسان للعقار بقصد السكن له ولأسرته وحرية الانتفاع بالسكن وبقصد مزاوله المهنة التجارية او الصناعية التي يطلب منها الرزق او لغرض الاستثمار لتحقيق الربح ، ولكونه يعد من اكثر أنواع الاستثمار امانا لعدم تعرض راس المال للهلاك او الضياع ولوجود نسبة ضمان عالية ضد مخاطرة فضلا عن وجود نسبة ربحية

عالية تزداد مع مرور السنين ، وغالب المستثمرين يفضلون الاستثمار العقاري لأنه يضمن له من ثلاثة أمور وهي : المحافظة على رأس المال ، وتقديم نسبة ربح عالية ، وبقاء الأصل في متناول أيديهم يستخدمونه متى شاء اما بيعه او جارته او رهنه .

ويعتبر الاستثمار في القطاع العقاري احد اهم الأنشطة الاقتصادية لمعظم دول العالم وللمكة العربية السعودية خصوصا ويقد حجم الاستثمارات فيه بالمليارات، ويرتبط بالاقتصاد الأساسي للدولة ارتباطا وثيقا لدرجة ان قد يكون عامل مؤثر في رفع او خفض سعر الفائدة في البنوك .

ولسنوات عديدة كان ينظر للاستثمار العقاري انه افضل استثمار ويمكن تحقيق اقصى قدر من الأرباح وعلى الرغم من صحة هذه النظرة الى حد كبير الا ان بعض الاستثمارات العقارية تعرضت لكثير من العقبات والانهيارات مما الحق الضرر بالمستثمرين لاختياراتهم الغير موفقة لعقاراتهم او لطريقة إدارة تلك الأملاك.. ويمكن القول بان للاستثمار العقاري أهمية كبير في ما يلي:

١- يؤدي الاستثمار في المدن القائمة الى ضبط وتصحيح النمو الزائد وذلك بتخفيف من عدم

التوازن بين متطلبات الحياة اليومية و مقدرة المدينة على توفيرها .

٢- توجيه النمو المحلي الى مناطق معينة مقصودة كما هو الحال في توجه وزارة الإسكان بتوجيه

المطورين العقاريين للاستثمار في مناطق خاصة بهم بتسهيلات كثيرة وتقديم مغريات للمواطنين

للسكن في هذه المناطق.

٣- الحد من هجرة السكان للمدن القائمة وخاصة المدن الكبرى عن طريق توفير فرص سكن وعمل

في المدن الجديدة.

المطلب الثالث:

خصائص الاستثمار العقاري:

عندما نتحدث عن معنى الاستثمار العقاري يمكننا القول انها تتطلب الكثير من البصيرة والاستثمار الرأسمالي لتوقع عوائد مثمرة، لذا سنتطرق لمجموعة من الخصائص التي تتوفر في الاستثمار العقاري ومنها:

١- الأصول الملموسة: العقارات او الممتلكات هي واحد من تلك الاستثمارات التي لها وجود مادي ملموس ويمكن لمسها ورؤيتها.

٢- الاستثمار العقاري محصن ضد التضخم: عندما يخلق التضخم الاقتصادي تأثيرا سلبيا على قيمة الاستثمارات الأخرى فان الاستثمار في العقارات يعد خيارا مثمرا انه الاستثمار الوحيد الذي ينتج عنه تقييم القيمة في الموافق المعاكسة .

٣- الاستثمار العقاري يسمح باستخدام الرافعة المالية: تتجذب المؤسسات المالية نحو تمويل العقارات بسبب وجودها الحقيقي او المادي .

٤- العقارات لا تحمل فترة استحقاق : الاستثمار العقاري ليس له أي فترة استحقاق ثابتة كما الحال في الاستثمارات الأخرى مثل الودائع والثابتة او السندات ، المالك هو الذي يقرر يحتفظ بالعقار او يبيعه .

٥- الاستثمار العقاري يعزز القيمة: يمكن ان يوفر الاستثمار في العقارات فائدة مرجوة مزدوجة للمستثمرين من ناحية تولد العقارات إيرادات إيجاريه ونمو قيمتها.

٦- العقارات تحتاج إدارة ونفقات عالية: الاستثمار العقاري هو شراء اصل مادي يتطلب معه الانفاق على صيانته، كما يحتاج المستثمر الى إدارة مصدر دخل .

٧- العقارات مقبولة عالميا كضمان: ان تمويل استثمار عقاري عن طريق اخذها كضمان امر شائع بين البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

المطلب الرابع :

مخاطر الاستثمار العقاري :

يستمرُّ الاستثمار العقاري في اكتساب شعبية بين الجماهير من خلال مواقع التمويل الجماعي بالإضافة إلى العروض الخاصة المقدمة مباشرةً من قبل المالكين الذين يديرون المشاريع الفردية والتي يتطلعون إلى تمويلها، ولذلك اذا كان المستثمر العقاري جديد او قليل الخبرة فقد يقع في الكثير من الأخطاء مثل انجذابه إلى استثمار مبنى بمظهرٍ جميلٍ ، أو توقُّع عائدات مرتفعةٍ من دون دراسة جدوى متزنة. ومن أجل أن يضمن المستثمر معدلات نجاح أعلى وأرباح أكثر من المهم أن يفهم العناصر الأساسية للعرض ثم يقرر ما إذا كان مناسباً للاستثمار، وبالتالي يجب أن يدرك المخاطر مقابل العوائد، وحيث ان المخاطر يمكن عرضها بالتالي :

١- مخاطر الأصول المادية:

يمكن أن يتكبَّد العقارُ الاستثماري تكاليفَ غيرَ مخطَّطٍ لها أو نفقاتٍ رأسماليةٍ بسبب حالته المادية، وهذا ينطبقُ بشكلٍ خاصٍّ على العقارات القديمة التي لا تتمُّ صيانتها بشكلٍ جيّدٍ، فقد تتطلَّبُ هذه العقارات إصلاحاتٍ أو تحسيناتٍ مكلفةٍ مما يؤثّر على ربحية الاستثمار.

يمكنُ للمستثمرين تقليلُ مخاطر الأصول المادية من خلال اتخاذ العناية الفنية الواجبة قبل إبرام الصفقة. وهي تشمل الجوانب الرئيسية التي يجب مراعاتها مثل تقييم الاستقرار الهيكلي، وحالة المعدات الميكانيكية والكهربائية (المساعد، ووحدات تكييف الهواء)، والتحقق مما إذا كانت الممتلكات تفي بأحدث قوانين أو لوائح البناء، وعمليات التفتيش البيئية، وما إلى ذلك...

٢- مخاطر السوق:

مخاطر السوق ببساطة هي منطقة الاستثمار، والتي يمكن الإشارة إليها على أنها منطقة إحصائية حضرية، ومنطقة الاستثمار ليست فقط مدينة رئيسية، ولكن تضاف إليها المنطقة المحيطة بها بأكملها، ولنوضح الفكرة أكثر يمكننا أخذ هذا المثال: المكان الذي نعيش فيه حالياً مدينة الرياض في السعودية وضواحيها، والتي تشمل ١٨ بلدية وبالتالي يمكن اعتبارها منطقة استثمار.

تتركز العناصر التي تهتم في الاستثمار العقاري بالنسبة لمنطقة الاستثمار حول نمو الوظائف والنمو السكاني وتكوين الأسرة، لأنه في الاستثمار العقاري، إذا كان السوق لا ينمو، فالمتوقع أن تحقق عوائد نفس الشيء، وبالتالي الأرباح تتناسب طردياً مع معدل نمو منطقة الاستثمار

٣- مخاطر الموقع:

ويقصد هنا الموقع الفعلي للعقار الذي يفكر المستثمر في الاستثمار فيه ضمن منطقة الاستثمار التي اختارها، هل هو في موقع حضري أم في الضواحي؟ هل هي منطقة نامية حديثاً، أم أنها قديمة وفي طور التحسينات؟ ما هي معدلات التوظيف فيها؟ هل الموقع الذي اخترته مخدّم فنياً أم لا؟

إنَّ أول ما يتبادر إلى ذهن أي إنسان بما يخص العقارات هو موقع هذا العقار وبالتالي يجب أن تكون حريصاً عند اختياره وأن تفكر ما الذي يجعله استثماراً جيداً؟

٤- مخاطر التنمية:

عندما يشتري المستثمر عقاراً ما في طور البناء أو حتى عقاراً قديماً ويحتاجُ إلى إعادة التطوير، فهناك مخاطر تطوير مرتبطة به، والتي تأتي في شكلين وهما: مخاطر البناء ومخاطر الاستحقاق والترخيص.

- مخاطر البناء: هي مخاطر عدم اكتمال المشروع ضمن الإطار الزمني المتوقع وبالتالي تكبد تكاليف بناء أعلى أو الكشف عن عيوب بعد الانتهاء من البناء، ولذلك من المهم التأكد من أن المشرف على المشروع لديه خبرة كافية في إدارة مشروع البناء إذا كان الاستثمار يتضمن جانباً تنموياً.

- أما مخاطر الاستحقاق والترخيص تأتي عند محاولة الحصول على عقار وتطويره لاستخدام معين ولكن هناك احتمال ألا تُصدر الوكالات الحكومية ذات الاختصاص القضائي على العقار الموافقات المطلوبة للسماح بالمضي قدماً في المشروع.

وهذا هو السائد في مشاريع التطوير الجديدة، والتي تتطلب في كثير من الأحيان عملية استحقاق ممتدة حيث يتم الحصول على موافقات البناء قبل السماح للبناء بالبداية، وغالباً ما يكون طول الفترة الزمنية قبل منح الموافقة متغيراً إلى حد كبير وقد يؤدي إلى تأخير الجداول الزمنية للبناء، مما يؤثر على ربحية الاستثمار العقاري.

٥- مخاطر الرافعة المالية:

نعلم جميعاً أنّ الاستثمار العقاري يحتاج إلى مبالغ عالية نسبياً ولهذا يلجأ بعض المستثمرون إلى “الرافعة المالية” والتي يمكن أن نشرحها ببساطة على أنها استراتيجية تسمح للمستثمر باقتراض المال للاستثمار في أصول مالية معينة لزيادة عائد الاستثمار المحتمل.

الرافعة المالية هي مضاعف للقوة يمكنها تحريك المشروع بسرعة وزيادة العوائد إذا سارت الأمور على ما يرام، ولكن إذا حصلت مشكلات في عمليات التدفق النقدي، سوف يتعرض المستثمرون إلى الخسارة بسرعة، ويحدث هذا عادةً عندما لا يكون دخل العقار المُستثمر كافياً لتغطية أصل الدين ومدفوعات الفائدة، وكقاعدة عامة، كلما زاد الدين على الاستثمار، زادت مخاطرة، وكما هو الحال مع أي استثمار يجب أن تتوقع عائداً أعلى للمخاطرة بشكل أكبر.

٦- مخاطر التأجير:

يميل المستثمرون إلى الاستثمار في أبنية ذات شقق متعددة وتأجيرها بشكل مستمر وتحقيق عوائد الاستثمار بهذه الطريقة، وهنا تحدث مخاطر التأجير عندما لا يتم تأجير الوحدات ضمن إطار زمني مستهدف بسعر إيجار مستهدف، ونتيجة لذلك تظل هذه الوحدات شاغرة لفترة طويلة من الزمن، وبالنسبة للعقار الذي يحتوي على وحدات شاغرة، يتوقع المشرف عادةً تأجير الوحدات بمرور الوقت، يمكن التخفيف من مخاطر التأجير من خلال تخصيص قدر معقول من الوقت والمال كمخزن مؤقت، والذي يمكن الاستفادة منه في حالة عدم ملء الوحدات الشاغرة وهذا يضمن تغطية تكاليف التسويق والحوافز للمستأجرين المحتملين وتكاليف الحفاظ على العقار الاستثماري.

٧- مخاطر معدل الرسملة (معدل الحد الأقصى):

معدل الرسملة هو مقياس مهم في تقييم العقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة، وبالتالي يمكن أن يشكّل مخاطرة كبيرة على سعر بيع الأصل العقاري وذلك لأن التغيير الصغير نسبياً فيه يمكن أن يكون له تأثير غير متناسب على قيمة العقار وربحية الاستثمار، ويحسب كالتالي:

معدل الرسملة = صافي دخل التشغيل السنوي / التكلفة (القيمة)

ومن أجل التخفيف من هذه المخاطر ، يجب على المستثمرين النظر في معدل الحد الأقصى عند الدخول في استثمار عقاري (معدل الحد الأقصى للدخول) وكذلك معدل الحد الأقصى المتوقع في نهاية فترة الاستثمار المقصودة (معدل الحد الأقصى للخروج) ، والتأكد من ذلك بالنسبة للسوق.

المنهجية وطرق البحث:

سوف يتم اتباع المنهج الاستقرائي الاستنباطي للوصول الى اهداف الدراسة من خلال التكامل

والتجانس بين الشقين التاليين:

الجانب النظري التحليلي: سوف يتم في هذا الجانب استخدام المنهج الاستقرائي وذلك بتجميع وتحليل

البيانات ومؤشرات الاستثمارات الصادرة من الجهات الرسمية واستنباط إثر المخاطر على عملية

الاستثمار العقاري.

الجانب الاستطلاعي الميداني: سوف يتم اجراء استبيان ميداني للشركات العقارية تتناول محاور

الاستثمارات في المجال العقاري واستخدام نتائج الاستبيان في اجراء التحليل للتعرف أهمية دور

الاستثمار العقاري في التنمية العمرانية للملكة العربية السعودية

أدوات الدراسة :

ستتناول الدراسة الوسائل المتبعة للحصول على المعلومات البيانات التي نريدها باستخدام الطرق
الملائمة للتحليل الاحصائي والوصول للنتائج النهائية التي تمكنا من استخدامها في البحث، وهنا سيتم
استخدام الاستبانة والمقابلات والملاحظة

حدود الدراسة:

الدراسة تتطرق للاستثمار العقاري وأهميته ودوره في التنمية الاقتصادية وأثره المخاطر عليه في داخل

المملكة العربية السعودية

المراجع:

العرايبي ، محمد أنور (٢٠٢٣ ، ٦) الاستثمار العقاري و دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة دمياط . ٨ ، ١-٧٨

بن سودة ، شيماء (٢٠٢١) الاستثمار العقاري في الأنشطة المنجمية ، جامعة التبسي .

ذبيح ، سفيان (٢٠٢٢ ، ١١) أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة ، ملتقى دولي بعنوان العقار والتنمية المستدامة ، جامعة المسيلة ، الجزائر .

امدور ، رجاء (٢٠١٧ ، ١٢) إشكالات الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية ، العقار ودوره في التنمية المستدامة ، الجزائر

مقالة في مجلة امتلاك العقارية بعنوان مخاطر وتحديات الاستثمار العقاري في السعودية ، ٢٠٢٤