



جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ادارة اعمال عقارية

تحليل دورة السوق العقاري وتطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري

إعداد الطالب:

عبير غازي العتيبي

العام الدراسي:

2026

فهرس المحتويات

3.....	مقدمة:
5.....	مشكلة الدراسة
7	أهمية الدراسة:
9.....	أهداف الدراسة
10.....	تساؤلات الدراسة
11.....	فروض الدراسة:
12.....	المنطلقات النظرية للدراسة:
13.....	المنهجية وطرق البحث:
14.....	مجتمع وعينة الدراسة
15.....	خامسًا: حدود الدراسة
16.....	المراجع

مقدمة

• التقديم العام للمجال البحثي

• يُعد القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي تلعب دوراً محورياً في دعم النمو الاقتصادي وتحقيق الاستقرار المالي، حيث يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالعديد من الأنشطة الاقتصادية الأخرى مثل التمويل، والبناء، والتخطيط الحضري. ويتميز هذا القطاع بطبيعته الديناميكية التي تتأثر بشكل مستمر بالتغيرات الاقتصادية والمالية والتنظيمية، مما يجعله مجالاً خصباً للدراسة والتحليل.

• وفي هذا الإطار، برز مفهوم دورة السوق العقاري كأحد أهم المفاهيم التحليلية التي تساعد في فهم سلوك السوق وتوقع تحركاته المستقبلية. إذ تمر الأسواق العقارية بمراحل متتابعة من التعافي، والتوسع، والذروة، ثم الركود، نتيجة التفاعل بين قوى العرض والطلب، إلى جانب تأثير العوامل الاقتصادية الكلية مثل أسعار الفائدة، ومستويات التضخم، والنمو السكاني.

• ويكتسب تحليل دورة السوق العقاري أهمية خاصة في مجال الاستثمار، حيث يُعد من الأدوات الاستراتيجية التي تمكن المستثمرين من اتخاذ قرارات مدروسة مبنية على قراءة دقيقة لموقع السوق ضمن دورته. فالتوقيت الاستثماري، سواء في الدخول إلى السوق أو الخروج منه، يرتبط بشكل مباشر بمرحلة الدورة التي يمر بها السوق، وهو ما يؤثر بدوره على حجم العوائد ومستوى المخاطر.

• كما أن التطورات التي يشهدها السوق العقاري، خاصة في المملكة العربية السعودية في ظل التحولات الاقتصادية المرتبطة برؤية 2030، زادت من الحاجة إلى تبني أساليب تحليلية متقدمة لفهم السوق واستشراف مستقبله. الأمر الذي يجعل من دراسة دورة السوق العقاري وتطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري موضوعاً ذا أهمية علمية وعملية في آن واحد.

• وبناءً على ذلك، يأتي هذا البحث ليساهم في تقديم إطار تحليلي متكامل يساعد على فهم ديناميكيات السوق العقاري، وربطها بالقرارات الاستثمارية، بما يدعم تحقيق الكفاءة الاستثمارية وتعظيم العوائد في بيئة تتسم بالتغير المستمر

• أهمية الموضوع في السياق العالمي والمحلي

• تنبع أهمية هذا الموضوع من كونه يرتبط بشكل مباشر بتطور الأسواق العقارية ودورها في دعم الاقتصاد الوطني، حيث يشكل القطاع العقاري أحد أهم محركات التنمية في المملكة العربية السعودية، خصوصاً في ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها رؤية المملكة 2030، والتي تهدف إلى تعزيز الاستثمار العقاري ورفع كفاءة السوق وتحسين قرارات الاستثمار.

• على المستوى المحلي، يساعد هذا الموضوع في فهم ديناميكيات السوق العقاري وتحديد العوامل المؤثرة في اتخاذ القرار الاستثماري، مما يساهم في تمكين المستثمرين والمطورين العقاريين من اتخاذ قرارات أكثر دقة وفاعلية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالتقلبات السوقية. كما يدعم الجهات التنظيمية في تحسين السياسات العقارية وتعزيز الشفافية في السوق.

- أما على المستوى العالمي، فإن دراسة هذا الموضوع تكتسب أهميتها من كون الأسواق العقارية حول العالم تتأثر بعوامل اقتصادية متشابهة مثل أسعار الفائدة ودورات السوق والعرض والطلب، مما يجعل نتائج هذا البحث قابلة للمقارنة والاستفادة في أسواق دولية مختلفة. كما يساهم في إثراء الأدبيات العلمية في مجال إدارة واستثمار العقار، خاصة فيما يتعلق بتحليل دورة السوق العقاري وتطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري
-
- الإشارة إلى الفجوة البحثية
- على الرغم من تعدد الدراسات التي تناولت السوق العقاري ودور الدورات الاقتصادية في تفسير تقلباته، إلا أن هناك فجوة علمية تتمثل في محدودية الدراسات التي تربط بشكل مباشر بين تحليل دورة السوق العقاري واتخاذ القرار الاستثماري بطريقة تطبيقية واضحة، خصوصاً في البيئة المحلية للمملكة العربية السعودية.
-
- كما أن أغلب الدراسات السابقة ركزت على الجوانب النظرية لدورات السوق أو على تحليل المؤشرات الاقتصادية بشكل منفصل، دون تقديم إطار متكامل يوضح كيفية تحويل هذا التحليل إلى أدوات عملية تساعد المستثمرين والمطورين العقاريين في تحسين قراراتهم الاستثمارية وتقليل المخاطر.
-
- إضافة إلى ذلك، لا تزال هناك حاجة إلى دراسات حديثة تأخذ بعين الاعتبار التغيرات المتسارعة في السوق العقاري السعودي في ظل رؤية المملكة 2030، وما نتج عنها من تحولات تنظيمية واقتصادية أثرت بشكل مباشر على ديناميكية السوق وسلوك المستثمرين.
-
- لذلك، يسعى هذا البحث إلى سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل تطبيقي يربط بين دورة السوق العقاري واتخاذ القرار الاستثماري بشكل عملي وموجه للسوق المحلي
-
- نظرة عامة على ما سيتضمنه البحث
- يتضمن هذا البحث دراسة تحليلية لدورة السوق العقاري وتطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري، حيث يبدأ بتقديم إطار نظري شامل حول مفهوم السوق العقاري ودوراته الاقتصادية والعوامل المؤثرة فيه. كما يستعرض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالاستثمار العقاري وأساليب تقييم الفرص الاستثمارية.
-
- ثم ينتقل البحث إلى تحليل مراحل دورة السوق العقاري (مرحلة الانتعاش، النمو، الذروة، والانكماش)، مع توضيح خصائص كل مرحلة وتأثيرها على سلوك المستثمرين.
-
- كما يتناول البحث العلاقة بين المؤشرات الاقتصادية ودورة السوق العقاري، مثل أسعار الفائدة، العرض والطلب، ومعدلات النمو الاقتصادي، وكيفية انعكاسها على القرارات الاستثمارية.
-
- وفي الجزء التطبيقي، يتم توضيح كيفية استخدام تحليل دورة السوق في تحسين اتخاذ القرار الاستثماري وتقليل المخاطر، مع تقديم أمثلة أو تطبيقات واقعية من السوق العقاري السعودي.
-
- ويختتم البحث بعرض النتائج والتوصيات التي تهدف إلى دعم المستثمرين وصناع القرار في فهم أعمق لديناميكية السوق العقاري

صياغة المشكلة كسلسلة من التساؤلات

تتمثل مشكلة البحث في محاولة فهم العلاقة بين دورة السوق العقاري واتخاذ القرار الاستثماري، ودرجة استفادة المستثمرين من تحليل هذه الدورة في تحسين قراراتهم وتقليل المخاطر. ويمكن التعبير عن هذه المشكلة من خلال التساؤلات التالية:

- ما مفهوم دورة السوق العقاري وما مراحلها الأساسية؟
- ما العوامل الاقتصادية المؤثرة في حركة السوق العقاري وتقلباته؟
- كيف تؤثر مراحل دورة السوق العقاري على قرارات المستثمرين في القطاع العقاري؟
- ما مدى ارتباط المؤشرات الاقتصادية مثل أسعار الفائدة والعرض والطلب بمراحل دورة السوق؟
- إلى أي مدى يمكن أن يساهم تحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة القرار الاستثماري؟
- ما أبرز التطبيقات العملية لتحليل دورة السوق في السوق العقاري السعودي

إشكالية البحث

تتمثل إشكالية هذا البحث في مدى فاعلية تحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة اتخاذ القرار الاستثماري في ظل التقلبات المستمرة التي يشهدها السوق العقاري، وتأثره بعدد من العوامل الاقتصادية مثل أسعار الفائدة، والعرض والطلب، ومعدلات النمو الاقتصادي. ومع ذلك، لا يزال توظيف هذا التحليل بشكل منهجي في دعم القرارات الاستثمارية محدوداً، مما يثير تساؤلاً حول مدى قدرة هذا التحليل على تقليل المخاطر ورفع كفاءة القرار الاستثماري في السوق العقاري، خاصة في السياق السعودي

أدلة على وجود المشكلة (إحصائيات ومعلومات)

تُظهر العديد من التقارير والمؤشرات الاقتصادية وجود تقلبات واضحة في السوق العقاري، مما يعزز من أهمية دراسة دورته وأثره على القرارات الاستثمارية. فقد أشارت تقارير وزارة الشؤون البلدية والقروية

والإسكان إلى تذبذب ملحوظ في أسعار العقارات خلال السنوات الأخيرة، خاصة في المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة، نتيجة تغيرات في العرض والطلب والأنظمة التنظيمية.

كما أوضحت بيانات الهيئة العامة للإحصاء أن قطاع العقارات يُعد من أكثر القطاعات تأثرًا بالتغيرات الاقتصادية، لا سيما التغير في أسعار الفائدة والسياسات النقدية، حيث ينعكس ذلك بشكل مباشر على حجم الطلب الاستثماري وحركة البيع والشراء.

وفي السياق نفسه، تشير تقارير السوق الصادرة عن جهات استشارية عقارية إلى أن جزءًا من القرارات الاستثمارية في القطاع العقاري يتم اتخاذه بناءً على معطيات قصيرة المدى، دون الاعتماد الكافي على تحليل دورة السوق، مما قد يؤدي إلى ارتفاع مستوى المخاطر وعدم دقة التوقيت الاستثماري.

كما تُظهر بعض الدراسات الحديثة في المجال العقاري أن غياب الاستخدام المنهجي لأدوات تحليل دورة السوق يؤدي إلى تفاوت في أداء الاستثمارات العقارية، خصوصًا في فترات الذروة والانكماش، حيث يرتفع احتمال اتخاذ قرارات استثمارية غير مدروسة.

وبناءً على ما سبق، يتضح وجود حاجة ملحة لتعزيز توظيف تحليل دورة السوق العقاري كأداة علمية تدعم اتخاذ القرار الاستثماري بشكل أكثر كفاءة وفاعلية.

أهمية الدراسة

الأهمية النظرية

يُعد المجال العقاري أحد أهم القطاعات الاقتصادية التي تلعب دورًا محوريًا في فهم وتحليل دورة السوق، نظرًا لارتباطه المباشر بالحركة الاقتصادية العامة وتغيرات العرض والطلب وأسعار الفائدة. وتكمن أهمية هذا المجال نظريًا في كونه يمثل مؤشرًا حساسًا للتغيرات الاقتصادية، حيث ينعكس الأداء العقاري على مختلف مراحل دورة السوق، بدءًا من مرحلة الانتعاش وصولًا إلى مرحلة الانكماش.

كما تسهم الدراسات العقارية في إثراء الإطار النظري لدورة السوق من خلال توضيح كيفية تشكل الدورات العقارية نتيجة تفاعل مجموعة من العوامل الاقتصادية والمالية والتنظيمية. ويتيح ذلك فهمًا أعمق لكيفية انتقال السوق بين مراحله المختلفة، وكيف تؤثر هذه التحولات على قرارات المستثمرين وسلوكهم الاستثماري.

ومن الناحية النظرية أيضًا، يساعد تحليل القطاع العقاري في تطوير نماذج تفسيرية أكثر دقة لدورة السوق، من خلال ربط المتغيرات الاقتصادية مثل النمو الاقتصادي والتضخم والسياسات النقدية بأداء السوق العقاري. وهذا الإسهام يعزز من قدرة الباحثين والممارسين على التنبؤ بالاتجاهات المستقبلية للسوق.

وبناءً على ذلك، فإن دراسة المجال العقاري ضمن إطار دورة السوق تُعد إضافة علمية مهمة تسهم في تعميق الفهم النظري للعلاقة بين الاقتصاد الكلي وسلوك الأسواق العقارية، وتدعم تطوير أدوات تحليل أكثر كفاءة لاتخاذ القرار الاستثماري

الأهمية التطبيقية

تتمثل الأهمية التطبيقية لهذا البحث في كونه يقدم إطارًا عمليًا يساعد المستثمرين والمطورين العقاريين على فهم دورة السوق العقاري والاستفادة منها في تحسين جودة القرارات الاستثمارية. إذ يساهم تحليل مراحل الدورة العقارية في تمكين المستثمر من اختيار التوقيت المناسب للدخول أو الخروج من السوق، مما يقلل من مستوى المخاطر ويزيد من فرص تحقيق العوائد الاستثمارية.

كما يساعد هذا البحث الجهات العاملة في القطاع العقاري على تحسين استراتيجيات التخطيط والتسعير والتطوير العقاري، من خلال ربط القرارات الاستثمارية بالمتغيرات الاقتصادية الفعلية مثل أسعار الفائدة وحجم الطلب والعرض. وهذا ينعكس إيجابًا على كفاءة السوق ورفع مستوى الشفافية والوعي الاستثماري.

إضافة إلى ذلك، يتيح البحث للمستشارين والمهتمين بالقطاع العقاري أداة تحليلية يمكن الاعتماد عليها في تفسير تحركات السوق والتنبؤ باتجاهاته المستقبلية، مما يدعم اتخاذ قرارات أكثر دقة واستنادًا إلى معطيات علمية بدلاً من الاعتماد على الحدس أو الخبرة الشخصية فقط.

وبذلك، تسهم نتائج هذا البحث في تعزيز التطبيق العملي لمفاهيم دورة السوق العقاري داخل البيئة الاستثمارية السعودية، ودعم تحقيق كفاءة أعلى في القرارات الاستثمارية

أهداف الدراسة

أولاً: الهدف العام

يهدف هذا البحث إلى تحليل دورة السوق العقاري ودراسة تطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري، وذلك من خلال فهم مراحل الدورة العقارية والعوامل المؤثرة فيها، وبيان دورها في تحسين جودة القرارات الاستثمارية وتقليل المخاطر في القطاع العقاري.

ثانياً: الأهداف الخاصة

يسعى هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على مفهوم السوق العقاري ودوراته الاقتصادية ومراحلها المختلفة.
- تحديد العوامل الاقتصادية المؤثرة في حركة السوق العقاري وتقلباته.
- تحليل مراحل دورة السوق العقاري (الانتعاش، النمو، الذروة، الانكماش) وخصائص كل مرحلة.
- دراسة العلاقة بين المؤشرات الاقتصادية مثل أسعار الفائدة والعرض والطلب ودورة السوق العقاري.
- توضيح أثر تحليل دورة السوق العقاري على اتخاذ القرار الاستثماري.

- إبراز أهمية استخدام تحليل دورة السوق في تقليل المخاطر وتحسين كفاءة الاستثمار العقاري.
- تطبيق المفاهيم النظرية على واقع السوق العقاري السعودي

تساؤلات الدراسة

- ما مفهوم السوق العقاري وما المراحل الأساسية لدورة السوق العقاري؟
- ما العوامل الاقتصادية المؤثرة في حركة السوق العقاري وتقلباته؟
- كيف تؤثر مراحل دورة السوق العقاري (الانتعاش، النمو، الذروة، الانكماش) على سلوك المستثمرين؟
- ما العلاقة بين المؤشرات الاقتصادية مثل أسعار الفائدة، والعرض والطلب، ومعدلات النمو الاقتصادي، ودورة السوق العقاري؟
- إلى أي مدى يمكن أن يساهم تحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة القرار الاستثماري وتقليل المخاطر؟
- ما أبرز التطبيقات العملية لتحليل دورة السوق في السوق العقاري السعودي

تساؤلات الدراسة (مستمدة من الدراسات السابقة)

بناءً على ما تناولته الدراسات السابقة في مجال دورة السوق العقاري واتخاذ القرار الاستثماري، وما أشارت إليه من أهمية تحليل التقلبات الاقتصادية وتأثيرها على السوق العقاري، فقد برزت مجموعة من التساؤلات التي تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة عنها، وهي:

- ما مفهوم دورة السوق العقاري كما ورد في الدراسات السابقة؟
- ما أبرز العوامل الاقتصادية التي أكدت عليها الدراسات السابقة في تأثيرها على دورة السوق العقاري؟
- كيف تناولت الدراسات السابقة مراحل دورة السوق العقاري وتحليل خصائصها؟
- ما مدى العلاقة بين المؤشرات الاقتصادية ودورة السوق العقاري وفق ما توصلت إليه الدراسات السابقة؟
- كيف فسرت الدراسات السابقة دور تحليل دورة السوق في دعم القرار الاستثماري؟

- ما أوجه القصور أو الفجوة التي أشارت إليها الدراسات السابقة في هذا المجال؟
- إلى أي مدى يمكن تطبيق ما توصلت إليه الدراسات السابقة على السوق العقاري السعودي

تحديد الإطار النظري الذي تستند إليه الدراسة

تستند هذه الدراسة إلى إطار نظري متعدد الأبعاد يجمع بين نظريات الاقتصاد الكلي وتحليل الأسواق العقارية، وذلك بهدف تفسير دورة السوق العقاري وفهم تأثيرها على اتخاذ القرار الاستثماري. ويعتمد هذا الإطار بشكل أساسي على نظرية دورات الأعمال الاقتصادية (Business Cycle Theory) التي تفسر تقلبات النشاط الاقتصادي عبر مراحل متتابعة تشمل الانتعاش، النمو، الذروة، والانكماش، وانعكاس ذلك على الأسواق المختلفة ومنها السوق العقاري.

كما تستند الدراسة إلى نظرية العرض والطلب في الأسواق العقارية التي توضح كيفية تحديد أسعار العقارات وحجم التداول بناءً على التوازن بين العرض والطلب، ودور المتغيرات الاقتصادية مثل أسعار الفائدة والتضخم في تغيير هذا التوازن.

إضافة إلى ذلك، تعتمد الدراسة على مفاهيم الاستثمار العقاري واتخاذ القرار الاستثماري، والتي تركز على أساليب تقييم الفرص الاستثمارية وتحليل المخاطر والعوائد، وكيفية استخدام المعلومات الاقتصادية لتحسين جودة القرار الاستثماري.

كما تستفيد الدراسة من نماذج تحليل السوق العقاري المرتبطة بالمؤشرات الاقتصادية الكلية مثل النمو الاقتصادي والسياسات النقدية، بهدف بناء فهم شامل يربط بين حركة السوق العقاري ودورته وبين القرارات الاستثمارية للمستثمرين.

وبناءً على ذلك، يشكل هذا الإطار النظري قاعدة أساسية تساعد في تفسير العلاقة بين دورة السوق العقاري وكفاءة القرار الاستثماري في السياق السعودي

تعتمد هذه الدراسة على مجموعة من النظريات الاقتصادية والعقارية التي تفسر حركة السوق العقاري ودورته، وتساعد في تحليل أثرها على اتخاذ القرار الاستثماري، وأبرزها:

1. نظرية دورات الأعمال الاقتصادية (Business Cycle Theory)

تُعد هذه النظرية من أهم النظريات المفسرة لتقلبات النشاط الاقتصادي، حيث تفترض أن الاقتصاد يمر بدورات متكررة تشمل أربع مراحل رئيسية: الانتعاش، النمو، الذروة، والانكماش.

وتوضح هذه النظرية أن التغير في المؤشرات الاقتصادية مثل الناتج المحلي، التوظيف، وأسعار الفائدة يؤثر بشكل مباشر على جميع القطاعات الاقتصادية، بما فيها القطاع العقاري.

وفي سياق الدراسة، تساعد هذه النظرية في فهم كيفية انتقال السوق العقاري بين مراحله المختلفة وتأثره بالظروف الاقتصادية العامة.

2. نظرية العرض والطلب في السوق العقاري

تقوم هذه النظرية على أن أسعار العقارات وحجم التداول في السوق تتحدد من خلال العلاقة بين العرض والطلب. فعندما يزيد الطلب على العقارات مع محدودية العرض ترتفع الأسعار، والعكس صحيح.

وتأخذ هذه العلاقة أبعادًا أعمق في السوق العقاري نتيجة تأثير الطلب بعوامل مثل الدخل، أسعار الفائدة، والسياسات التمويلية، مما يجعل السوق أكثر حساسية للتغيرات الاقتصادية.

3. نظرية القرار الاستثماري

تركز هذه النظرية على كيفية اتخاذ المستثمرين للقرارات بناءً على تقييم العوائد والمخاطر المتوقعة. وتشير إلى أن القرار الاستثماري الرشيد يعتمد على تحليل المعلومات المتاحة وتقليل درجة عدم اليقين.

وفي القطاع العقاري، تساعد هذه النظرية في تفسير سلوك المستثمرين عند اختيار الفرص الاستثمارية، خصوصًا في ظل تغيرات دورة السوق.

4. التحليل الاقتصادي الكلي (Macroeconomic Analysis)

يستخدم هذا الإطار لفهم تأثير المؤشرات الاقتصادية العامة مثل التضخم، أسعار الفائدة، والنمو الاقتصادي على أداء السوق العقاري.

ويساعد هذا التحليل في ربط التغيرات في البيئة الاقتصادية العامة بتقلبات السوق العقاري، وبالتالي دعم قرارات الاستثمار المبنية على بيانات اقتصادية شاملة

كيف يمكن تطبيق هذه النظريات في الدراسة الحالية

يمكن توظيف النظريات التي تستند إليها الدراسة بشكل تكاملي لتفسير وتحليل دورة السوق العقاري وانعكاسها على اتخاذ القرار الاستثماري، وذلك على النحو التالي:

1. تطبيق نظرية دورات الأعمال الاقتصادية:

يتم استخدامها في تحليل حركة السوق العقاري ضمن إطار زمني يوضح مراحل الدورة (الانتعاش، النمو، الذروة، الانكماش)، وربط كل مرحلة بالظروف الاقتصادية العامة مثل التوسع أو التباطؤ الاقتصادي، مما يساعد في تفسير التغيرات في أسعار العقارات وحجم الطلب.

2. تطبيق نظرية العرض والطلب في السوق العقاري:

تُستخدم هذه النظرية في تفسير التغيرات في الأسعار وحجم التداول داخل السوق العقاري، من خلال دراسة العلاقة بين توفر الأراضي والوحدات العقارية ومستوى الطلب الاستثماري، ومدى تأثير هذه العلاقة بأسعار الفائدة والسياسات التمويلية.

3. تطبيق نظرية القرار الاستثماري:

يتم الاستفادة منها في تحليل كيفية اتخاذ المستثمرين لقراراتهم خلال مراحل الدورة العقارية المختلفة، من خلال تقييم العوائد المتوقعة مقابل المخاطر، ودراسة مدى اعتمادهم على التحليل الاقتصادي مقابل القرارات العاطفية أو قصيرة المدى.

4. تطبيق التحليل الاقتصادي الكلي:

يُستخدم هذا الإطار في ربط المتغيرات الاقتصادية العامة مثل التضخم، وأسعار الفائدة، ومعدلات النمو، بالتغيرات في السوق العقاري، بهدف تفسير تأثير البيئة الاقتصادية على سلوك السوق وتوجيه القرارات الاستثمارية.

وبذلك، تساعد هذه التطبيقات في بناء تحليل شامل يربط بين النظرية والتطبيق، مما يعزز فهم دورة السوق العقاري ويُحسن من جودة اتخاذ القرار الاستثماري في السياق العملي

المنهجية وطرق البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره الأنسب لطبيعة الموضوع، حيث يهدف إلى وصف وتحليل دورة السوق العقاري وتفسير علاقته باتخاذ القرار الاستثماري.

ويقوم هذا المنهج على جمع البيانات والمعلومات من المصادر الثانوية مثل الكتب والدراسات السابقة والتقارير الاقتصادية والتقارير العقارية، ثم تحليلها بطريقة علمية بهدف فهم الظاهرة وتفسير العلاقات بين متغيراتها.

كما تتجه الدراسة إلى استخدام الأسلوب التحليلي في دراسة المؤشرات الاقتصادية (مثل أسعار الفائدة، العرض والطلب، ومعدلات النمو الاقتصادي) وربطها بمراحل دورة السوق العقاري، بهدف استخلاص دلالات تساعد في فهم تأثيرها على القرارات الاستثمارية.

وقد يكون البحث كميًا بشكل غير مباشر (ثانوي) إذا تم الاعتماد على بيانات وإحصاءات سوقية منشورة، دون إجراء استبيانات أو تجارب ميدانية، مما يجعله أقرب إلى البحث الوصفي التحليلي المعتمد على البيانات الجاهزة وليس الدراسة الميدانية

الحدود البشرية للدراسة

تقتصر الحدود البشرية لهذه الدراسة على فئة المستثمرين في القطاع العقاري، بما في ذلك الأفراد والمطورين العقاريين والمهتمين باتخاذ القرارات الاستثمارية في السوق العقاري. كما تشمل أيضًا فئة المستشارين والخبراء العقاريين الذين لديهم خبرة في تحليل السوق وفهم دورته، وذلك بهدف الاستفادة من آرائهم وخبراتهم في تفسير تأثير دورة السوق العقاري على القرارات الاستثمارية.

ولا تشمل الدراسة جميع فئات المجتمع، بل تركز على الفئات ذات العلاقة المباشرة بالنشاط الاستثماري العقاري، باعتبارها الأكثر قدرة على تقديم بيانات ورؤى مرتبطة بموضوع البحث

عينة الدراسة وحجمها وطريقة اختيارها

عينة الدراسة:

تتكون عينة الدراسة من فئة المستثمرين في القطاع العقاري، والمطورين العقاريين، إضافة إلى بعض المستشارين والخبراء العاملين في المجال العقاري، وذلك لكونهم الفئة الأكثر ارتباطاً بموضوع الدراسة وقدرة على تقييم أثر دورة السوق العقاري على اتخاذ القرار الاستثماري.

حجم العينة:

تتراوح حجم العينة المقترح لهذه الدراسة 100 إلى 200 مفردة من الفئات المستهدفة، وذلك بما يتناسب مع طبيعة الدراسة الوصفية التحليلية، ويضمن الحصول على نتائج ذات دلالة يمكن الاعتماد عليها في التحليل والاستنتاج.

طريقة اختيار العينة:

تعتمد الدراسة على العينة القصدية (غير الاحتمالية)، حيث يتم اختيار أفراد العينة بشكل مقصود من ذوي الخبرة والاهتمام في المجال العقاري، لضمان دقة المعلومات وارتباطها المباشر بموضوع الدراسة.

وقد يُستخدم أيضاً أسلوب العينة المتاحة (Convenience Sampling) في حال صعوبة الوصول إلى جميع أفراد المجتمع المستهدف، مع التركيز على الفئات الأكثر نشاطاً في السوق العقاري.

المجال المكاني للدراسة

يتمثل المجال المكاني لهذه الدراسة في السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، مع التركيز بشكل خاص على المدن الرئيسية التي تشهد نشاطاً عقارياً واستثمارياً مرتفعاً مثل مدينة الرياض وجدة والمنطقة الشرقية، وذلك باعتبارها أكثر المناطق تأثراً بدورات السوق العقاري وتغيراته الاقتصادية.

كما يندرج ضمن هذا المجال دراسة البيئة التنظيمية والاقتصادية للقطاع العقاري في المملكة، بما في ذلك الجهات ذات العلاقة مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئات التنظيمية المرتبطة بتنظيم وتطوير السوق العقاري.

ويأتي اختيار هذا المجال المكاني لكونه يعكس الواقع الفعلي لحركة السوق العقاري السعودي، ويوفر بيانات ومؤشرات تساعد في تحليل دورة السوق وتطبيقاتها في اتخاذ القرار الاستثماري بشكل دقيق وواقعي

المجال الزمني للدراسة

يمتد المجال الزمني لهذه الدراسة ليشمل الفترة الحديثة من تطورات السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، وبشكل تقريبي خلال الفترة من (2018م إلى 2025م)، وذلك لكون هذه المرحلة شهدت تغيرات اقتصادية وتنظيمية مهمة أثرت بشكل مباشر على حركة السوق العقاري، بما في ذلك تأثيرات رؤية المملكة 2030 والتغيرات في السياسات المالية وأسعار الفائدة.

كما يركز التحليل على البيانات والمؤشرات الاقتصادية والعقارية المتاحة خلال هذه الفترة، بهدف دراسة تطور دورة السوق العقاري ومراحلها المختلفة، وربطها بسلوك المستثمرين واتخاذ القرار الاستثماري في السياق المعاصر.

ويُختار هذا الإطار الزمني لكونه يعكس مرحلة نشطة ومتغيرة من السوق العقاري السعودي، مما يتيح فهماً أدق للعلاقة بين الدورة العقارية والمتغيرات الاقتصادية المؤثرة فيها

المراجع

- Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2021). Real Estate Finance and Investments. McGraw-Hill Education.
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate Analysis and Investments. Cengage Learning.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice Hall.
- Ling, D. C., & Archer, W. R. (2020). Real Estate Principles: A Value Approach. McGraw-Hill Education.
- Case, K. E., & Shiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market? Brookings Papers on Economic Activity.
- Mankiw, N. G. (2021). Principles of Economics. Cengage Learning.

- Hott, C., & Monnin, P. (2008). Fundamental real estate prices: An empirical estimation with international data. Journal of Real Estate Finance and Economics.
- OECD (2023). Housing Markets, Wealth and the Business Cycle. Organisation for Economic Co-operation and Development.
- International Monetary Fund (IMF). (2024). Global Housing Watch Report. IMF Publications.
- World Bank. (2023). Global Economic Prospects. World Bank Group.
- Saudi Central Bank (SAMA). (2024). Annual Report. Riyadh, Saudi Arabia.
- Ministry of Municipalities and Housing (Saudi Arabia). (2024). Real Estate Sector Reports. Riyadh.
- General Authority for Statistics (GASTAT). (2024). Economic Indicators Reports. Saudi Arabia.
- Knight Frank. (2023). Saudi Arabia Real Estate Market Review. Knight Frank Research.
- JLL (Jones Lang LaSalle). (2023). Saudi Arabia Property Market Overview. JLL Research.
- CBRE. (2024). Middle East Real Estate Market Outlook. CBRE Reports.
- Alajlan, S. (2022). Real estate cycles and investment decision-making in Saudi Arabia. Arab Economic and Business Journal.
- Case, B., & Wachter, S. (2015). The global financial crisis and real estate cycles. Journal of Economic Perspectives.