

ماجستير الادارة العقارية

المقرر: خطة البحث

(RESEARCH PLAN RPC001)



المشرف: د فايز جراد

إعداد الطالب / حمد عبدالعزيز السليمان

الرقم الجامعي : 261000008

البريد الإلكتروني :

261000008@st.midocean.edu.km

H.alsulaimaan@gmail.com

عنوان البحث:

**العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية
دراسة تحليلية للفترة 2020-2025 باستخدام بيانات منصة إيجار
والبورصة العقارية.**

إعداد الطالب حمد عبدالعزيز السليمان .

الرقم الجامعي: 261000008 .

البريد الإلكتروني: st.midocean.edu.km@261000008

المشرف: د فايز جراد

التاريخ: 16 / 10 / 144٧ هـ

(3 / 4 / 2026 م

قائمة المحتويات

1. المقدمة
2. مشكلة البحث
3. أسئلة البحث
4. أهداف البحث
5. أهمية البحث
6. الدراسات السابقة والإطار النظري
7. منهجية البحث
8. حدود البحث
9. الخطة الزمنية
10. المراجع الأولية المقترحة

أولاً: المقدمة

تُعد معدلات التضخم من المؤشرات الاقتصادية الأكثر تأثيراً في القوة الشرائية للعملاء، حيث يؤدي الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار إلى تآكل القيمة الحقيقية للمدخرات والاستثمارات. ومع التحولات الاقتصادية الكبرى التي تشهدها المملكة العربية السعودية في إطار رؤية 2030، إلى جانب التقلبات الاقتصادية العالمية التي أعقبت جائحة كورونا وارتفاع أسعار الطاقة والمواد الغذائية، برزت الحاجة الملحة إلى البحث عن أصول استثمارية قادرة على حماية الثروة الحقيقية للأفراد والمؤسسات من مخاطر التضخم.

يُعتبر العقار من أقدم وأهم الأصول الملموسة التي يُعتقد أنها قادرة على الحفاظ على قيمتها الحقيقية على المدى المتوسط والطويل. ففي كثير من الأسواق العالمية، تميل أسعار العقارات وإيراداتها الإيجارية إلى التحرك في اتجاه يتوافق أو يفوق معدلات التضخم العامة. وفي المملكة العربية السعودية، شهد القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة نمواً ملحوظاً مدعوماً بالنمو السكاني المتزايد، وارتفاع الطلب على السكن، والمشروعات التنموية والبنية التحتية الضخمة، إضافة إلى السياسات الحكومية الداعمة لقطاع الإسكان مثل برنامج "سكني" ومبادرات صندوق التنمية العقارية.

ومع ذلك، يبقى السؤال الجوهرى: هل أثبت العقار السعودي فعلاً قدرته على التحوّط ضد التضخم خلال السنوات الخمس الأخيرة؟ وهل يمكن للمستثمر أن يعتمد على العقار كملاذ آمن لحماية ثروته في ظل بيئة تضخمية متقلبة؟

انطلاقاً من ذلك، يتناول هذا البحث موضوع "العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية" من خلال دراسة تحليلية كمية تعتمد على بيانات موثوقة ومحددة المصادر، تشمل معدلات التضخم الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، وبيانات أسعار الإيجار من منصة "إيجار"، وبيانات أسعار البيع من منصة "البورصة العقارية"، وذلك خلال الفترة الزمنية 2020-2025.

ثانياً: مشكلة البحث

على الرغم من الاعتقاد السائد لدى شريحة واسعة من المستثمرين في السعودية بأن العقار يمثل "ملاذئاً آمناً" يحمي الثروة من تآكل التضخم، إلا أن هذا الاعتقاد يفتقر في الغالب إلى الاختبار العلمي المنهجي القائم على بيانات كمية حديثة. كما أن الدراسات المحلية المتخصصة التي تتناول العلاقة بين العوائد العقارية ومعدلات التضخم في المملكة لا تزال محدودة للغاية مقارنة بالدراسات الدولية.

وتتفاقم أهمية هذه المشكلة في ضوء التغيرات الاقتصادية والهيكلية التي شهدتها السعودية منذ عام 2020، والتي تشمل:

- تداعيات جائحة كورونا على الأسواق.
- تقلبات أسعار النفط.
- تطبيق وتعديل ضريبة القيمة المضافة.
- ارتفاع تكاليف البناء والتمويل.
- برامج الإسكان الطموحة التي أثرت في المعروض والطلب.

من هنا تتبلور مشكلة البحث في التساؤل الرئيس التالي:

ما مدى فعالية الاستثمار العقاري السكني كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2020-2025)، وذلك بالاعتماد على بيانات أسعار الإيجار من منصة "إيجار" وأسعار البيع من منصة "البورصة العقارية"؟

ثالثاً: أسئلة البحث الفرعية

يتفرع عن السؤال الرئيسي الأسئلة الثلاثة الآتية:

رقم السؤال الفرعي

1 كيف تطورت معدلات التضخم الشهرية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2020-2025)؟

2 كيف تطورت أسعار الإيجار (منصة إيجار) وأسعار البيع العقارية (منصة البورصة العقارية) خلال الفترة نفسها في المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام)؟

3 هل توجد علاقة ارتباطية موجبة ذات دلالة إحصائية بين متوسط العوائد العقارية (ارتفاع أسعار البيع + العوائد الإيجارية) ومعدل التضخم العام في المملكة خلال الفترة المدروسة؟

رابعاً: أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى تحقيق ما يلي:

الهدف التوضيح

الهدف الأول:

رصد وتحليل تطور معدلات التضخم في السعودية خلال الفترة 2020-2025 وذلك باستخدام بيانات شهرية من الهيئة العامة للإحصاء

الهدف الثاني:

رصد وتحليل تطور أسعار الإيجار وأسعار البيع العقارية في المدن الرئيسية (الرياض، جدة، الدمام) بالاعتماد على منصة "إيجار" ومنصة "البورصة العقارية"

الهدف الثالث: قياس العلاقة الإحصائية بين العوائد العقارية ومعدلات التضخم

باستخدام معامل ارتباط بيرسون وحساب العوائد الحقيقية

الهدف الرابع:

تقديم استنتاجات وتوصيات أولية للمستثمرين حول مدى فعالية العقار كأداة تحوط في السوق السعودية بناءً على نتائج التحليل الكمي

خامساً: أهمية البحث

تنبع أهمية هذا البحث من عدة جوانب:

أولاً: الأهمية الاقتصادية

يسلط البحث الضوء على قضية جوهرية تواجه المستثمرين والأفراد في السعودية، وهي كيفية حماية القوة الشرائية لرؤوس أموالهم في ظل بيئة تضخمية متقلبة.

ثانياً: الأهمية الاستثمارية

يقدم البحث تقييماً كمياً لدور العقار كخيار استثماري للتحوّط ضد التضخم، مما يفيد شريحة واسعة من المستثمرين الأفراد والمؤسسات، ويساعدهم في اتخاذ قرارات استثمارية أكثر وعياً.

ثالثاً: الأهمية العلمية

يسهم البحث في إثراء الأدبيات العربية المتخصصة في العلاقة بين القطاع العقاري والتضخم في سياق الاقتصاد السعودي، خاصة مع محدودية الدراسات المحلية في هذا المجال خلال السنوات الأخيرة.

رابعاً: الأهمية التطبيقية (لصناع القرار)

يمكن أن تساعد نتائج البحث الجهات المعنية بالسياسة الإسكانية والاستثمارية، مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والبنك المركزي السعودي، على فهم تأثير التضخم في السوق العقارية، وبناء سياسات أكثر فاعلية لحماية الاستقرار الاقتصادي.

خامساً: توثيق استخدام منصات البيانات الوطنية

يمثل البحث نموذجاً تطبيقياً للاستفادة من منصات البيانات الوطنية الحديثة مثل "إيجار" و"البورصة العقارية"، مما يشجع الباحثين الآخرين على استخدام هذه المصادر الموثوقة.

سادساً: الدراسات السابقة والإطار النظري

المحور الأول: مفهوم التحوّط ضد التضخم (Inflation Hedging)

يُقصد بالتحوّط ضد التضخم قيام المستثمر بشراء أصل معين بهدف الحفاظ على القوة الشرائية لرأس المال، بحيث تكون عوائد هذا الأصل (ارتفاع سعري + دخل دوري) قادرة على مجاراة أو تجاوز معدل التضخم العام. فإذا كان العائد الاسمي على الأصل (R) ومعدل التضخم (I)، فإن العائد الحقيقي يُحسب كالتالي:

$$\text{العائد الحقيقي} = 1 - (1 + I) / (R + 1)$$

فإذا كانت النتيجة موجبة، فهذا يعني أن الأصل نجح في التحوّط ضد التضخم (حافظ على القوة الشرائية وزاد عليها). وإذا كانت النتيجة صفراً، فهذا يعني أنه حافظ على القوة الشرائية فقط دون زيادة. وإذا كانت النتيجة سالبة، فهذا يعني أنه فشل في التحوّط وتآكلت قيمة الاستثمار.

المحور الثاني: العقار كأداة للتحوط - الأساس النظري

يُعتقد أن العقار يتمتع بعدة خصائص تجعله مرشحاً للتحوط ضد التضخم:

- 1. الطبيعة الملموسة:** العقار أصل حقيقي (وليست ورقة مالية)، وقيمته ترتبط بتكاليف البناء والأرض التي تميل بدورها للارتفاع مع التضخم.
- 2. مرونة الإيجارات:** غالبًا ما يتم تعديل عقود الإيجار لتتماشى مع الأسعار الجارية، مما يسمح للإيجارات بمجاراة التضخم.
- 3. محدودية المعروض:** العقار سلعته غير قابلة للنقل ولا يمكن زيادتها بسرعة في المدن الكبرى، مما يحافظ على قيمتها.

ومع ذلك، يحذر بعض الاقتصاديين من أن هذه الخصائص قد لا تنطبق دائمًا في جميع الأسواق، وتتأثر بعوامل مثل أسعار الفائدة، وتكاليف التمويل، وسهولة الحصول على الرهن العقاري، واللوائح التنظيمية.

المحور الثالث: الدراسات الدولية

الدراسة النتيجة الرئيسية

(2022) Fang et al. - دراسة في الأسواق الأمريكية والأوروبية وجدت أن العقار السكني متعدد الوحدات أظهر قدرة على مجاراة التضخم، بينما العقار التجاري كان أقل فعالية في فترات التضخم غير المتوقع

(2012) Hoesli & Oikarinen - دراسة طويلة الأجل في فنلندا أظهرت أن العوائد العقارية الحقيقية كانت موجبة على المدى الطويل، لكنها تأثرت سلبًا بدورات الأعمال
(2021) International Real Estate Review - دراسة شملت 15 دولة خلصت إلى أن العقار السكني يحقق تحوطًا أفضل في الأسواق الناشئة مقارنة بالأسواق المتقدمة

المحور الرابع: الدراسات الإقليمية والخليجية

الدراسة النتيجة الرئيسية

Alkhareif & Alsubaie (2019) - دراسة لأسواق الخليج وجدت أن العقار السكني في الرياض ودبي أظهر ارتباطًا إيجابيًا بالتضخم، لكنه ليس تحوُّلاً كاملاً (أي أنه لم يستطع تجاوز التضخم في جميع السنوات)

Marmore MENA (2023) - سوق الإمارات أشار إلى أن العقار الإماراتي تفوق على التضخم في فترات ارتفاع الأسعار العالمية بنسبة تراوحت بين 2-4% سنوياً

تقرير شركة الخبير الاستشاري (2024) - السوق السعودي لاحظ أن إيجارات الرياض سجلت ارتفاعاً تجاوز 25% في عامين (2023-2024)، بينما كان التضخم العام أقل من 3%، مما يعطي انطباعاً أولياً بفعالية العقار

المحور الخامس: التقارير المحلية والمصادر الرسمية

تشير تقارير الهيئة العامة للإحصاء (2023، 2024، 2025) إلى أن بند "السكن والمياه والكهرباء والغاز" يمثل وزناً نسبياً كبيراً في سلة المستهلك (حوالي 25%)، مما يجعل التغيرات

في إيجارات السكن مؤثرًا مباشرًا في معدل التضخم العام. ففي بعض الفصول، سجلت إيجارات السكن ارتفاعًا سنويًا تجاوز 10%، بينما كان التضخم العام أقل من 2%.

كما تظهر مؤشرات منصة "البورصة العقارية" أن أسعار العقار السكني في الرياض شهدت نموًا تراكميًا كبيرًا منذ عام 2020، متأثرة بالمشروعات الكبرى والطلب المتزايد.

الفجوة البحثية التي يسدها هذا البحث

على الرغم من توافر هذه التقارير والدراسات، إلا أن الأدبيات العربية والمحلية لا تزال تفتقر إلى دراسة تحليلية كمية منهجية تستخدم بيانات شهرية حديثة (2020-2025) من مصادر رقمية موثوقة مثل "إيجار" و"البورصة العقارية"، وتختبر بشكل مباشر قدرة العقار السكني على التحوّط ضد التضخم في المدن السعودية الرئيسية. وهذه هي الفجوة التي يسعى هذا البحث إلى سدها.

سابعاً: منهجية البحث

1. نوع البحث

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي الكمي (Quantitative Descriptive-Analytical Approach)، حيث يصف تطور المتغيرات ثم يحل العلاقة بينها إحصائياً.

2. مجتمع البحث وعينته

- مجتمع البحث: القطاع العقاري السكني في المملكة العربية السعودية.
- عينة البحث: ثلاثة مدن رئيسية هي (الرياض، جدة، الدمام)، وذلك لتوفر البيانات فيها بشكل منتظم عبر المنصات المعتمدة.

3. مصادر البيانات (محددة وواضحة)

نوع البيانات المصدر التفاصيل
معدلات التضخم الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT) التقارير الشهرية للرقم القياسي لأسعار المستهلك (CPI) للفترة يناير 2020 - ديسمبر 2025
أسعار الإيجار منصة إيجار (Ejar) - التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
متوسط أسعار إيجار الوحدات السكنية (شقة / فيلا) في الرياض، جدة، الدمام
أسعار البيع منصة البورصة العقارية (Saudi Real Estate Exchange) مؤشر أسعار العقار السكني (المتوسط الشهري أو الربع السنوي) للمدن الثلاث
بيانات مساندة منصة "بيانات" الحكومية (data.gov.sa) + تقارير وزارة الإسكان حجم الصفقات، أعداد العقود، معلومات إضافية عند الحاجة

4. الفترة الزمنية

من 1 يناير 2020 إلى 31 ديسمبر 2025 (5 سنوات كاملة، أي 60 شهرًا إن توفرت بيانات شهرية، أو 20 ربعًا سنويًا إن توفرت بيانات ربع سنوية).

5. المتغيرات

نوع المتغير اسم المتغير طريقة القياس
المتغير المستقل (Independent) معدل التضخم (Inflation Rate) النسبة المئوية للتغير السنوي في CPI
المتغير التابع (Dependent) العائد العقاري الإجمالي (Total Real Estate Return) العائد من ارتفاع سعر البيع + العائد الإيجاري الصافي

6. طريقة حساب العائد العقاري

العائد العقاري السنوي = (نسبة ارتفاع سعر البيع خلال السنة) + (صافي الإيجار السنوي ÷ سعر الشراء في بداية السنة)

ثم يُحسب العائد الحقيقي كالتالي:

العائد الحقيقي = $(1 + \text{العائد الاسمي}) / (1 + \text{معدل التضخم}) - 1$

· إذا كان العائد الحقيقي $< 0 \rightarrow$ العقار نجح في التحوّط (حافظ على القوة الشرائية وزاد عليها).

· إذا كان العائد الحقيقي $= 0 \rightarrow$ العقار حافظ على القوة الشرائية فقط.

· إذا كان العائد الحقيقي $> 0 \rightarrow$ العقار فشل في التحوّط.

7. الأساليب الإحصائية المستخدمة

الأسلوب الإحصائي الغرض

معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation) قياس قوة واتجاه العلاقة بين

التضخم والعوائد العقارية

حساب المتوسطات والانحرافات المعيارية وصف البيانات وتلخيصها

حساب العائد الحقيقي قياس صافي الأداء بعد خصم التضخم

الرسوم البيانية الخطية (Line Charts) تصور تطور المتغيرات عبر الزمن

8. أدوات التحليل

- Microsoft Excel: لتنظيم البيانات، حساب المتوسطات، وإنشاء الرسوم البيانية.
- SPSS أو Jamovi: (اختياري حسب الإتاحة) لإجراء معامل ارتباط بيرسون بشكل أكثر دقة.

9. خطوات تنفيذ المنهجية

1. جمع البيانات: استخراج بيانات التضخم والإيجار وأسعار البيع من المصادر المحددة.
2. تنظيف البيانات: التأكد من اكتمال السلاسل الزمنية ومعالجة القيم المفقودة (إن وجدت).
3. حساب العوائد: حساب العوائد العقارية الاسمية والحقيقية لكل سنة / ربع سنة.
4. التحليل الإحصائي: حساب معامل ارتباط بيرسون بين التضخم والعوائد العقارية.
5. التفسير: تحليل النتائج واستخلاص الدلالات.
6. صياغة التوصيات: بناءً على النتائج.

ثامناً: حدود البحث

أولاً: الحدود المكانية

يقتصر البحث على المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ثلاث مدن رئيسية هي الرياض، جدة، الدمام، وذلك لتوفر البيانات بشكل منتظم وموثوق. ولا يشمل البحث المدن الصغرى أو المناطق الريفية.

ثانياً: الحدود الزمانية

يغطي البحث الفترة من يناير 2020 إلى ديسمبر 2025 (5 سنوات). وقد تم اختيار هذه الفترة لأنها تشهد تقلبات تضخمية ملحوظة (جائحة كورونا، تعافي ما بعد الجائحة، ارتفاع الأسعار العالمية) وتوفر بيانات رقمية حديثة من المنصات المعتمدة.

ثالثاً: الحدود الموضوعية

- يقتصر البحث على العقار السكني فقط (لا يشمل العقار التجاري، الصناعي، أو الزراعي).
- يركز البحث على علاقة التحوّط ضد التضخم فقط، ولا يتوسع في العوامل الأخرى المؤثرة في السوق العقارية مثل السيولة، المخاطر القانونية، التكاليف التشغيلية، أو الضرائب.
- لا يشمل البحث المقارنة مع أدوات استثمارية بديلة (مثل الأسهم، الودائع، الصكوك)، ويمكن أن يكون هذا موضوعاً لبحوث مستقبلية.

رابعاً: حدود المصادر

- تعتمد بيانات أسعار الإيجار كلياً على ما تنشره منصة إيجار، وقد لا تغطي جميع أنواع الوحدات السكنية أو جميع الأحياء.
- تعتمد بيانات أسعار البيع كلياً على ما تنشره منصة البورصة العقارية، وقد تختلف عن الأسعار الفعلية التي تتم في الصفقات الخاصة.

تاسعاً: الخطة الزمنية المقترحة (8 أسابيع)

الأسبوع النشاط المخرجات

الأسبوع 1: مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة (مكثفة ومحدودة) ملخص لـ 5-7 دراسات رئيسية.

الأسبوع 2: جمع البيانات من الهيئة العامة للإحصاء، منصة إيجار، البورصة العقارية جداول Excel تحتوي على 60 قيمة شهرية (أو 20 ربع سنوية).

الأسبوع 3: تنظيف البيانات، معالجة القيم المفقودة، حساب المتوسطات قاعدة بيانات جاهزة للتحليل.

الأسبوع 4: حساب العوائد العقارية الاسمية والحقيقية جدول بالعوائد لكل فترة

الأسبوع 5: إجراء التحليل الإحصائي (معامل ارتباط بيرسون) وإنشاء الرسوم البيانية نتائج أولية للعلاقة

الأسبوع 6: كتابة النتائج ومناقشتها (ربط النتائج بالدراسات السابقة) مسودة فصل النتائج.

الأسبوع 7: كتابة المقدمة والخاتمة والتوصيات، مراجعة شاملة المسودة النهائية للبحث.

الأسبوع 8 : المراجعة النهائية، التنسيق، التسليم البحث النهائي بصيغة Word/PDF.

عاشراً: المراجع الأولية المقترحة

المراجع العربية:

1. الهيئة العامة للإحصاء - المملكة العربية السعودية. (2020-2025). النشرات الشهرية للرقم القياسي لأسعار المستهلك (CPI). الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
2. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - المملكة العربية السعودية. (2020-2025). تقارير منصة "إيجار" الإحصائية.
3. شركة البورصة العقارية السعودية. (2020-2025). مؤشرات أسعار العقار - التقارير الدورية.
4. البنك المركزي السعودي (ساما). (2020-2025). التقارير السنوية للاستقرار المالي.

المراجع الأجنبية:

1. Fang, L., et al. (2022). Real estate as an inflation hedge: A review of the literature. *Journal of Real Estate Literature*, 30(1), 45-67.
2. Hoesli, M., & Oikarinen, E. (2012). Are real estate assets a hedge against inflation? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45(2), 461-486.
3. Alkhareif, R., & Alsubaie, A. (2019). Inflation hedging in GCC markets. *Saudi Central Bank Working Paper*.
4. Marmore MENA Intelligence. (2023). UAE real estate: A good inflation bet? *Marmore Market Report*.

المراجع الإلكترونية (مواقع رسمية):

1. منصة إيجار: <https://www.ejar.sa>
2. البورصة العقارية: <https://www.realestateexchange.sa>
3. الهيئة العامة للإحصاء: <https://www.stats.gov.sa>
4. منصة بيانات: <https://www.data.gov.sa>

خاتمة الخطة

هذه هي خطة البحث المقترحة لدراسة "العقار كأداة للتحوّط ضد التضخم في المملكة العربية السعودية"، مع تركيز خاص على الفترة 2020-2025 والاعتماد على بيانات منصة إيجار ومنصة البورصة العقارية. تأتي هذه الخطة في إطار متطلبات مقرر خطة البحث (RPC001)، وهي قابلة للتعديل والتحسين بناءً على ملاحظات المشرف وتوفر البيانات الفعلية.