

العنوان باللغة العربية

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

إعداد الطالب/

عبدالرحمن بن إبراهيم بن عنيق

إشراف/

د. الفيصّل عبد الحميد

د. فايز جرّاد

العام الدراسي:

2024

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.

فهرس المحتويات:

م	العنوان	الصفحة
1	الغلاف	1
2	شكر وعرفان	2
3	فهرس	3
4	المستخلص	4
5	الفصل الأول	11-5
6	الفصل الثاني	23-12
7	الفصل الثالث	27-24
8	الفصل الرابع	32-28
9	المراجع	34-33
10	الملاحق	36-35
11	الملخص	37
12	الغلاف الانجليزي	38

المستخلص : Abstract

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.

الفصل الأول

المقدمة:

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 ، وإلى 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 193 مليار ريال عام 2023م، 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

والأيدي العاملة ، التي كنت من أهم 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 وبتعاش 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 أثر المخاطر على الاستثمار العقاري

-تساؤلات الدراسة

وبناء على مشكلة الدراسة فإن مشكلة البحث تركز 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 :

1- كلما زادت أهمية الاستثمار وثقله في الناتج المحلي زادت قدرته على التنمية الاقتصادية للبلد.

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

الفصل الثاني
الدراسات السابقة

-مقدمة

لكون التطوير العقاري ومخاطره واثره في التنمية الاقتصادية موضوع قديم ومتشعب ويدخل في العديد من المواضيع الحرجة والحساسة ولكثرة المتكئين في هذا القطاع نجد العديد من الدراسات والمواضيع المهمة والمتخصصة في مجالا التطوير العقاري .

-الدراسات السابقة

دراسة (الجعيدي ، 2023) 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 ، وصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج منها الغياب الواضح لسياسات منح الائتمان العقاري لدى المصارف وكذلك عدم مرونة القوانين المعمول بها من أهم معوقات الاستثمار العقاري ، وايضاً تأخر إجراءات تحسين البيئة التحتية من مياه وكهرباء وغيرها يحد من حجم المعروض من الأراضي وزيادة المقدرة على الاستثمار .

دراسة (شيماء بن سودة ، 2023) وضحت الدراسة أهمية الاستثمار العقاري في تطوير المجتمع ودفع عجلة التنمية الاقتصادية باعتبار ان الاستثمار العقاري من اهم السبل المنتهجة لتنمية اقتصاد الدول .

-الإطار النظري

ان اهتمام المملكة العربية السعودية اليوم بمصادر القيمة المضافة جعل للقطاع العقاري دور واضح في تنمية وتطوير المدن نظرا لمساهمته 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.

المحور الأول:

مفهوم الاستثمار العقاري:

يعد الاستثمار العقاري من أهم 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 أي تحسينات دائمة ملحقة به سواء كانت طبيعية أو صنع الإنسان، بما في ذلك المياه والأشجار والمعادن والمباني والاسوار والجسور.

فالعقارات من أشكال الملكية العقارية، وهي تختلف عن الممتلكات الشخصية في أنها منقولة ولا ترتبط بالأرض ارتباطاً دائماً مثل المركبات والجواهر والهواتف.

ويعرف العقار قانونياً هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار زماً 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 لإنفاق 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 مزاولة 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 راس 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 أفضل استثمار ويمكن تحقيق أقصى قدر من الأرباح وعلى الرغم من صحة هذه النظرة الى حد كبير الا ان بعض الاستثمارات العقارية تعرضت لكثير من العقبات والانهيئات مما الحق الضرر بالمستثمرين لاختياراتهم الغير موفقة لعقاراتهم او لطريقة إدارة تلك الأملاك.. ويمكن القول بان للاستثمار العقاري أهمية كبير فيما يلي:

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

التوازن بين متطلبات الحياة اليومية ومقدرة المدينة على توفيرها.

2- 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.

3- 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:

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

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

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

4- 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.

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

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

7- 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 مباشرة من قبل المالكين الذين يديرون المشاريع الفردية والتي يتطلعون إلى تمويلها، ولذلك إذا كان المستثمر العقاري جديد او قليل الخبرة فقد يقع في الكثير من الأخطاء مثل انجذابه إلى استثمار مبنى بمظهر جميل، أو توقّع عائدات مرتفعة 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:

1- مخاطر الأصول المادية:

يمكن أن يتكبّد العقارُ الاستثماري تكاليفَ غيرَ مخطّط لها أو نفقاتٍ رأسماليةٍ بسبب حالته المادية، وهذا ينطبقُ بشكلٍ خاصٍّ على العقارات القديمة التي لا تتمُّ صيانتها بشكلٍ جيّدٍ، فقد تتطلّب 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 (المصاعد، ووحدات تكييف الهواء)، والتحقق مما إذا كانت الممتلكات تفي بأحدث قوانين أو لوائح البناء، وعمليات التفتيش البيئية، وما إلى ذلك...

2- 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 18 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، فالتوقع أن تحقق عوائد نفس الشيء، وبالتالي الأرباح تتناسب طردياً مع معدل نمو منطقة الاستثمار

3- 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 يخصّ العقارات هو موقع هذا العقار وبالتالي يجب أن تكون حريصاً عند اختياره وأن تفكر ما الذي يجعله استثماراً جيداً؟

4- مخاطر التنمية:

عندما يشتري المستثمر عقاراً ما في طور البناء أو حتى عقاراً قديماً ويحتاج 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 بالبدء، 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.

5- 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.

6- 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.

7- مخاطر معدل الرسملة (معدل الحد الأقصى):

معدل الرسملة هو مقياس مهم في تقييم العقارات يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة، وبالتالي يمكن أن يشكل 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:

$$\text{معدل الرسملة} = \text{صافي دخل التشغيل السنوي} / \text{التكلفة (القيمة)}$$

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.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

-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 .

-مجتمع البحث

البحث يتناول التطوير العقاري والمطورين العقاريين والمختصين بالمجال العقاري في داخل المملكة العربية السعودية والرياض خصوصا حيث تم عمل عينة لعدد 30 شركة تطوير عقاري .

-حدود البحث

الدراسة تتطرق للاستثمار العقاري وأهميته ودوره في التنمية الاقتصادية وأثر المخاطر عليه في داخل المملكة العربية السعودية والرياض بالتخصيص وستتناول المطورين العقاريين وقدرتهم على الاستمرار في التطوير العقاري رغم المخاطر وأهمية دورهم في تنمية البلد وخصوصا في تطورات الاقتصادية والسياحية في المملكة العربية السعودية حتى عام 2023م.

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

-مقدمة

حظي القطاع العقاري السعودي باهتمام كبير من الحكومة والقطاعين العام والخاص، الى جنب الاهتمام الشعبي، علاوة على متابعة قيادة البلاد لقطاع الإسكان باعتباره حاجة أساسية يتكافل المجتمع والدولة والقطاع الخاص في توفيرها للمواطنين، بالإضافة الى انه يمثل البنية الأساسية لأغلب القطاعات الاقتصادية والخدمية.

-تحليل البيانات

تم تحليل واستقراء البيانات بطريقة ليكرت الثلاثي عن طريق مخرجات الاستبانة وكذلك بيانات الجهات الحكومية مثل الهيئة العامة للعقار .

-النتائج

- 1/ 70% من المطورين العقاريين يعملون في مدينة الرياض .
- 2/ 43 % من المطورين العقاريين لديهم مشاريع في مدينة الرياض وجدة.
- 3/ 8% من شركات التطوير العقاري عمرها اقل من 5 سنوات .
- 4/ 30% من شركات التطوير العقاري عمرها اكبر من 15 سنة .
- 5/ 80 % من شركات التطوير لعقاري رأسها من بين 100 الى 400 مليون.
- 6/ 10 % من شركات التطوير العقاري غير قادرة على تحمل المخاطر .
- 7/ 64% من شركات التطوير العقاري لديها القدرة لتحمل المخاطر العالية.
- 8/ 30 % من مخاطر شركات التطوير هي من توفر السيولة .
- 9/ شركات التطوير لا تواجه أي مخاطر كساد .
- 10/ 29% من شركات التطوير العقاري تواجه مخاطر مع الأنظمة الحكومية

-التوصيات

ولنظرا لأهمية دور التطوير العقاري واثره على تنمية المنطقة ولأن المطور العقاري جزء لا يتجزأ من منظومة البلد فنحن بحاجة الى قيام المشرع (هيئة العقار) بعمل التحسينات والتنظيمات على النظام العقاري وتحديد التزامات وحقوق وحدود وإجراءات كل طرف من اطراف العملية العقارية من شراء أراضي ومقاولين ومطورين ومشتريين ليكون العمل العقاري سلس ومرن لدفع عجلة تنمية البلد للتقدم مع النمو الظاهر والحاصل حاليا ، وكذلك نوصي بعمل تنسيق بين الجهات الحكومية مثل هيئة العقار ووزارة البلديات والإسكان وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك لسهولة نقل المواد وعدم نقصها ، وأخيرا يجب على قطاع التمويل السعي حثيثا للعمل على تسهيل إجراءات التمويل لشركات التطوير العقاري لضمان استمرارية الاعمال ونموها .

المراجع

-المراجع العربية-

العرايبي ، محمد أنور (2023 ، 6) الاستثمار العقاري و دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة دمياط . 8 ، 1-78

بن سودة ، شيماء (2021) الاستثمار العقاري في الأنشطة المنجمية ، جامعة التبسي .

ذبيح ، سفيان (2022 ، 11) أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة ، ملتقى دولي بعنوان العقار والتنمية المستدامة ، جامعة المسيلة ، الجزائر .

امدور ، رجاء (2017 ، 12) إشكالات الاستثمار العقاري ودورها في كبح التنمية العمومية ، العقار ودوره في التنمية المستدامة ، الجزائر

فريدة ، مزياني (2012 ، 10) دور العقار في التنمية المحلية ، دفاتر السياسة والقانون ، الجزائر

رشيد ، انسام (2015 ، 9) احكام التطوير العقاري دراسة مقارنة ، العراق

مقالة في مجلة امتلاك العقارية بعنوان مخاطر وتحديات الاستثمار العقاري في السعودية ، 2024

الملاحق

-الاستبانة

1 نطاق عمل الشركة :			1
هل الشركة تعمل في مدينة الرياض	نعم	لا	احيانا
هل الشركة تعمل في جدة	نعم	لا	احيانا
هل الشركة تعمل في المنطقة الشرقية	نعم	لا	احيانا
2 عمر الشركة :			2
هل عمر الشركة اقل من 5 سنوات	نعم	لا	احيانا
هل عمر الشركة من 5 – 10 سنوات	نعم	لا	احيانا
هل عمر الشركة من 11 – 15 سنة	نعم	لا	احيانا
هل عمر الشركة اكثر من 15 سنة	نعم	لا	احيانا
3 رأس مال الشركة :			3
هل رأس مال الشركة من 10 – 49 مليون ريال	نعم	لا	احيانا
هل رأس مال الشركة من 50 – 99 مليون ريال	نعم	لا	احيانا
هل رأس مال الشركة من 100 – 400 مليون ريال	نعم	لا	احيانا
هل رأس ممال الشركة اكثر من 500 مليون ريال	نعم	لا	احيانا
4 قدرة الشركة على تحمل المخاطر :			4
هل قدرة الشركة منخفضة لتحمل المخاطر	نعم	لا	احيانا
هل قدرة الشركة متوسطة لتحمل المخاطر	نعم	لا	احيانا
هل قدرة الشركة عالية لتحمل المخاطر	نعم	لا	احيانا
5 المخاطر التي تواجه الشركة:			5
هل السيولة من المخاطر التي تواجه الشركة	نعم	لا	احيانا
هل نقص المواد من المخاطر التي تواجه الشركة	نعم	لا	احيانا
هل الأنظمة الحكومية من المخاطر التي تواجه الشركة	نعم	لا	احيانا
هل الكساد من المخاطر التي تواجه الشركة	نعم	لا	احيانا

الملخص Abstract

يعتبر العقار والتطوير العقاري بالغ الأهمية لكونه الأرضية الأساسية لجميع المشاريع الاستثمارية ، فهو المتحكم الرئيسي على المستوى الاقتصادي والاجتماعي ، ويمتد تأثيره بجلب الاستثمارات الأخرى وبالتالي ينعكس على التنمية المستدامة بشرط توفر البيئة الخصبة والمناسبة لذلك ، وإذا استطاعت الشركات التغلب على المخاطر التي تواجهها فهذه قادرة على التوسع والازدهار .

Real Estate and Real Estate Development is critical as the basis for all investment projects. It is the main controller at the economic and social level.

Its impact extends by attracting other investments and thus reflects on sustainable development provided that there is a fertile and appropriate environment. If companies can overcome the risks they face, they are able .to expand and prosper

Midocean University



College of Management

Department of Resk

Title in English

**Real estate investment and its role in economic development in Saudi
Arabia and the impact of risk**

Prepared by:

Abdulrahman I BRAHEEM Bin Oneiq

Supervised by:

Dr. Alfaisal Abdulhameed

Dr. Faiz Grad

Year:2024