

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/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي

2026م

قائمة المحتويات

3.....	المقدمة
4.....	مشكلة الدراسة
5.....	أهمية الدراسة
6.....	أهداف الدراسة
7.....	تساؤلات الدراسة
7.....	فرضيات الدراسة
8.....	الدراسات السابقة
13.....	المنطلقات النظرية للدراسة
14.....	المنهجية وطرق البحث
15.....	أدوات الدراسة
16.....	حدود الدراسة
18.....	المراجع

المقدمة

يعتبر التقييم العقاري من الركائز الأساسية في صناعة القرارات الاستثمارية والتمويلية في الأسواق العقارية، حيث يمثل عنصرًا محوريًا 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 تطورًا مستمرًا 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، خصوصًا 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. كما تشمل هذه المدخلات مستندات وبيانات العقار محل التقييم، بالإضافة إلى العوامل المحيطة به التي قد تؤثر في قيمته، مثل البنية التحتية، والمرافق، والبيئة المجاورة. 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 (Toprakli، 2024).

يعكس هذا المفهوم الحاجة إلى فهم كيفية استجابة القيمة النهائية للتغيرات في المدخلات المختلفة، سواء كانت طبيعية، أو مالية، أو سلوكية، أو مرتبطة بعوامل السوق. ومن هذا المنطلق، يصبح من الضروري تحديد نطاق العمل بدقة عند التعاقد مع العميل، واختيار أساس القيمة المناسب لغرض التقييم، بالإضافة إلى الاعتماد على المسوحات الميدانية والبحوث المكتبية، وإجراء العمليات الحسابية بشكل دقيق، مع توضيح منهجية الوصول إلى القيمة النهائية، بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقييم 2025 (IVS 2025)، التي تحدد قواعد الممارسة المهنية والمفاهيم الأساسية لتقييم الأصول العقارية بشكل شفاف وموضوعي (IVS، 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 تأثيراً، وتقديم قاعدة علمية تدعم اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وموضوعية، مع الالتزام بأحدث المعايير الدولية للتقييم 2025 لضمان الشفافية والموثوقية في النتائج.

مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في مدى حساسية مدخلات التقييم العقاري وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات في السوق السعودي، وهو موضوع يشكل محوراً حيوياً 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 تحدياً للهيئات التنظيمية والرقابية التي تسعى إلى وضع معايير تقييم موحدة وشفافة تضمن حماية الأطراف المختلفة من المخاطر المرتبطة بالتحليل غير الدقيق للمدخلات (Jamal, 2024). استناداً 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 يساهم 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 عليّ متين. تبرز أهمية هذه الدراسة في التحليل الكمي لحساسية المدخلات، حيث يسمح استخدام النماذج الكمية باستكشاف تأثير التغيرات الطفيفة في البيانات على القيمة النهائية للعقارات بشكل أكثر دقة. كما تراعي الدراسة تقلبات السوق وعدم اليقين في الظروف غير المتزنة، مثل وجود تشريعات حكومية جديدة، أو استحداث أنظمة تخص العقارات، أو في حالات الحروب، وعدم الاستقرار السياسي، أو الكوارث الطبيعية، التي قد تؤثر بشكل كبير على الأسعار وقيم الأصول. كما 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 ويزيد 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 تأثيراً 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.

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 أمراً 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 أيضاً 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 بالملكة 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 مهيمن 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 وتسعيره 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 اثنتي 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 استهلاكاً مباشراً مرتفعاً نسبياً لأنشطة الخدمات المالية مقارنةً بالدول الكبرى الأخرى. ثانياً، هناك اتجاه تحوّل في كلّ من مدخلات ومخرجات قطاع العقارات من الصناعات الأولية والثانوية نحو الصناعات الخدمية. أخيراً، 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 مؤشراً اقتصادياً بالغ الأهمية، ويجب على الحكومة إيلاءه اهتماماً خاصاً نظراً لتأثيره على حياة سكان المدن الجدد. ويمكن أن يكون لعمليات شراء العقارات الفردية، وتقييم الجهات الخارجية، وفهم كيفية توزيع أسعار المساكن جغرافياً، 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 تقارباً كبيراً بين القيم التجريبية والمتوقعة. وقد قورنت نتائج النظام المقترح بأنظمة تنبؤية أخرى موجودة، وحقق النموذج المطوّر أداءً عالياً. كما يُمكن لهذا النظام التنبؤي أن يُسهم في زيادة الاستثمار في قطاع العقارات. أظهر نموذج الشبكة العصبية الاصطناعية قدرةً على تقدير أسعار المساكن المتوفرة حالياً في السوق بدقة، وذلك وفقاً لنتائج تقييمات النموذج. وبذلك، تُقدّم هذه الدراسة نهجاً مناسباً لدعم اتخاذ القرار أو اقتراحاً تكييفياً لتقدير أسعار البيع المثالية للعقارات السكنية. ويُعدّ هذا الحل ضرورياً 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، تقيم دراسة (Sharma، 2020) الأثر المتوقع لقياس القيمة العادلة على البيانات المالية لشركات قطاع التأمين. وقد استخدم 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 لما لها 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.

المنطلقات النظرية للدراسة

تعتبر المنطلقات النظرية حجر الأساس الذي يقوم عليه أي بحث علمي، إذ توفر الإطار الفكري والمفاهيمي الذي يساعد على فهم الظاهرة محل الدراسة وتحليل العلاقات بين المتغيرات. وفي حالة هذه الدراسة، تركز المنطلقات النظرية على حساسية مدخلات التقييم العقاري وتأثيرها على القيمة النهائية للعقارات، بما يربط بين النظريات الاقتصادية، ونماذج التقييم العقاري، والمفاهيم المتعلقة بالمخاطر والتغيرات في السوق العقاري. وتتيح هذه المنطلقات تفسير النتائج المستخلصة من التحليل الكمي، وتوضيح العوامل الأكثر تأثيراً على القيمة النهائية، بما يسهم في تطوير نماذج تقييم دقيقة ومرنة.

- الإطار النظري لحساسية مدخلات التقييم العقاري

تقوم الفرضية الأساسية في هذا الإطار على أن القيمة النهائية للعقار ليست ثابتة، بل تتأثر بمجموعة من المدخلات المختلفة، مثل أسعار العقارات السابقة، والإيجارات، وخصائص العقار، والمؤشرات الاقتصادية العامة. وتشير الدراسات النظرية إلى أن أي تغير في هذه المدخلات يمكن أن يؤدي إلى تغييرات متفاوتة في القيمة النهائية، وهو ما يعرف بمفهوم الحساسية. ويتضح من خلال هذا المفهوم أن التقييم العقاري عملية ديناميكية تتطلب تحليل العلاقة بين المدخلات والقيمة النهائية، مع مراعاة التباين في استجابة السوق لهذه المدخلات. كما أن النظريات الاقتصادية المتعلقة بسلوكيات السوق والاستثمار العقاري تؤكد أن دقة التقييم تعتمد على جودة البيانات ومدى تمثيلها للواقع الفعلي. فكلما زادت دقة المدخلات واكتمالها، انخفضت المخاطر المرتبطة بالاعتماد على التقييم، وزادت القدرة على اتخاذ قرارات استثمارية سليمة. ويتيح هذا الإطار أيضاً دراسة أثر العوامل الخارجية، مثل التضخم وسعر الفائدة والعرض والطلب في السوق، على حساسية التقييم، مما يعزز فهم العلاقة بين المتغيرات الاقتصادية والمالية والقيمة النهائية للعقار (Guarini، 2025).

- النماذج والمفاهيم المرتبطة بالقيمة النهائية

تستند هذه الدراسة إلى مجموعة من النماذج الكمية للتقييم العقاري، مثل نموذج المقارنة السوقية، ونموذج الدخل الرأسمالي، ونموذج التكلفة، حيث تحدد كل طريقة المدخلات الأساسية التي تؤثر في القيمة النهائية. وتشير النماذج النظرية إلى أن الحساسية تتفاوت بين المدخلات المختلفة؛ فبعض المدخلات المالية أو المؤشرات الاقتصادية قد يكون لها أثر مباشر وواضح على القيمة، بينما قد تلعب الخصائص الفيزيائية أو الموقع دوراً أقل تأثيراً نسبياً، أو يعتمد أثرها على عوامل مساندة أخرى.

كما يرتبط هذا الإطار بمفهوم إدارة المخاطر في التقييم العقاري، حيث تساعد دراسة الحساسية على تحديد المخاطر المحتملة الناتجة عن التغيرات في المدخلات، سواء كانت متعلقة بالسوق، أو بالعقار نفسه، أو بالظروف الاقتصادية العامة. ويتيح هذا المنطلق للباحثين والممارسين فهم كيفية استجابة القيمة النهائية للتقلبات المختلفة، مما يساهم في وضع سياسات تقييمية أكثر مرونة وفاعلية في السوق العقاري السعودي (Devi، 2024).

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، وأخيرًا 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 إحصائياً 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 بالمتغيرات 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.

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.

- Abdurrahman Yağmur Topraklı .(2024) .AI-driven valuation: a new era for real estate appraisal . تم الاسترداد من <https://www.emerald.com/jerer/article/18/1/105/1247048/AI-driven-valuation-a-new-era-for-real-estate>
- Elham Alzain .(2022) .Application of Artificial Intelligence for Predicting Real Estate Prices: The Case of Saudi Arabia . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/2079-9292/11/21/3448#Results>
- Francisco-Javier Gutiérrez-García .(2025) .A Fuzzy Decision Support System for Real Estate Valuations . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/2079-9292/13/24/5046>
- IVS .(2024) .IVS to become freely available from January 2025 . تم الاسترداد من <https://ivsc.org/ivs-to-become-freely-available-from-january-2025/>
- Jamal .(2024) .Identifying the Current Status of Real Estate Appraisal Methods . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/381265302_Identifying_the_Current_Status_of_Real_Estate_Appraisal_Methods
- Jamal A. A. Numan .(2024) .Identifying the current status of real estate appraisal methods . تم الاسترداد من <https://www.remv-journal.com/Identifying-the-current-status-of-real-estate-appraisal-methods,189283,0,2.html>
- Kankawee Chanasit .(2021) .A Real Estate Valuation Model Using Boosted Feature Selection . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/352393042_A_Real_Estate_Valuation_Model_Using_Boosted_Feature_Selection
- Maria Rosaria Guarini .(2025) .Intrinsic and extrinsic attributes in real estate pricing: Insights for sustainable urban planning strategies . تم الاسترداد من <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837725000778>
- Mohamed Rashed Ezzeldin .(2025) .Predicting Housing Prices in Riyadh: A Comparative Analysis on Machine Learning and Hedonic Regression . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/398024245_Predicting_Housing_Prices_in_Riyadh_A_Comparative_Analysis_on_Machine_Learning_and_Hedonic_Regression
- Raj Bahadur Sharma .(2020) .Fair Value Measurement in Saudi Arabia and its Expected Impact: A Special Focus on the Insurance Sector . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/341496080_Fair_Value_Measurement_in_Saudi_Arabia_and_its_Expected_Impact_A_Special_Focus_on_the_Insurance_Sector

- Sama Ajeeb .(2022) .The impact of the mortgage on the real estate market: a study case in Saudi Arabia . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/363760725_The_impact_of_the_mortgage_on_the_real_estate_market_a_study_case_in_Saudi_Arabia
- Sara A. Sharbaf .(2025) .Cost-benefit analysis of sustainable upgrades in existing buildings: A critical review . تم الاسترداد من <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0378778824012581>
- Sharmila Devi .(2024) .Integrating rational and irrational factors towards explicating investment satisfaction and reinvestment intentions: a study in the context of direct residential real estate . تم الاسترداد من <https://www.emerald.com/ijhma/article/18/4/938/1250310/Integrating-rational-and-irrational-factors>
- Sultan Alaswad Alenazi .(2025) .Sustainability Awareness, Price Sensitivity, and Willingness to Pay for Eco-Friendly Packaging: A Discrete Choice and Valuation Study in the Saudi Retail Sector . تم الاسترداد من https://www.mdpi.com/2071-1050/17/16/7287#Materials_and_Methods
- Wei Gao .(2024) .The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants . تم الاسترداد من <https://www.mdpi.com/2071-1050/16/17/7697>
- Ziyad Ibraheem Alzaidan .(2025) .Examining Determinants of Real Estate Appraisal Accuracy in Property Business . تم الاسترداد من https://www.researchgate.net/publication/389876829_Examining_Determinants_of_Real_Estate_Appraisal_Accuracy_in_Property_Business

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 ALSUNAYTAN

University ID/

253000744

Supervisor/

Dr. Faisal Abdul Hamid

Dr. Fayez Jarad

Year

2026