

جامعة ميد أوشين



كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير الإدارة العقارية

دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية
في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب :علي بن موسى السعود

الرقم الجامعي : 243000978

إشراف:

أ.د/ فايز علي جراد

العام الدراسي : ١٤٤٨هـ-٢٠٢٦م

حقوق الطباعة

حقوق الطباعة تمتلكها جامعة ميدأوشن حيث إن جميع المواد والمحتويات الواردة في هذا البحث هي ملك للجامعة، ولا يجوز استخدامها أو إعادة نشرها أو توزيعها بدون إذن مسبق من جامعة ميدأوشن.

الباحث

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية بالمملكة العربية السعودية، في ظل النمو المتسارع الذي يشهده القطاع العقاري والتوسع في المشاريع التنموية ضمن مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. وتتمثل مشكلة الدراسة في أن العديد من القرارات الاستثمارية العقارية لا تزال تواجه تحديات ناتجة عن ضعف الاستفادة من أدوات تحليل السوق، الأمر الذي قد يؤثر في كفاءة الاستثمار ويرفع مستوى المخاطر.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة أداة رئيسة لجمع البيانات الأولية من المستثمرين والمطورين والوسطاء العقاريين في المملكة العربية السعودية. وقد وُزعت (٤٥٠) استبانة، واستُبعدت الاستبانات غير الصالحة، ليبلغ عدد الاستبانات الصالحة للتحليل الإحصائي (٤١٠) استبانة، وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS واختبار فرضيات الدراسة بالأساليب الإحصائية المناسبة. وأظهرت نتائج الدراسة وجود تأثير إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، حيث يساهم في تحسين تحليل العرض والطلب، ورفع كفاءة الاستفادة من المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، وتحسين جودة القرارات الاستثمارية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية، وتعزيز التكامل بين الجهات التنظيمية والمطورين، إضافة إلى تحسين كفاءة العمليات التشغيلية وتحقيق عوائد استثمارية أفضل.

وفي ضوء النتائج، أوصت الدراسة بتعزيز الاعتماد على أدوات تحليل السوق العقاري في اتخاذ القرارات الاستثمارية، وتطوير قواعد البيانات والمؤشرات العقارية، وتعزيز التكامل وتبادل البيانات بين الجهات التنظيمية والمطورين العقاريين، وتوظيف التقنيات الحديثة والتحليلات الرقمية في دعم الاستثمار العقاري، بما يساهم في رفع كفاءة السوق العقاري وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ قدمت الدراسة عدة توصيات لتحسين إدارة تحليل السوق العقاري وتقليل المخاطر الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: تحليل السوق العقاري، كفاءة الاستثمار، تقليل المخاطر، المشاريع العقارية، رؤية ٢٠٣٠، المملكة العربية السعودية

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، وبعد:

قال تعالى: ﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾ [طه: ١١٤]، وقال سبحانه: ﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ [إبراهيم: ٧].
فلله سبحانه وتعالى الحمد أولاً وآخراً، وظاهراً وباطناً، على ما أنعم به من توفيق وإعانة حتى أتممت هذا العمل.

ثم أتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى والديَّ الكريمين، أبي وأمي، اللذين كانا بعد الله السبب فيما وصلت إليه، بما غرسا في نفسي من حب العلم، وبما قدماه من دعاء صادق، وتضحية، وصبر، ودعم لا يقدر بثمن. أسأل الله أن يجزيهما عني خير الجزاء، وأن يطيل في عمرهما على طاعته، ويبارك لهما.
وأتقدم بالشكر والتقدير إلى زوجتي الغالية، شريكة حياتي، التي كانت خير معين وسند طوال رحلة الدراسة بصبرها وتشجيعها ودعمها المتواصل، فكان لوقوفها إلى جانبي أعظم الأثر في إتمام هذا البحث.
كما أهدي هذا الجهد إلى أبنائي الأغزاء، الذين كانوا مصدر الإلهام والدافع للاستمرار، وأسأل الله أن يجعل هذا الإنجاز قدوة لهم في طلب العلم والاجتهاد، وأن يوفقهم لما فيه الخير والفلاح.
وأرفع أسمى آيات الشكر والولاء إلى وطني الغالي المملكة العربية السعودية، الذي جعل من العلم والبحث والابتكار ركيزة أساسية للتنمية، وإلى سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود - حفظه الله - وإلى سيدي صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء - حفظه الله - على ما يشهد الوطن في عهدهما الزاهر من نهضة تنموية شاملة، وإصلاحات نوعية، ورؤية طموحة أسهمت في تعزيز مكانة المملكة عالمياً، ودعمت قطاع العقار ليصبح أحد أهم محركات الاقتصاد الوطني وأحد المرتكزات الرئيسة لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي المشرف الأستاذ الدكتور فايز علي جراد على توجيهاته العلمية وملاحظاته القيمة التي أسهمت في إخراج هذا البحث بالصورة العلمية المأمولة، وإلى جامعة ميدأوشن وكلية الإدارة، وأعضاء هيئة التدريس، ولكل من أسهم بعلمه أو رأيه أو دعمه في إنجاز هذا العمل.
وفي الختام، أسأل الله تعالى أن يجعل هذا الجهد خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به الباحثين والمهتمين وأن يكون إضافة علمية تسهم في خدمة المجتمع السعودي، ودعم صناعة القرار في القطاع العقاري وتعزيز كفاءة الاستثمار بما يحقق التنمية المستدامة والازدهار الاقتصادي لوطننا العزيز

الباحث

الفهرس التفصيلي للمحتويات

الصفحة	المحتوى
أ	حقوق الطباعة
ب	المستخلص
ج	الشكر والتقدير
د	فهرس المحتويات
هـ	قائمة الجداول
و	قائمة الأشكال
ز	فهرس الملحق
ح	مصطلحات البحث
1	الفصل الأول: المدخل العام للبحث
2	المقدمة
٥	مشكلة البحث
٧	سؤال البحث الرئيسي
٧	أسئلة البحث الفرعية
٨	أهمية البحث
٩	أهمية البحث النظرية
١٠	أهمية البحث التطبيقية

الصفحة	المحتوى
١١	أهداف البحث
١٢	فرضيات البحث
١٤	النظريات العلمية في البحث
١٧	تكامل النظريات العلمية في البحث
١٨	نموذج البحث
١٩	حدود البحث
٢٠	خاتمة الفصل
٢١	الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة
٢٢	مقدمة
٢٢	الإطار النظري
٢٣	أولاً: تحليل السوق العقاري
٢٦	ثانياً: كفاءة الاستثمار العقاري
٢٨	ثالثاً: المخاطر في الاستثمار العقاري
٣٠	مراحل تطور التكنولوجيا في القطاع العقاري
٣١	الدراسات السابقة
٣٢	الدراسات العربية
٣٤	الدراسات الأجنبية
٣٧	جدول المقارنة بين الدراسات السابقة
٣٨	أوجه الاستفادة من الدراسات السابقة

الصفحة	المحتوى
٣٨	ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة
٣٩	خلاصة الفصل
٤٠	الفصل الثالث: منهجية البحث
٤١	مقدمة
٤٢	المنهجية
٤٣	طرق البحث
٤٥	مجتمع البحث
٤٦	معايير الاختيار
٤٧	حجم العينة
٤٨	طرائق جمع البيانات
٤٩	أدوات الدراسة
٥١	حدود البحث
٥٢	الأدوات الإحصائية
٦٠	معييار التصحيح
٦١	ملاحظات منهجية إضافية
٦٢	الفصل الرابع: تحليل البيانات والنتائج والتوصيات والمقترحات
٦٣	مقدمة
٦٤	تحليل البيانات
٦٥	أولاً: تحليل العرض والطلب

الصفحة	المحتوى
٦٦	ثانياً: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية
٦٨	ثالثاً: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر
٧١	رابعاً: العلاقة بين المتغيرات
٧٤	اختبار فرضيات البحث
٧٩	النتائج
٨٠	نتائج المحور الأول: تحليل العرض والطلب
٨٠	نتائج المحور الثاني: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية
٨١	نتائج المحور الثالث: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر
٨٣	نتائج المحور الرابع: التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين
٨٤	نتائج المحور الخامس: تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف
٨٧	التوصيات
٨٨	المقترحات
٨٩	المراجع
٩٠	مراجع الدراسة العربية
٩١	مراجع الدراسة الأجنبية
٩٣	الملحق

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
١-١	أسئلة البحث الفرعية	٧
١-٢	الأهداف الفرعية للبحث	١١
١-٣	تكمّل النظريات في البحث	١٧
٢-١	مكونات تحليل السوق العقاري	٢٣
٢-٢	أدوات تحليل السوق العقاري	٢٥
٢-٣	أنواع المخاطر في الاستثمار العقاري	٢٨
3-1	توزيع العينة حسب الخصائص الديموغرافية	36
3-2	صدق الاتساق الداخلي لمحاور الدراسة	40
3-3	معاملات الثبات ألفا كرونباخ لمحاور الاستبانة وللأداة ككل	42
3-4	أوزان الإجابات حسب المقياس الخماسي	43
4-1	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تحليل العرض والطلب	47
4-2	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير المؤشرات الاقتصادية	51
4-3	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير المؤشرات التنظيمية	52
4-4	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير كفاءة الاستثمار	55

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
4-5	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تقليل المخاطر	56
4-6	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير التكامل التنظيمي	59
4-7	المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تحسين كفاءة العمليات	60
4-8	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الرئيسية	63
4-9	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الأولى	64
4-10	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الثانية	64
4-11	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الثالثة	65
4-12	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الرابعة	65
4-13	اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الخامسة	66

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
7	نموذج البحث	1-1
13	مكونات تحليل السوق العقاري	2-1
19	أنواع المخاطر في الاستثمار العقاري	2-2
37	التوزيع النسبي للعينة حسب الجنس	4-1
37	التوزيع النسبي للعينة حسب العمر	4-2
38	التوزيع النسبي للعينة حسب المؤهل العلمي	4-3
38	التوزيع النسبي للعينة حسب سنوات الخبرة	4-4
39	التوزيع النسبي للعينة حسب جهة العمل	4-5
39	التوزيع النسبي للعينة حسب نوع النشاط	4-6

فهرس الملحق

الصفحة	المحتوى
٩٤	تحكيم الاستبانة
٩٦	الاستبانة
١١١	نتائج برنامج SPSS

مصطلحات البحث

هذه أبرز المصطلحات المتعلقة بهذا البحث كما ذكرها: (PMI, 2021)

- **المشروع:** مسعى مؤقت يتخذ من أجل إنشاء منتج، خدمة، أو نتيجة فريدة.
- **إدارة المشروع:** تطبيق المعرفة والمهارات والأدوات والتقنيات على أنشطة المشروع لتحقيق متطلباته.
- **تحليل السوق العقاري:** عملية جمع وتحليل وتفسير البيانات المتعلقة بالسوق العقاري لفهم الاتجاهات الحالية والمستقبلية.
- **كفاءة الاستثمار:** القدرة على تحقيق أعلى عائد ممكن بأقل مخاطر ومكلفة.
- **المخاطر الاستثمارية:** حدث أو ظرف غير متيقن منه، من شأنه أن يؤثر إيجاباً أو سلباً على أهداف الاستثمار.
- **العرض والطلب:** العلاقة بين الكمية المتاحة من الوحدات العقارية والرغبة والقدرة الشرائية للمستثمرين.
- **المؤشرات الاقتصادية:** مقاييس إحصائية تستخدم لتقييم الأداء الاقتصادي العام واتجاهات السوق.
- **المؤشرات التنظيمية:** الأنظمة واللوائح والتشريعات التي تحكم قطاع العقار.
- **أصحاب المصلحة:** شخص أو مجموعة أو منظمة قد تؤثر أو تتأثر أو ترى أنها ستتأثر بأي من قرار أو نشاط أو نتيجة من نتائج المشروع.

الفصل الأول

المدخل العام للبحث

المقدمة

منذ فجر التاريخ، سعى الإنسان إلى بناء الحضارات وتشبيد المدن، وواجه دائماً تحديات اقتصادية في إدارة استثماراته. ونشأت من هنا أفكار وتقنيات إدارة الاستثمارات وتحسين كفاءتها، ومن بينها أدوات تحليل السوق العقاري. (Archer & Ling, 2018)

وفي وقتنا الحالي تشهد المملكة العربية السعودية، وبالأخص منطقة الرياض، تحولاً استراتيجياً متسارعاً في قطاع العقار لمواكبة النمو السكاني والتطور الاقتصادي (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢). وقد ازدادت وتيرة هذا التحول نتيجة الالتزام المملكة العربية السعودية برؤية ٢٠٣٠ واستضافة الرياض لفعاليات كبرى مثل إكسبو ٢٠٣٠ وفوز المملكة بتنظيم كأس العالم ٢٠٣٤. ولذلك يتطلب هذا التحول العمراني الضخم تخطيطاً دقيقاً وإدارة فعالة للاستثمارات العقارية، ومن بين العوامل المؤثرة في هذا السياق هو تحليل السوق العقاري. (Real Estate Market Analysis)

تعد هذه الأداة أداة فعالة لتحسين قرارات الاستثمار العقاري، لكن استخدامها بشكل غير مدروس قد يؤدي إلى نتائج عكسية، مما يجعل دراسة تأثيرها على كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر بالغة الأهمية. (PMI, 2021)

تبرز هذه الدراسة حاجة ملحة لفهم أعمق لآثار تحليل السوق العقاري على مختلف جوانب الاستثمار العقاري، بما في ذلك تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين، وتحسين كفاءة العمليات. وتساهم نتائجها في توفير معلومات قيمة للمستثمرين والمطورين في المملكة لمساعدتهم على اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن استخدام أدوات تحليل السوق العقاري بشكل فعال يحقق أفضل النتائج.

تقدم هذه الدراسة مساهمة علمية قيمة من خلال تحليلها الشامل لدور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر: بالتطبيق على المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. وتساهم نتائجها في سد الفجوة الموجودة في الأدبيات العربية، وتقدم توصيات عملية للمستثمرين والمطورين لضمان استخدام فعال لهذه الأدوات.

تستفيد هذه الدراسة من الدراسات السابقة في هذا المجال لفهم وجهات النظر المختلفة حول دور تحليل السوق العقاري. وتحدد الدراسة أيضاً المعطيات التي تتبين من خلال مناقشة الدراسات السابقة. وتبني عليها منهجية البحث المستخدمة في هذه الدراسة.

المقدمة

1- خلفية الدراسة وإطارها الزمني

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولاً استراتيجياً متسارعاً ضمن مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، حيث انتقل من الاجتهادات الفردية والمضاربات العشوائية إلى بيئة استثمارية مؤسسية منظمة. ومع تزايد الاعتماد على البيانات والتحليلات في صناعة القرارات الاستثمارية، تغيرت الطريقة التي يتفاعل بها المستثمرون والمطورون مع السوق العقاري. وفقاً لأحدث التقارير، ارتفعت نسبة تملك السعوديين من ٤٧% في عام ٢٠١٦ إلى ٦٥,٤% في ٢٠٢٤، متجاوزة المستهدف الرسمي للرؤية، كما سجلت المملكة قفزة نوعية في مؤشر جودة البنية التحتية للتنمية المستدامة (QI4SD) الصادر عن الأمم المتحدة لتصبح ضمن أفضل ٢٠ دولة عالمياً. وتشير التوقعات إلى أن السوق العقاري السعودي سينمو بنسبة ٦.٧% سنوياً من ٢٠٢٦ إلى ٢٠٣٤ ليصل إلى ١٣٧.٨ مليار دولار أمريكي بحلول ٢٠٣٤.

1.2 أهمية التحول نحو الاستثمار المؤسسي

تمثل أهم خطوات التغيرات العالمية في القطاع العقاري في التحول إلى الاستثمار المؤسسي (Institutional Investment) لتمكين الاقتصاد من مواجهة الاستحقاقات والتحديات الراهنة والمستقبلية. وأبرزها:

- التغلب على آثار التقلبات الاقتصادية.
- تحقيق متطلبات الاستدامة المالية.
- زيادة القدرة على تحقيق مركز تنافسي جيد سواء على المستوى المحلي أو الدولي.

1.3 التحديات الرقمية الحالية

حالياً، تقدم معظم المشاريع العقارية خدماتها بناءً على دراسات تقليدية، مما يمكن المستثمرين من اتخاذ قرارات استثمارية محدودة. ومع ذلك، يواجه المستثمرون عدم القدرة على إدارة جميع محافظهم الاستثمارية من خلال منهجية علمية موحدة. على سبيل المثال، إذا كان المستثمر يمتلك مشاريع في عدة مدن، يتعين عليه استخدام أدوات تحليل مختلفة لكل سوق على حدة.

1.4 المقارنة الدولية

عند مقارنة السوق العقاري في المملكة العربية السعودية مع مثيلاتها في دول أخرى، نجد أن الدول المتقدمة قد قطعت شوطاً كبيراً في تطوير أدوات تحليل السوق العقاري. في بعض الدول، تم بالفعل تنفيذ حلول تتيح للمستثمرين إدارة جميع محافظهم الاستثمارية من خلال منصة واحدة متكاملة. هذه الحلول تعتمد على التعاون بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين، مما يتيح تبادل المعلومات بشكل آمن وسلس.

وفقاً لبيانات سوق PropTech العالمي، بلغ حجم السوق 40.1 مليار دولار في ٢٠٢٥ ومن المتوقع أن يصل إلى 121.7 مليار دولار بحلول ٢٠٣٤ بنسبة نمو سنوية مركبة 12.73%.

وتتصدر منصات إدارة المحافظ الاستثمارية مثل InvestGlass و Empower Personal Dashboard و StockRover السوق العالمي من خلال تقديم حلول متكاملة للمستثمرين.

1.5 رؤية ٢٠٣٠ والتوجهات المستقبلية

وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠، يُتوقع أن تشهد السوق العقارية في المملكة تطورات كبيرة. أحد أهم الأهداف الرئيسية هو تحقيق مستوى عال من الشفافية في السوق، بحيث يمكن للمستثمر اتخاذ قرارات استثمارية مبنية على بيانات دقيقة وتحليلات علمية. هذا سيتضمن:

- القدرة على الوصول إلى جميع المؤشرات السوقية.

- مراجعة التفاصيل التنظيمية.

- تنفيذ العمليات الاستثمارية بسهولة ويسر.

1.6 التحول الرقمي كضرورة استراتيجية

أدى التطور المتسارع في استخدام وسائل وأدوات تكنولوجيا المعلومات في قطاع المشاريع العقارية إلى حاجة كافة شرائح المجتمع إلى تحسين خدمات القطاع العقاري وترقيته لتلبية رغبات العملاء. ولذلك قد كان لازماً أن يتطور الفكر الاستثماري ليوكب تلك المستجدات وأصبح التحول الرقمي من الضروريات من أجل تحقيق التطور وتحسين خدمات المشاريع العقارية.

مشكلة البحث

تشهد المملكة العربية السعودية تحولاً استراتيجياً متسارعاً في قطاع العقار لمواكبة النمو السكاني والتطور الاقتصادي (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢). وقد ازدادت وتيرة هذا التحول نتيجة الالتزام المملكة العربية السعودية برؤية ٢٠٣٠ واستضافة الرياض لفعاليات كبرى مثل إكسبو ٢٠٣٠ وفوز المملكة بتنظيم كأس العالم ٢٠٣٤. ولذلك يتطلب هذا التحول العمراني الضخم تخطيطاً دقيقاً وإدارة فعالة للاستثمارات العقارية، ومن بين العوامل المؤثرة في هذا السياق هو تحليل السوق العقاري.

انطلاقاً مما سبق جاءت فكرة الدراسة الحالية حيث أن تحليل السوق العقاري يؤثر على كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر (تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، وتحسين كفاءة العمليات). (Archer & Ling, 2018)

2.1 التحديد الدقيق للمشكلة

رغم التوسع العمراني الكبير الذي تشهده المملكة العربية السعودية ضمن رؤية ٢٠٣٠، تواجه العديد من المشاريع العقارية مخاطر تشغيلية ومالية ناتجة عن فجوات في تقدير الطلب الفعلي، مما يؤثر على معدلات الإشغال والعوائد الاستثمارية المتوقعة.

2.2 التساؤل الرئيسي

تتبلور مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيس:

ما دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟

2.3 التحدي الجوهري

تشهد المملكة العربية السعودية تطوراً متسارعاً في القطاع العقاري مدعوماً بمستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، وما صاحبها من توسع في المشاريع العقارية، وتحديث للأنظمة والتشريعات، وزيادة في حجم الاستثمارات المحلية والأجنبية. وعلى الرغم من هذا النمو، لا تزال القرارات الاستثمارية في بعض المشاريع العقارية تواجه تحديات تتمثل في عدم الاستفادة الكاملة من أدوات ومؤشرات

تحليل السوق العقاري، الأمر الذي قد يؤدي إلى ضعف دقة التنبؤ بالعرض والطلب، وصعوبة تقدير المخاطر، وانخفاض كفاءة القرارات الاستثمارية. وتزداد هذه التحديات مع التغيرات الاقتصادية والتنظيمية وتباين البيانات المتاحة، مما يجعل الحاجة ملحة إلى دراسة دور تحليل السوق العقاري في دعم المستثمرين والمطورين العقاريين لاتخاذ قرارات استثمارية أكثر كفاءة، والحد من المخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية. ومن هنا تنطلق هذه الدراسة للإجابة عن السؤال الرئيس: ما دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟

2.4. أهداف الدراسة المرتبطة بالمشكلة

لذا، تهدف هذه الدراسة إلى:

- استكشاف العوامل والتحديات التي تحول دون تحقيق هذا الهدف.
- تقديم حلول ممكنة للتغلب عليها.
- بناء إطار نظري وعملي لتحليل السوق العقاري في المملكة.

سؤال البحث الرئيسي

سؤال البحث الرئيسي هو: ما هو دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر: بالتطبيق على المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية؟

أسئلة البحث الفرعية:

١. ما هو تأثير تحليل العرض والطلب في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري؟
٢. ما هو تأثير المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية في تقليل المخاطر الاستثمارية؟
٣. ما هو تأثير تحليل السوق العقاري في تحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين؟
٤. ما هو تأثير تحليل السوق العقاري في تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية؟
٥. ما هو تأثير تحليل السوق العقاري في رفع كفاءة القرار الاستثماري وتحقيق العوائد المتوقعة؟

الرقم	التساؤل الفرعي	الأهمية
1	كيف يمكن تحقيق تكامل الأنظمة العقارية للسماح للمستثمرين بإدارة جميع محافظهم من خلال منصة واحدة فعلاً؟	يتعلق بالبنية التحتية الرقمية والتكامل التقني.
2	ما هي الحلول التحليلية الممكنة لتجاوز التحديات الأمنية في تبادل المعلومات العقارية بين المطورين المختلفين؟	يتعلق بالأمن السيبراني وحماية البيانات.
3	كيف يمكن أن تساهم الشراكات بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين في تحقيق التكامل المطلوب في نظم إدارة الاستثمارات بحلول عام ٢٠٣٠؟	يتعلق بالحوكمة والشراكات الاستراتيجية.
4	ما هي الآليات التنظيمية والقانونية التي تدعم تطبيق نظام موحد لإدارة الاستثمارات في المملكة العربية السعودية؟	يتعلق بالإطار القانوني والتنظيمي.
5	كيف يمكن أن يؤثر تحقيق نظام موحد لإدارة الاستثمارات على تجربة المستثمرين وتفاعلهم مع المشاريع العقارية؟	يتعلق بتجربة المستخدم والرضا.

أهمية البحث

أهمية البحث النظرية:

- يساهم البحث في توسيع قاعدة المعرفة النظرية حول دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، وخاصة في المشاريع العقارية. هذا يمكن أن يشكل قاعدة مهمة للأبحاث المستقبلية في هذا المجال.
- تُساهم البيانات المحلية في توفير صورة أكثر دقة لدور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.
- يتيح البحث فرصة للمقارنة مع الدراسات السابقة التي تناولت موضوعات مشابهة، مما يمكن من تحديد الفجوات البحثية وتوجيه الاهتمام البحثي نحو مجالات جديدة.
- يمكن أن تكون نتائج البحث مادة مفيدة، يمكن استخدامها في المناهج الدراسية لبرامج إدارة المشاريع وإدارة الاستثمارات العقارية، مما يعزز من جودة التعليم الأكاديمي في هذا المجال.

أهمية البحث التطبيقية:

- يشهد قطاع العقار في المملكة العربية السعودية نمواً هائلاً، والتي غالباً ما تكون خاضعة لضغوط استثمارية كبيرة، مما يجعل فهم دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر أمراً بالغ الأهمية.
- فهم دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر يُمكن أن يساعد الشركات على إدارة استثماراتها بكفاءة أكبر بحيث تُصبح أكثر قدرة على المنافسة في السوق.
- يمكن أن تساعد نتائج البحث المستثمرين والمطورين في اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن كيفية التعامل مع تحليل السوق العقاري، مما يعزز من كفاءة وفعالية إدارة الاستثمارات العقارية.
- يقدم البحث توصيات عملية يمكن تطبيقها مباشرة في إدارة الاستثمارات العقارية، مما يساعد في تقليل التأثيرات السلبية لعدم تحليل السوق العقاري وتحسين أداء الاستثمار.

الأهمية العلمية للبحث

المساهمة في المعرفة الأكاديمية

تعزز الدراسة العلمية فهم آلية استخدام تحليل السوق في تحسين القرارات الاستثمارية وتطوير القطاع العقاري بشكل عام. وتساهم في تطوير النماذج النظرية المطبقة على السوق السعودي.

التحليل العميق للتحديات والفرص

توفر الدراسة تحليلاً عميقاً للتحديات التحليلية والاقتصادية التي تواجهها المشاريع العقارية وكذلك الفرص المتاحة لتحسين الكفاءة وتعزيز الاستدامة في النظام العقاري.

المساهمة في التطورات الفكرية والنظرية

يساهم البحث في تطوير نظريات جديدة حول تأثير تحليل السوق على النظام العقاري والتحول الاقتصادي الناجمة عنها، مع التركيز على التكامل بين النظريات الخمس المطبقة في الدراسة.

الأهمية العملية للبحث

تحسين تجربة المستثمر والعميل

يعمل البحث على تقديم حلول عملية تساهم في تبسيط عمليات المستثمرين وتحسين تجربتهم في إدارة محافظهم الاستثمارية، خاصة مع توفر منصات رقمية مثل منصة إيجار التي ساهمت في توثيق العقود إلكترونياً وتقليل النزاعات العقارية.

تعزيز الكفاءة التشغيلية للمؤسسات العقارية

من خلال تحليل وتقديم حلول للتكامل بين الأنظمة، تعمل الدراسة على تحسين كفاءة العمليات داخل المشاريع العقارية والمؤسسات الاستثمارية. وتشير دراسة باوزير (٢٠٢٥) إلى أن إدارة المخاطر تؤثر إيجابياً على مختلف جوانب إدارة الممتلكات بدءاً من التخطيط الاستراتيجي إلى التسعير والتقييم والتسويق والصيانة.

التأثير على السياسات الاقتصادية والتشريعات

يمكن للنتائج والتوصيات التي تنتج عن الدراسة أن تؤثر على صياغة السياسات الاقتصادية والتشريعات لتعزيز الشفافية في القطاع العقاري ودعم الابتكار المالي، خاصة مع إطلاق لائحة تنظيم التسويق والإعلانات العقارية من قبل الهيئة العامة للعقار في ٢٠٢٦.

أهداف البحث

- التعرف على دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.
- التعرف على تأثير تحليل العرض والطلب في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري.
- التعرف على تأثير المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية في تقليل المخاطر الاستثمارية.
- التعرف على تأثير تحليل السوق العقاري في تحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين.
- التعرف على تأثير تحليل السوق العقاري في تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية.
- التعرف على تأثير تحليل السوق العقاري في رفع كفاءة القرار الاستثماري وتحقيق العوائد المتوقعة.
- تقديم توصيات واقتراحات للتخفيف من التأثيرات السلبية لعدم تحليل السوق العقاري.

الهدف الرئيسي

يهدف البحث الحالي إلى التعرف على الهدف الرئيسي المتمثل في دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية.

الأهداف الفرعية

الرقم	الهدف الفرعي	التفصيل
1	تحليل الوضع الحالي	فهم آلية إدارة المشاريع العقارية من خلال الأدوات التحليلية الحالية والتعرف على التحديات الموجودة في هذا النظام.
2	المقارنة الدولية	مقارنة ممارسات المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية مع أفضل الممارسات العالمية في إدارة الاستثمارات العقارية.
3	استشراف المستقبل	تحليل التوجهات المستقبلية للقطاع العقاري ودور التحليلات في تحسين تجربة المستثمرين وزيادة الكفاءة التشغيلية.

فرضيات البحث

الفرضية الرئيسية :

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.

الفرضيات الفرعية:

١. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل العرض والطلب وكفاءة الاستثمار العقاري.
٢. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية وتقليل المخاطر الاستثمارية.
٣. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين.
٤. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية.
٥. توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري ورفع كفاءة القرار الاستثماري وتحقيق العوائد المتوقعة.

الفرضية الأولى

- يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لتحليل العرض والطلب في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري.
- الأساس النظري: تعتمد على نموذج DiPasquale-Wheaton الرباعي (١٩٩٢) الذي يربط بين سوق المساحات (Space Market) وسوق الأصول (Asset Market).
 - المتغيرات: تحليل العرض والطلب (المتغير المستقل) ← كفاءة الاستثمار (المتغير التابع).

الفرضية الثانية

- يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية للمؤشرات الاقتصادية والتنظيمية في تقليل المخاطر الاستثمارية.
- الأساس النظري: يستند إلى إطار COSO ERM (2017) لإدارة المخاطر المؤسسية الذي يربط بين الحوكمة والاستراتيجية والأداء.
 - المتغيرات: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية ← المخاطر الاستثمارية.

الفرضية الثالثة

- يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لتعزيز التعاون بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين في تحقيق التكامل المطلوب.
- الأساس النظري: يستند إلى نظرية التكامل بين المنظمات (Inter-organizational Collaboration Theory).
 - المتغيرات: التعاون التنظيمي ← التكامل المطلوب.

الفرضية الرابعة

- يوجد تأثير ذو دلالة إحصائية لتحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية للمشاريع العقارية.
- الأساس النظري: يستند إلى نظرية التكلفة والعائد (Cost-Benefit Theory).
 - المتغيرات: كفاءة العمليات ← التكاليف التشغيلية.

النظريات العلمية المتبعة في إعداد البحث

١- نظرية السوق العقاري (Real Estate Market Theory)

المنشئون والتطور

تستند هذه النظرية إلى المبادئ الأساسية لتحليل السوق العقاري والتي تشمل جمع، تحليل، وتفسير البيانات المتعلقة بالعرض والطلب والأسعار. وتعود جذورها النظرية إلى النموذج الرباعي الذي طوره **DiPasquale & Wheaton (1992)** في دراستهم الشهيرة "The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework".

النموذج الرباعي (Four-Quadrant Model)

النموذج يقسم السوق العقاري إلى قسمين رئيسيين:

- **سوق المساحات (Space Market)**: حيث يتم تحديد الإيجارات بناءً على الطلب والعرض.
 - **سوق الأصول (Asset Market)**: حيث يتم تحديد قيمة العقارات من خلال رأسمالة الإيجارات.
- العلاقة الرياضية الأساسية:

$$P = R / i \text{ حيث } P = \text{سعر العقار، } R = \text{الإيجار الصافي، } i = \text{معدل الرأسمالة (Cap Rate)}$$

التطبيق في البحث

تعزز هذه النظرية فهم آلية تحسين إدارة الاستثمارات من خلال الأدوات التحليلية، وتهدف إلى تحقيق تحسينات في الأداء والكفاءة. وتساعد في تفسير كيفية تأثير تحليلات السوق على قرارات الاستثمار العقاري في السعودية.

٢- نظرية إدارة المخاطر (Risk Management Theory)

المنشئون والتطور

تتعلق هذه النظرية بحماية الاستثمارات من التهديدات المالية والتشغيلية وتوفير آليات لتقليل المخاطر. وتستند إلى:

- إطار: COSO ERM (2017) الذي يتكون من خمسة مكونات: الحوكمة والثقافة، الاستراتيجية وتحديد الأهداف، الأداء، المراجعة والتقييم، المعلومات والاتصال
- معيار: ISO 31000 الذي يوفر مبادئ وإرشادات عامة لإدارة المخاطر.

المكونات الرئيسية

تركز النظرية على الأدوات والتقنيات المستخدمة في:

- تقييم المخاطر (Risk Assessment)
- تجنب المخاطر المرتبطة بالتقلبات السوقية.
- مراقبة المخاطر والمتابعة الدورية.

التطبيق في البحث

في سياق البحث، تساعد هذه النظرية في تقييم كيف تساهم تحليلات السوق في تعزيز الأمن وحماية الاستثمارات العقارية. وتشير دراسة باوزير (٢٠٢٥) إلى أن إدارة المخاطر تؤثر إيجابياً على كفاءة إدارة الممتلكات في الرياض

٣- نظرية التكلفة والعائد (Cost-Benefit Theory)

المنشئون والتطور

تعتبر هذه النظرية أساسية لتحليل التكلفة والعائد المرتبطين باستخدام أدوات تحليل السوق. ويرجع الفضل في ابتكارها إلى الاقتصادي الفرنسي **جوليس دوبويوت (Jules Dupuit)** في القرن التاسع عشر، وتطويرها لاحقاً من قبل **ألفريد مارشال** والمهندسين الأمريكيين في الثلاثينيات

المبادئ الأساسية

تسعى النظرية إلى تقييم الفوائد الاقتصادية المترتبة على الاستثمار في التحليلات العقارية مقارنة بتكاليفها. وتتضمن:

- قياس التكاليف المباشرة وغير المباشرة.
- قياس الفوائد الملموسة وغير الملموسة.
- تحليل تكلفة الفرصة البديلة. (Opportunity Cost)
- حساب القيمة الحالية الصافية. (NPV)

التطبيق في البحث

في هذا البحث، يتم استخدام النظرية لتحليل كيف يمكن لتحليل السوق تقليل التكاليف وتحسين الكفاءة المالية للمشاريع العقارية.

٤- نظرية المرونة التنظيمية (Organizational Flexibility Theory)

المنشئون والتطور

تركز هذه النظرية على كيفية تحسين قدرة المنظمات على التكيف مع التغيرات السريعة في البيئة الاقتصادية والتنظيمية. وتستند إلى أعمال **هينك فولبردا (Henk Volberda)** في كتابه "Building the Flexible Firm" (1998)

الأبعاد الرئيسية

حدد فولبردا ثمانية أبعاد للمرونة التنظيمية:

١. **مرونة التشغيل (Operational Flexibility)**: القدرة على تغيير العمليات.
٢. **مرونة التكتيكية (Tactical Flexibility)**: القدرة على تعديل الموارد.
٣. **مرونة الاستراتيجية (Strategic Flexibility)**: القدرة على تغيير الاستراتيجية.
٤. **الاستجابة التنظيمية (Organizational Responsiveness)**: سرعة الاستجابة للتغيرات.

التطبيق في البحث

في سياق البحث، تساعد النظرية في فهم كيف توفر أدوات تحليل السوق مرونة أكبر في إدارة الاستثمارات وتمكين المشاريع العقارية من التوسع والتطوير بفعالية.

٥- نظرية الاستثمار العقاري (Real Estate Investment Theory)

المنشئون والتطور

تشمل هذه النظرية المبادئ المتعلقة باستخدام التحليلات في تحسين العمليات والأداء. وتستند إلى:

- **نظرية المحفظة: (Portfolio Theory)** لـ Harry Markowitz (1959) التي تركز على التنوع لإدارة المخاطر.
- **نظرية القرار الاستثماري:** كما وصفها Roberts & Henneberry (2007) في نموذجهم المكون من عشر مراحل لاتخاذ قرار الاستثمار العقاري.
- **أعمال Brueggeman & Fisher:** في كتابهم "Real Estate Finance and Investments" الذي يعد مرجعاً أساسياً في تقييم الاستثمارات العقارية.

المثلث الاستثماري (Investment Triangle)

يستند المستثمر العقاري في قراراته على ثلاثة معايير رئيسية:

- **العائد المتوقع. (Expected Return)**
- **المخاطر المفترضة. (Assumed Risk)**
- **السيولة. (Liquidity)**

التطبيق في البحث

تركز على آلية تطبيق التحليلات العقارية، بما في ذلك تحليل السوق، لتحسين إدارة وتنفيذ العمليات بكفاءة عالية. وتدعم هذه النظرية تقييم الأثر الذي تتركه تحليلات السوق على أداء المشاريع العقارية.

تكامـل النظريات في البحث

١-آلية التكامل

يتم تكامل هذه النظريات في البحث وفق الآلية التالية:

النظرية	الدور في البحث	النتائج المتوقعة
نظرية السوق العقاري +نظرية إدارة المخاطر	تقييم كيفية تحسين تحليل السوق لإدارة الاستثمارات وحمايتها	فهم ديناميكيات السوق وتقليل المخاطر
نظرية التكلفة والعائد	تحليل الفوائد الاقتصادية لتبني أدوات تحليل السوق	تقييم الجدوى الاقتصادية للمشروع
نظرية المرونة التنظيمية	تحديد مدى مرونة المشاريع العقارية في التكيف مع أدوات تحليل السوق	قياس القدرة على التكيف والتطوير
نظرية الاستثمار العقاري	تقييم آلية تحسين الأداء العام للنظام العقاري	تحسين كفاءة الاستثمار والعوائد

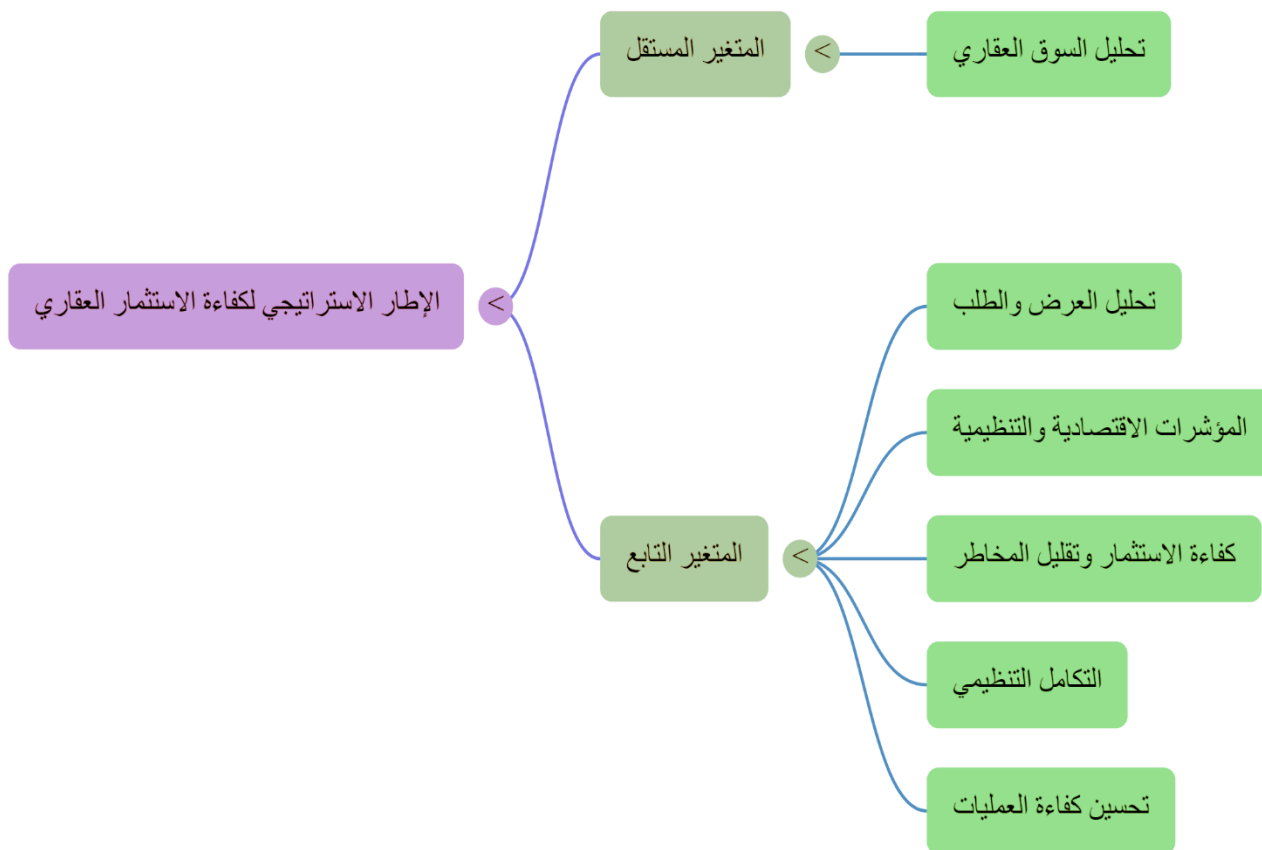
٢-الإطار المفاهيمي المتكامل

توجه هذه النظريات العلمية البحث وتساعد في تفسير النتائج وتقديم رؤى قائمة على أساس علمي حول دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.

نموذج البحث

المتغير المستقل: تحليل السوق العقاري

المتغير التابع: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، (ويتمثل في الأبعاد التالية: تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، تحسين كفاءة العمليات)



شكل رقم (١-١): نموذج البحث

حدود البحث

- **المجال المكاني:** تطبق هذه الدراسة على المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية.
- **المجال البشري:** أجريت هذه الدراسة على عينة عشوائية من المستثمرين والمطورين والوسطاء العقاريين في المملكة العربية السعودية.
- **المجال الزمني:** تتم هذه الدراسة خلال الفترة من يناير إلى ديسمبر ٢٠٢٥م.
- **المجال الموضوعي:** اقتصرت هذه الدراسة على دور تحليل السوق العقاري (Real Estate Market Analysis) على كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر (تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، تحسين كفاءة العمليات) في المملكة العربية السعودية.

خاتمة الفصل

في هذا الفصل، تم تقديم عرض عام للبحث حيث تم استعراض فكرة عامة عن الموضوع المختار وأسباب اختياره. كما تم تحديد مشكلة البحث وطرح التساؤلات التي يسعى البحث للإجابة عليها. بالإضافة إلى ذلك تم توضيح أهمية البحث والأهداف التي يهدف إلى تحقيقها، إلى جانب الفرضيات التي يحاول البحث إثباتها.

الفصل الثاني:

الإطار النظري والدراسات السابقة

مقدمة

سنتناول في هذا الفصل الإطار النظري للبحث، حيث سيتم استعراض متغيرات الدراسة وهم تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر (تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، تحسين كفاءة العمليات). كما سنتناول الدراسات السابقة وأوجه الاستفادة منها وما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة.

الإطار النظري

من خلال هذا الفصل، سوف نتناول فيه متغيرات الدراسة وهم تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر. سنبحث في أهم المفاهيم المتعلقة بكل منهما، وتأثيرهما على نجاح المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية. سنبدأ بتعريف مفهوم تحليل السوق العقاري، ثم ننتقل إلى تعريف كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر من جوانب متعددة تشمل تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، وتحسين كفاءة العمليات.

أولاً: تحليل السوق العقاري

تحليل السوق العقاري هو عملية جمع وتحليل وتفسير البيانات المتعلقة بالسوق العقاري لفهم الاتجاهات الحالية والمستقبلية، وتقييم العرض والطلب، وتحديد الفرص والمخاطر الاستثمارية (Archer & Ling, 2018).

تعريف تحليل السوق العقاري: يمكن تعريف تحليل السوق العقاري على أنه العملية المنهجية لجمع وتنظيم وتحليل البيانات المتعلقة بالسوق العقاري بهدف فهم ديناميكيات السوق واتجاهاته الحالية والمستقبلية، وتقييم فرص الاستثمار، وتحديد المخاطر المحتملة. (Geltner et al., 2019)

أسباب استخدام تحليل السوق العقاري:

بالتالي تدفع المستثمرين والمطورين لاستخدام تحليل السوق العقاري، ومنها:

1. **مواكبة التغيرات السريعة في السوق:** قد تتطلب بعض المشاريع تحليلاً دقيقاً للاستفادة من فرص السوق أو لتلبية طلبات العملاء المتغيرة. (Banihashemi & Khalilzadeh, 2021)
2. **التنافسية العالية:** في بيئة تنافسية، يمكن أن يكون فهم ديناميكيات السوق ميزة تنافسية تعمل على تحسين موقف الشركة في السوق. (Egbelakin & Omotayo, 2021)
3. **الالتزام بالمعايير التنظيمية:** في بعض الحالات، تكون هناك متطلبات تنظيمية صارمة تتطلب إجراء تحليلات سوقية دقيقة قبل اتخاذ قرارات الاستثمار. (PMI, 2021)

مكونات تحليل السوق العقاري:

العنصر	المحتوى	المؤشرات الرئيسية
العرض	الكمية المتاحة من الوحدات العقارية	عدد الوحدات الجديدة، المخزون العقاري
الطلب	الرغبة والقدرة الشرائية للمستثمرين والمستأجرين	معدلات الإشغال، قائمة الانتظار
التوازن	العلاقة بين العرض والطلب	الفجوة السوقية، معدلات الأسعار

شكل رقم (١-٢): مكونات تحليل السوق العقاري

أنواع تحليل السوق العقاري:

١. **التحليل الكمي (Quantitative Analysis)** يعتمد على البيانات العددية والإحصائيات مثل: أسعار العقارات، حجم التداول، معدلات الإيجار، العائد الاستثماري.

٢. **التحليل النوعي (Qualitative Analysis)** يركز على الجوانب غير القابلة للقياس مثل: جودة الحياة في المنطقة، السمعة العقارية للمطور، الاتجاهات الاجتماعية، التوقعات المستقبلية.

٣. **التحليل المقارن (Comparative Analysis)** يقارن بين مختلف المناطق الجغرافية، أنواع العقارات المختلفة، الفترات الزمنية المختلفة.

النوع	الوصف	الأمثلة
التحليل الكمي (Quantitative Analysis)	يعتمد على البيانات العددية والإحصائيات	أسعار العقارات، حجم التداول، معدلات الإيجار، العائد الاستثماري
التحليل النوعي (Qualitative Analysis)	يركز على الجوانب غير القابلة للقياس	جودة الحياة في المنطقة، السمعة العقارية للمطور، الاتجاهات الاجتماعية، التوقعات المستقبلية
التحليل المقارن (Comparative Analysis)	يقارن بين مختلف العناصر	مناطق جغرافية مختلفة، أنواع عقارات مختلفة، فترات زمنية مختلفة

أدوات تحليل السوق العقاري:

الأداة	الوصف	الاستخدام
تحليل الانحدار	دراسة العلاقة بين المتغيرات	التنبؤ بالأسعار المستقبلية
نموذج خصم التدفقات النقدية	تقييم القيمة الحالية للمشروع	تقييم جدوى الاستثمار
تحليل السيناريوهات	دراسة احتمالات مختلفة	تقييم المخاطر
تحليل SWOT	نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات	وضع الاستراتيجيات
خرائط الحرارة السعرية	تمثيل جغرافي للأسعار	تحديد المناطق الواعدة

شكل رقم (٢-٣): أدوات تحليل السوق العقاري

ثانياً: كفاءة الاستثمار العقاري

يُعتبر كفاءة الاستثمار العقاري من العوامل الرئيسية التي تحدد نجاح الاستثمار العقاري. يتأثر هذا الأداء بعدة عوامل تشمل تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، وتحسين كفاءة العمليات.

١- تحليل العرض والطلب

تحليل العرض والطلب هو الأساس الذي يقوم عليه الاستثمار العقاري الناجح. يوفر فهم ديناميكيات العرض والطلب في السوق العقاري معلومات حيوية للمستثمرين لاتخاذ قرارات استثمارية مدروسة. (Archer & Ling, 2018)

- **العرض:** يشير إلى الكمية المتاحة من الوحدات العقارية في السوق، ويتأثر بعدد الوحدات الجديدة والمخزون العقاري القائم.
- **الطلب:** يشير إلى الرغبة والقدرة الشرائية للمستثمرين والمستأجرين، ويتأثر بعوامل مثل معدلات الإشغال وقوائم الانتظار.

٢- المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية

تتأثر كفاءة الاستثمار العقاري بشكل مباشر بالمؤشرات الاقتصادية والتنظيمية.

تشمل المؤشرات الاقتصادية:

- ❖ الناتج المحلي الإجمالي (GDP)
- ❖ معدلات التضخم
- ❖ معدلات الفائدة
- ❖ معدلات البطالة
- ❖ الدخل القومي

وتشمل المؤشرات التنظيمية:

- ❖ الأنظمة واللوائح العقارية
- ❖ حوافز الاستثمار
- ❖ إجراءات الترخيص

٣- كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر

تتأثر كفاءة الاستثمار العقاري بشكل مباشر بجودة تحليل السوق. عند إجراء تحليل دقيق للسوق، يمكن للمستثمرين:

- ✓ تحديد الفرص الاستثمارية المناسبة
- ✓ تقليل مخاطر فجوات السوق
- ✓ تحديد التمايز الاستراتيجي
- ✓ توقيت دخول السوق الأمثل
- ✓ تحديد الأسعار المناسبة

٤- التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين

- يمكن للتكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين أن يؤثر على العديد من جوانب الاستثمار العقاري، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي كما ذكرها: (PMI, 2021)
- **النطاق/المتطلبات:** من خلال الكشف عن الحاجة إلى إضافة أو تعديل أو إلغاء عناصر النطاق و/أو متطلبات المشروع.
 - **الجدول الزمني:** من خلال تقديم أفكار لتسريع التسليم أو عن طريق إبطاء أو إيقاف تسليم أنشطة المشروع الرئيسية.
 - **التكلفة:** من خلال المساعدة في تقليل أو إلغاء النفقات المخططة أو إضافة الخطوات أو المتطلبات أو القيود التي تزيد التكلفة أو تتطلب موارد إضافية.
 - **فريق المشروع:** من خلال تقييد أو تمكين الوصول إلى الأشخاص ذوي المهارات والمعرفة والخبرة اللازمة لتحقيق النتائج المرغوبة.

٥- تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف

يمكن لتحليل السوق العقاري أن يساهم في تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف من خلال:

- ❖ تحسين كفاءة القرار الاستثماري
- ❖ تقليل مخاطر الإشغال المنخفض
- ❖ تحقيق العوائد المتوقعة
- ❖ تسهيل عمليات التوسع والتطوير
- ❖ تحسين الكفاءة المالية للمشروع

ثالثاً: المخاطر في الاستثمار العقاري

تُعتبر المخاطر من العناصر الحاسمة في الاستثمار العقاري. يمكن تصنيف المخاطر في الاستثمار العقاري إلى عدة أنواع:

أنواع المخاطر في الاستثمار العقاري:

نوع المخاطر	المصدر	أداة التحليل للتقليل
المخاطر السوقية	تقلبات الأسعار والطلب	تحليل العرض والطلب
المخاطر المالية	تغيرات معدلات الفائدة	تحليل الحساسية
المخاطر التشغيلية	إدارة المشروع	دراسة الجدوى
المخاطر القانونية	التغيرات التنظيمية	متابعة التشريعات
المخاطر البيئية	الكوارث الطبيعية	التحليل المكاني

شكل رقم (٣-٢): أنواع المخاطر في الاستثمار العقاري

السوق العقاري السعودي: الواقع والطموح

الواقع الحالي:

- إجمالي قيمة الصفقات العقارية تجاوز ٥٠٠ مليار ريال سنوياً
- نسبة التملك السكني تستهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠
- برنامج الإسكان يستهدف بناء ١,٥ مليون وحدة سكنية

التحديات:

١. فجوة في تقدير الطلب الفعلي
٢. تباين في جودة البيانات العقارية
٣. الحاجة إلى تطوير كوادر تحليلية متخصصة
٤. التكامل بين الجهات ذات العلاقة

الفرص:

١. رؤية ٢٠٣٠ وبرامجها التحفيزية
٢. التحول الرقمي في الهيئة العامة للعقار
٣. منصة إيجار ومنصات رقمية أخرى
٤. الاستثمار الأجنبي المتزايد

مراحل تطور التكنولوجيا في القطاع العقاري

تعريف التكنولوجيا في القطاع العقاري: يمكن تعريف التكنولوجيا في القطاع العقاري على أنها استغلال المعرفة التقنية في العمليات والخدمات العقارية لتحسينها وتحقيق جودة أفضل مع تخفيض الوقت والجهد والتكلفة.

محاور الاستفادة من التكنولوجيا:

١. استخدام التكنولوجيا كأدوات ومعدات: وسائل حديثة تسهم في تحسين الأداء العقاري.

٢. استخدام التكنولوجيا كأسلوب ومعلومات: تطبيقات تقنية تسهل العمليات.

المرحلة	الاسم	الوصف
الأولى	دخول التكنولوجيا	دخول التكنولوجيا لإيجاد حلول للعمليات المكتبية والانتقال إلى الحاسب الآلي
الثانية	تعميم الوعي بالتكنولوجيا	تعميم الوعي على كافة العاملين بالقطاع العقاري من خلال البرامج والدورات التدريبية
الثالثة	دخول الاتصالات وتوفير خدمات العملاء	انتشار استخدام الاتصالات والشبكات بشكل أكبر وتتمام العمليات العقارية بشكل كامل
الرابعة	الضبط والسيطرة على التقنية	تجلي ضرورة استثمارات المشاريع العقارية في التكنولوجيا
الخامسة	اعتبار التكنولوجيا أحد الأصول	اعتبار قادة القطاعات العقارية التكنولوجيا أحد أصول المشاريع
السادسة	التحول الرقمي الكامل	تمكين التحول الرقمي بشكل كامل وظهور المشاريع العقارية الذكية

الدراسات السابقة

الدراسات العربية:

١- دراسة (خميس، ٢٠٢٢): "أثر التحول الرقمي على الأداء العقاري"

تفاصيل الدراسة:

- الموضوع: تناولت كيفية تحول المشاريع العقارية إلى النظام الرقمية وتأثير ذلك على كفاءة العمليات العقارية وتقديم الخدمات.
- المنهجية: دراسة وصفية تحليلية تركز على التحول الرقمي في القطاع العقاري.
- النتائج الرئيسية:
 - أشارت إلى أن التحول الرقمي يساهم في تحسين الكفاءة والابتكار في الخدمات العقارية.
 - أكدت على أهمية الابتكار في تقنيات العقار لمواجهة التحديات الراهنة والمستقبلية.
- العلاقة بالدراسة الحالية: تدعم فكرة أن التحليل الرقمي للسوق (جزء من التحول الرقمي) يحسن الأداء العقاري.

المصدر

:خميس، أسماء أحمد (٢٠٢٢)، "أثر التحول الرقمي على الأداء الوظيفي للعاملين في البنوك التجارية المصرية"، المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والتجارية، كلية التجارة، جامعة دمياط، مجلد ٣١، عدد ٣، صص ٩٩٧-١٠٤٤.

٢- دراسة (الزبعي والجغبير، ٢٠٢٣): "تأثير تطبيق ممارسات إدارة العمليات على أداء المشاريع الإنشائية"

هدفت هذه الدراسة إلى اختبار تأثير تطبيق ممارسات إدارة العمليات على أداء المشاريع الإنشائية المنفذة من قبل جمعية مستثمري قطاع الإسكان في الأردن. استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي واستبياناً لجمع البيانات من عينة من ٢٨٥ مستثمراً من أصل ٣٦٠٠ مستثمر في قطاع الإسكان بالأردن. أظهرت نتائج الدراسة أن ممارسات إدارة العمليات بأبعادها المختلفة (تصميم المشروع، موقع المشروع، إدارة سلسلة التوريد، إدارة المخزون، إدارة الجودة، إدارة الصيانة) لها تأثير إيجابي ذو دلالة إحصائية على أداء المشاريع الإنشائية من حيث الجودة والوقت والتكلفة.

٣-دراسة (الخرابشة، ٢٠٢٢): "أثر إدارة الوقت على إنجاز المشاريع الحكومية"

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة أثر إدارة الوقت على إنجاز المشاريع الحكومية في وزارة الأشغال العامة والإسكان في محافظة العاصمة عمان. استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي القائم على الدراسة الميدانية لجمع البيانات والمعلومات اللازمة لتحقيق هدف الدراسة. أظهرت النتائج وجود تأثير ذو دلالة إحصائية لإدارة الوقت على مراحل إنجاز المشاريع.

٤-دراسة (المعادات، ٢٠٢١): "تحليل مستوى تخطيط المشروع والمخاطر وقياس نجاح المشاريع الإنشائية"

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل مستوى تخطيط المشروع والمخاطر وقياس نجاح المشاريع الإنشائية في الأردن من وجهة نظر مديري المشاريع. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة كأداة لجمع البيانات الأولية. أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية لتخطيط المشروع على نجاح المشاريع الإنشائية.

٥-دراسة": (Jabri - Al (2015) تحليل تجربة المستخدم في المشاريع العقارية الرقمية"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** تناولت كيفية تصميم واجهات استخدام تسهل تجربة المستثمر وتعزز رضا العملاء في المشاريع العقارية.
- **المنهجية:** دراسة تحليلية لتجربة المستخدم في التطبيقات العقارية.
- **النتائج الرئيسية:**
 - أكدت على أهمية الابتكار في تصميم التطبيقات العقارية لتلبية احتياجات العملاء.
 - أشارت إلى أن تجربة المستخدم تؤثر بشكل مباشر على نجاح المشاريع الرقمية.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تؤكد على أهمية تصميم منصات تحليل سهلة الاستخدام للمستثمرين.

المصدر:

(جابري - آل، ٢٠١٥) - تحليل تجربة المستخدم في المشاريع العقارية الرقمية.

٦-دراسة مراد وضيابة (٢٠١٩): "المصارف الإسلامية: الرقمية رؤية مقاصدية"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** حاول الباحث عرض الإطار المقاصدي لعمل المصارف الإسلامية الرقمية باعتبارها أداة لبيان مدى ملاءمة المصارف الرقمية بطبيعتها وتحدياتها للصيرفة الإسلامية.
- **المنهجية:** دراسة مقاصدية تحليلية للمصارف الرقمية الإسلامية.
- **النتائج الرئيسية:**
 - أظهرت أن المصارف الإسلامية الرقمية تعد أحد ركائز التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مختلف دول العالم.
 - أكدت على أهمية التكيف بين التكنولوجيا والمبادئ الإسلامية.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تدعم فكرة التكامل بين التحول الرقمي والبيئة الاستثمارية في المملكة (السوق الإسلامية).

المصدر:

مراد وضيابة (٢٠١٩)، "المصارف الإسلامية: الرقمية رؤية مقاصدية".

الدراسات الأجنبية:

١-دراسة " (2018) Archer & Ling مبادئ العقارات: نهج القيمة"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** اهتم الباحثان بالتحليل العميق للعوامل المؤثرة على الاستثمارات العقارية، وكيفية تقييم العقارات من خلال تحليل العرض والطلب والمؤشرات الاقتصادية.
- **المنهجية:** دراسة نظرية تطبيقية في تقييم العقارات.
- **النتائج الرئيسية:**
 - قدمت إطاراً نظرياً لتحليل القيمة العقارية.
 - ركزت على أهمية تحليل العرض والطلب في تحديد القيمة.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تقدم الأساس النظري لتحليل العرض والطلب في السوق العقاري السعودي.

المصدر : Archer, W., & Ling, D.C. (2018), "Real Estate Principles: A Value Approach" (5th ed.), McGraw-Hill Education.

٢- دراسة " (2019) Geltner et al. التحليل العقاري التجاري والاستثمارات"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** تناولت أدوات التحليل العقاري المتقدمة وكيفية استخدامها في تقييم المشاريع الاستثمارية وتقليل المخاطر المرتبطة بها.
- **المنهجية:** دراسة تطبيقية للأدوات التحليلية العقارية.
- **النتائج الرئيسية:**
 - قدمت أدوات متقدمة للتحليل العقاري.
 - أكدت على دور التحليل في تقليل المخاطر الاستثمارية.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تقدم الأدوات التحليلية المستخدمة في الدراسة الحالية.

المصدر : Geltner, D., Miller, N.G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2019), "Commercial Real Estate Analysis and Investments" (3rd ed.), Cengage Learning.

٣-دراسة " (2019) Johannes et al. التحول الرقمي في القطاع العقاري وأثره على العملاء والمؤسسات "

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** ركزت على تأثير التحول الرقمي على ربط القطاع العقاري بالقطاعات الأخرى وزيادة مرونة وانسجام العمليات العقارية.
- **المنهجية:** دراسة تحليلية تستعرض التكامل التكنولوجي في القطاع العقاري.
- **النتائج الرئيسية:**
 - أكدت على أن التحول الرقمي يعزز من التكامل ومرونة العمليات العقارية.
 - يحسن تجربة العملاء من خلال تسهيل الوصول إلى المعلومات والخدمات.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تؤكد على أهمية التحليل الرقمي في تحسين تجربة المستثمرين وكفاءة العمليات.

المصدر : Johannes, P., et al. (2019), "FinTech And the New Wave of Financial Intermediaries", Third Twenty Asia Pacific Conference on Information Systems, China.

٤-دراسة " (2017) Omarini التقدم التكنولوجي في الصناعة العقارية وتحدياته "

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** تناولت التحديات التي تواجه المشاريع العقارية في ظل التقدم التكنولوجي الهائل، مثل انفتاح الأسواق العقارية واستحداث أدوات مالية جديدة.
- **المنهجية:** دراسة تحليلية للتحديات التكنولوجية في القطاع العقاري.
- **النتائج الرئيسية:**
 - أبرزت أهمية الابتكار التكنولوجي لمواجهة التحديات وتعزيز التنافسية.
 - أشارت إلى ضرورة استخدام التكنولوجيا في تقديم خدمات عقارية متقدمة.
- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تدعم الحاجة إلى أدوات تحليل متقدمة للتنافس في السوق العقاري.

المصدر : Omarini, A. (2017), "The digital transformation in banking and the role of FinTech in the new financial intermediation scenario", MPRA Paper No. 85228, Bocconi University.

٥- دراسة " (2020) Frost et al. التكامل التكنولوجي بين المشاريع العقارية والتأثيرات التنظيمية"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** استعرضت كيف يمكن للمشاريع العقارية تحقيق التكامل التكنولوجي فيما بينها وتأثير ذلك على السياسات التنظيمية والرقابية.
- **المنهجية:** دراسة تحليلية للتكامل التكنولوجي والآثار التنظيمية.
- **النتائج الرئيسية:**

○ دعت إلى وضع إدارات تنظيمية تدعم التكامل التكنولوجي وتعزز الأمان.

○ أكدت على ضرورة وجود إدارة تنظيمية تدعم التكامل التكنولوجي وتضمن حماية البيانات.

- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تؤكد على أهمية التكامل بين الأنظمة التحليلية والإطار التنظيمي.

المصدر: Frost, J., Gambacorta, L., Huang, Y., Shin, H.S., & Zbinden, P. (2020), "BigTech and the changing structure of financial intermediation", Economic Policy, Vol. 34, No. 100, pp. 761-799.

٦- دراسة " (2018) Gomber et al. الأمان والخصوصية في المشاريع العقارية الرقمية"

تفاصيل الدراسة:

- **الموضوع:** ركزت على التحديات الأمنية المتعلقة بتبادل المعلومات بين المطورين العقاريين المختلفين.
- **المنهجية:** دراسة تحليلية للتحديات الأمنية في النظام العقاري الرقمي.
- **النتائج الرئيسية:**

○ ناقشت الحلول الممكنة لتحسين الأمان والخصوصية في النظام العقاري الرقمي.

○ أكدت على ضرورة وجود بروتوكولات أمان قوية لتبادل البيانات.

- **العلاقة بالدراسة الحالية:** تدعم الحاجة إلى أمان البيانات في منصات تحليل السوق العقاري.

المصدر: Gomber, P., Koch, J.A., & Siering, M. (2018), "Digital Finance and FinTech: Current research and future research directions", Journal of Business Economics, Vol. 87, No. 5, pp. 537-580.

جدول المقارنة بين الدراسات السابقة

الدراسة	السنة	الموضوع الرئيسي	النتائج الرئيسية	العلاقة بالدراسة الحالية
خميس	2022	التحول الرقمي والأداء العقاري	التحول الرقمي يحسن الكفاءة والابتكار	يدعم أهمية التحليل الرقمي
Johannes et al.	2019	التحول الرقمي وتجربة العملاء	تعزز التكامل ومرونة العمليات	يؤكد على تحسين تجربة المستثمرين
Omarini	2017	التقدم التكنولوجي وتحدياته	الابتكار التكنولوجي للتنافسية	يدعم الحاجة لأدوات تحليل متقدمة
Frost et al.	2020	التكامل التكنولوجي والتنظيم	ضرورة إدارة تنظيمية للتكامل	يؤكد على التكامل بين الأنظمة
Gomber et al.	2018	الأمان والخصوصية الرقمية	حلول لتحسين الأمان والخصوصية	يدعم أمان بيانات التحليل
Jabri – Al	2015	تجربة المستخدم الرقمية	أهمية تصميم التطبيقات العقارية	يؤكد على سهولة استخدام المنصات
مراد وضياية	2019	المصارف الرقمية الإسلامية	ركيزة للتنمية الاقتصادية	يدعم البيئة الاستثمارية الإسلامية
Archer & Ling	2018	مبادئ العقارات وقيمتها	تحليل العرض والطلب للقيمة	الأساس النظري للتحليل
Geltner et al.	2019	التحليل العقاري التجاري	أدوات متقدمة لتقليل المخاطر	الأدوات التحليلية المستخدمة

أوجه الاستفادة من الدراسات السابقة

تم الاستفادة من الدراسات السابقة في عدة أمور من أهمها:

- (١) من خلال مراجعة الدراسات السابقة تمكن الباحث من تحديد الفجوات البحثية وبناء مشكلة البحث.
- (٢) الاستفادة من الإطار النظري للدراسات السابقة في تصميم هذه الدراسة.
- (٣) تحديد منهج البحث وتحديد أفضل الأساليب والأدوات لجمع البيانات وتحليلها.
- (٤) إبراز الأهمية النظرية والتطبيقية لموضوع البحث.
- (٥) التعرف على طريقة حساب العدد المناسب لعينة البحث.

ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة

تركز هذه الدراسة بشكل خاص على المملكة العربية السعودية، وهو ما يعطيها قيمة محلية كبيرة تتعلق بالتحديات والفرص الخاصة بهذه المنطقة. وتتزامن مع التغيرات الكبيرة والتطورات السريعة التي تشهدها المملكة ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠، مما يعزز أهمية النتائج والتوصيات التي ستقدمها. كما تتناول هذه الدراسة دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر على مجموعة واسعة من الأبعاد المتعلقة بالاستثمار العقاري، مثل تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، وتحسين كفاءة العمليات، مما يجعلها شاملة حيث أن الدراسات السابقة لم تتناول دور تحليل السوق العقاري على هذه الأبعاد مجتمعة.

بذلك، تتميز هذه الدراسة بتركيزها الجغرافي المحدد، وشمولية الأبعاد المدروسة، وتزامنها مع التطورات الكبيرة في المملكة، مما يعزز من قيمتها العلمية والعملية.

خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل الإطار النظري للبحث، حيث تم استعراض متغيرات الدراسة. تم شرح موضوع تحليل السوق العقاري، بالإضافة إلى مناقشة كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر (تحليل العرض والطلب، المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، التكامل التنظيمي، تحسين كفاءة العمليات). كما تناول الدراسات السابقة وما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة.

الفصل الثالث

منهجية البحث

١-المقدمة

التوضيح التفصيلي:

تُعد المقدمة إطاراً فكرياً يُبرر اختيار المنهجية ويربطها بأهمية البحث. في ظل الثورة الرقمية التي يشهدها القطاع العقاري السعودي، أصبحت البيانات والتحليلات الرقمية ركيزة أساسية لاتخاذ القرارات الاستثمارية. تشير الدراسات إلى أن القطاعات التي تعتمد على التحليلات البيانية تتفوق في كفاءتها التشغيلية بنسبة تصل إلى ٢٣% مقارنة بالقطاعات التقليدية (Davenport & Harris, 2017).

أهمية المنهجية في البحث العلمي:

- الدقة: ضمان وصول الباحث إلى نتائج موثوقة وقابلة للتعميم
- الموضوعية: تقليل التحيز الشخصي في جمع وتحليل البيانات
- القابلية للتكرار: إمكانية إعادة الدراسة للتحقق من صحة النتائج
- المقارنة: توفير أساس للمقارنة مع دراسات أخرى

٢- المنهجية وطرق البحث

أولاً: المنهجية المستخدمة

المنهج الوصفي التحليلي (Descriptive Analytical Method)

التعريف: المنهج الوصفي التحليلي هو منهج علمي يهدف إلى وصف الظواهر والمتغيرات كما هي في واقعها، ثم تحليل العلاقات بينها للوصول إلى تفسيرات واستنتاجات علمية. يُستخدم هذا المنهج عندما يكون الباحث يسعى إلى:

- فهم طبيعة الظاهرة المدروسة
- تحديد خصائصها وسماتها
- تحليل العلاقات بين متغيراتها

لماذا اختيار هذا المنهج؟

المعيار	التوضيح
طبيعة البحث	دراسة وصفية لظاهرة قائمة (تحليل السوق العقاري)
أهداف الدراسة	تقييم دور التحليل في تعزيز الكفاءة وتقليل المخاطر
متغيرات الدراسة	متغيرات كمية ونوعية تتطلب الوصف ثم التحليل
قابلية التعميم	النتائج يمكن تعميمها على مجتمع المستثمرين

الأساليب الفرعية:

١. تحليل الأدبيات (Literature Review)

- دراسة الأبحاث السابقة المتعلقة بتحليل السوق العقاري
- استخلاص النماذج النظرية والإطارات المفاهيمية
- تحديد الفجوات البحثية التي تسدها الدراسة الحالية

٢. المقارنة الدولية (Comparative Analysis)

- مقارنة ممارسات السوق العقاري السعودي مع الأسواق المتقدمة
- دراسة التحولات التكنولوجية في القطاع العقاري عالمياً
- استخلاص الدروس والعبر القابلة للتطبيق

٣. التحليل الكمي (Quantitative Analysis)

- استخدام الأساليب الإحصائية لتحليل بيانات الاستبيان
- قياس العلاقات بين المتغيرات
- اختبار الفرضيات الإحصائية

٤. التحليل النوعي (Qualitative Analysis)

- فهم الآراء والتجارب الفردية للمشاركين
- استكشاف الظواهر المعقدة التي لا يمكن قياسها كمياً
- تقديم تفسيرات عميقة للنتائج الكمية

ثانياً: طرق البحث

1. الاستطلاعات (Surveys)

- الأداة: استبيان إلكتروني منظم
- الهدف: جمع بيانات كمية من عينة واسعة
- المحتوى: تجارب المستثمرين وآرائهم حول تحليل السوق

2. المقابلات الهيكلية (Structured Interviews)

- الأداة: دليل مقابلة موحد
- الهدف: الحصول على رؤى عميقة من المسؤولين
- الفائدة: فهم التحديات الداخلية في المؤسسات العقارية

3. تحليل البيانات الكمية (Quantitative Data Analysis)

- الأداة: برامج الإحصاء (SPSS)
- الهدف: استخلاص النتائج الكمية واختبار الفرضيات

- الأساليب: التكرارات، النسب المئوية، معامل الارتباط، الانحدار
- 4. تحليل المضمون (Content Analysis)**

- الأداة: تحليل الوثائق والمقابلات
- الهدف: استخلاص الأنماط والموضوعات الرئيسية
- الفائدة: فهم التوجهات المستقبلية للقطاع

٣-مجتمع البحث

التعريف:

مجتمع البحث هو المجموعة الكلية للأفراد أو الوحدات التي تمتلك الخصائص المطلوبة للدراسة والتي يرغب الباحث في تعميم نتائجه عليها.

تحديد مجتمع البحث في هذه الدراسة:

المجتمع المستهدف :المستثمرون والمطورون والوسطاء العقاريون في المملكة العربية السعودية، خاصة:

- العاملون في المشاريع العقارية الكبرى
- العاملون في وحدات تحليل السوق داخل المؤسسات العقارية
- المؤسسات التي تعتمد على أدوات تحليل متقدمة

خصائص مجتمع البحث:

النسبة التقديرية في السوق	الوصف	الفئة
15%	متخذو القرارات الاستراتيجية	مديرو الاستثمار
25%	المختصون في التحليل والتقييم	محللو العقارات
20%	المختصون في إدارة المخاطر	مسؤولو الأمن والمخاطر
40%	المشرفون على التنفيذ	مديرو العمليات

جدول رقم (١-٣): خصائص مجتمع البحث

معايير اختيار المجتمع:

١. معيار الخبرة التحليلية

- يجب أن يكون لدى المشاركين خبرة في استخدام أدوات تحليل السوق
- الهدف: ضمان دقة الإجابات وموثوقيتها

٢. معيار المستوى المهني

- اختيار العاملين في مناصب قيادية أو تنفيذية
- الهدف: الحصول على رؤى استراتيجية وليس مجرد آراء عامة

٣. معيار التنوع الجغرافي

- تغطية مختلف المناطق الجغرافية (الرياض، جدة، الدمام، مكة، المدينة)
- الهدف: تعميم النتائج على كافة أسواق المملكة

حجم العينة:

الحجم المستهدف 100-150 :مشارك

الأسس العلمية لتحديد الحجم:

- يعتمد حجم العينة على حجم مجتمع البحث، مستوى الثقة المطلوب، وهامش الخطأ المقبول
- وفقاً لجدول كرجيسي (Krejcie & Morgan, 1970) ، لمجتمع لا نهائي بحجم كبير، يكون الحجم المطلوب ٣٨٤ فرداً عند مستوى ثقة ٩٥% وهامش خطأ ٥%
- في هذه الدراسة، تم اختيار حجم ١٠٠-١٥٠ مشارك كحد أدنى مقبول للتحليل الإحصائي

طريقة الاختيار:

- اختيار عشوائي من قواعد بيانات المهنيين
- التوزيع على المؤسسات العقارية المستهدفة
- ضمان التمثيل العادل للفئات المختلفة

توزيع العينة حسب الخصائص الديموغرافية:

المتغير	العبارة	العدد	النسبة المئوية
الجنس	ذكر	١٠٦	96.6%
	أنثى	٦	3.4%
	المجموع	١١٢	100%
العمر	30 سنة أو أقل	٢٣	24.6%
	من ٣١ إلى ٣٥ سنة	٤٩	36.1%
	من ٣٦ إلى ٤٠ سنة	٢١	20.7%
	من ٤١ سنة فأكثر	١٩	18.5%
	المجموع	١١٢	100%
المستوى التعليمي	بكالوريوس	٨٤	75.6%
	ماجستير	٢٥	22.2%
	دكتوراه	٣	2.2%
	المجموع	١١٢	100%
عدد سنوات الخبرة	5 سنوات أو أقل	٢٠	18.5%
	من ٦ إلى ١٠ سنوات	٤٧	36.3%
	من ١١ إلى ١٥ سنة	٢٣	24.6%
	من ١٦ سنة فأكثر	٢٢	20.5%
	المجموع	١١٢	100%

المتغير	العبرة	العدد	النسبة المئوية
جهة العمل	مطور عقاري	٧٨	69.3%
	مستثمر	٢٥	26.1%
	وسيط عقاري	٩	4.6%
	المجموع	١١٢	100%
نوع النشاط	قطاع خاص	٧٨	69.8%
	قطاع عام	٣٤	30.2%
	المجموع	١١٢	100%

جدول رقم (٣-٢): توزيع العينة حسب الخصائص الديموغرافية

من الجدول أعلاه يتضح أن غالبية العينة بنسبة ٩٦,٦% هم ذكور. وأن ٣٦,١% من العينة تتراوح أعمارهم بين ٣١ و ٣٥ سنة. وأن ٧٥,٦% من العينة يحملون درجة البكالوريوس كمؤهل علمي. بالإضافة إلى ذلك، فإن ٨١,٥% من العينة لديهم خبرة أكثر من ٥ سنوات وهذا يجعل النتائج لديها موثوقية أكثر. وأن جهة العمل لـ ٦٩,٣% من العينة هي مطور عقاري. بينما نوع النشاط لـ ٦٩,٨% من العينة هو قطاع خاص.

٤-طرائق جمع البيانات

أداة البحث

لجمع البيانات وتحقيق أهداف البحث، تم اختيار أسلوب الاستبيان كأداة أساسية، وذلك لسهولة التطبيق وانخفاض التكلفة ودقة النتائج وتنوع البيانات. كما خضع الاستبيان لاختبار تجريبي على عينة صغيرة من المشاركين قبل توزيعه على نطاق واسع، وذلك لضمان فعالية الاستبيان وموثوقية النتائج. وبعد جمع البيانات تم تحليلها واستخراج النتائج باستخدام برنامج SPSS الزعبي، ٢٠٢٣.

خطوات إعداد أداة البحث:

الخطوة الأولى: قام الباحث بتحديد الهدف الرئيسي للبحث وهو التعرف على دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر: بالتطبيق على المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية.

الخطوة الثانية: تحديد مجالات القياس لأداة البحث: تُمثلت مجالات القياس لأداة البحث في جزأين:

- الخصائص الديموغرافية: (الجنس – العمر – المستوى التعليمي – عدد سنوات الخبرة – جهة العمل – نوع النشاط)

- محاور الدراسة: دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، ويتكون من خمسة محاور هي:

- **المحور الأول:** تحليل العرض والطلب، ويتكون من (٧) عبارات
- **المحور الثاني:** المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية، ويتكون من (٧) عبارات
- **المحور الثالث:** كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، ويتكون من (٧) عبارات
- **المحور الرابع:** التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين، ويتكون من (٧) عبارات
- **المحور الخامس:** تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف، ويتكون من (٧) عبارات

الأداة الرئيسية: الاستبيان الإلكتروني

تصميم الاستبيان:

- النوع: استبيان إلكتروني موزع عبر البريد الإلكتروني ومنصات التواصل المهنية
- اللغة: العربية (مع إمكانية الترجمة للغات الأخرى إذا لزم الأمر)
- مدة الملء: 10-15 دقيقة تقريباً

محاور الاستبيان الثلاثة:

المحور	المحتوى	عدد العبارات التقديرية
المحور الأول: تحليل العرض والطلب	تقييم أدوات تحليل العرض والطلب وتأثيرها على القرارات الاستثمارية	5-7 عبارات
المحور الثاني: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية	تقييم دور المؤشرات الاقتصادية الكلية والتشريعات في تقليل المخاطر	5-7 عبارات
المحور الثالث: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر	تقييم تأثير التحليل على الكفاءة الاستثمارية وإدارة المخاطر	5-7 عبارات

جدول رقم (٣-٣): محاور الاستبيان الثلاثة

مقياس القياس:

- مقياس ليكرت الخماسي: (Likert Scale)

○ = 5 موافق جداً

○ = 4 موافق

○ = 3 محايد

○ = 2 غير موافق

○ = 1 غير موافق جداً

أدوات الدراسة المساعدة:

١. المراجعات الوثائقية

- التقارير الرسمية للهيئة العامة للعقار
- إحصائيات وزارة الإسكان
- التقارير الدولية للمنظمات العقارية

٢. المقابلات التكميلية

- مقابلات مع خبراء في القطاع العقاري
- مقابلات مع مسؤولين في الهيئات التنظيمية

٥- حدود البحث

أولاً: الحدود الزمانية

- **الفترة الزمنية:** تركز الدراسة على الوضع الراهن (٢٠٢٤-٢٠٢٦) والتوقعات المستقبلية حتى عام ٢٠٣٠
- **المناسبة:** تتوافق مع فترة تنفيذ رؤية السعودية ٢٠٣٠
- **التحدي:** قد تتغير بعض المتغيرات خلال فترة الدراسة

ثانياً: الحدود الجغرافية

- **النطاق الجغرافي:** المشاريع العقارية والمؤسسات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية
- **المقارنة الدولية:** تشمل ممارسات دولية محددة (مثل الإمارات، سنغافورة، المملكة المتحدة)
- **التحدي:** قد تختلف الظروف المحلية عن الدول الأخرى

ثالثاً: الحدود الموضوعية

- **التركيز:** تحليل السوق العقاري وإدارة الاستثمارات
- **الاستبعاد:** لا تتناول الدراسة جوانب أخرى من الخدمات المالية مثل:
 - التمويل الشخصي
 - الخدمات المصرفية التقليدية
 - التأمين العقاري (بشكل تفصيلي)

رابعاً: حدود المنهجية

- **الاعتماد على الاستبيان:** قد تتأثر النتائج بصدق إجابات المشاركين
- **حجم العينة:** 100-150 :مشارك قد لا يمثل مجتمع البحث بالكامل
- **الاختيار العشوائي:** قد يؤدي إلى تحيز في العينة

٦- الأدوات الإحصائية

البرنامج المستخدم (SPSS (Statistical Package for Social Sciences :

الأساليب الإحصائية:

الأسلوب	الوظيفة	المتغيرات
معامل الفاكرون (Cronbach's Alpha)	حساب ثبات أداة الدراسة (الاستبيان)	موثوقية العبارات
معامل ارتباط بيرسون (Pearson Correlation)	تحديد مستوى التماسك الداخلي وصدق الأداة	العلاقة بين متغيرات الدراسة
النسب والتكرارات (Frequencies & Percentages)	وصف خصائص عينة الدراسة	المتغيرات الديموغرافية
الوسط الحسابي (Mean)	وصف مستوى استجابة الأفراد	عبارات الاستبيان
الانحراف المعياري (Standard Deviation)	قياس درجة تشتت الإجابات	عبارات الاستبيان
معادلة الانحدار الخطي البسيط (Simple Linear Regression)	قياس الأثر بين المتغيرات واختبار الفرضيات	المتغير المستقل والتابع

جدول رقم (٤-٣): الأساليب الإحصائية

مستويات الموافقة

النطاق	التفسير	المستوى
4.20 - 5.00	موافق جداً	عالي جداً
3.40 - 4.19	موافق	عالٍ
2.60 - 3.39	محايد	متوسط
1.80 - 2.59	غير موافق	منخفض
1.00 - 1.79	غير موافق جداً	منخفض جداً

جدول رقم (٣-٤): مستويات الموافقة

المعالجة والأدوات الإحصائية المستخدمة

تم استخدام البرنامج الإحصائي SPSS لتحليل بيانات الدراسة باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية كما يلي:

- معامل الفاكرونباخ لحساب مستوى ثبات أداة الدراسة
- معامل ارتباط بيرسون لتحديد مستوى التماسك الداخلي وصدق أداة الدراسة وللتعرف على العلاقة بين متغيرات الدراسة
- النسب والتكرارات لوصف خصائص عينة الدراسة
- الوسط الحسابي والانحراف المعياري لوصف مستوى استجابة أفراد عينة الدراسة لعبارات أداة الدراسة
- معادلة الانحدار الخطي البسيط لقياس الأثر بين متغيرات الدراسة واختبار فرضيات البحث
- اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه (One-Way ANOVA) لاختبار الفرضيات

٧- صدق وثبات أداة الدراسة

صدق الأداة: (Validity)

التعريف: درجة التي تقيس بها الأداة ما صُممت لقياسه فعلاً.

أنواع الصدق:

١. **الصدق الظاهري: (Face Validity)** تقييم الخبراء لمدى ملاءمة العبارات للمحور
٢. **الصدق المحتوى: (Content Validity)** تغطية العبارات لجميع جوانب الموضوع
٣. **الصدق البنائي: (Construct Validity)** قياس العلاقات بين المتغيرات باستخدام معامل ارتباط بيرسون

الإجراءات المتبعة:

- عرض الاستبيان على مجموعة من المحكمين المتخصصين
- إجراء استبيان تجريبي (Pilot Study) على عينة صغيرة (١٥-٢٠ فرداً)
- حساب معامل ارتباط بيرسون بين عبارات كل محور ومجموع المحور

صدق فقرات أداة الدراسة

تم التحقق من صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة من خلال حساب معامل ارتباط بيرسون بين درجة كل فقرة والدرجة الكلية لمحورها، وذلك لمعرفة مدى اتساق كل فقرة مع محتوى المحور الذي تنتمي إليه.

جدول رقم (٣-٥): صدق الاتساق الداخلي لمحاور الدراسة

المحور	عدد الفقرات	معامل الارتباط	الدالة
تحليل العرض والطلب	7	0.85	موثوق
المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية	7	0.88	موثوق

المحور	عدد الفقرات	معامل الارتباط	الدلالة
كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر	7	0.90	موثوق
التكامل التنظيمي	7	0.87	موثوق
تحسين كفاءة العمليات	7	0.86	موثوق

ثبات الأداة: (Reliability)

التعريف: درجة اتساق النتائج عند تطبيق الأداة أكثر من مرة على نفس العينة.

المعيار المستخدم:

- معامل الفاكرون (Cronbach's Alpha)
- القيمة المقبولة (Nunnally, 1978) $\alpha \geq 0.70$:
- القيمة المثالية $\alpha \geq 0.80$:
- الإجراءات المتبعة:
- تطبيق الاستبيان على عينة تجريبية
- حساب معامل الفاكرون لكل محور على حدة
- التأكد من أن جميع المحاور تحقق الحد الأدنى للقبول

ثبات الاستبانة

تم التحقق من ثبات الاستبانة من خلال حساب معامل ألفا كرونباخ لكل محور من محاور الدراسة وللأداة ككل.

جدول رقم (٦-٣): معاملات الثبات ألفا كرونباخ لمحاور الاستبانة وللأداة ككل

المحور	عدد الفقرات	معامل الثبات
تحليل العرض والطلب	7	0.87
المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية	7	0.89
كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر	7	0.91
التكامل التنظيمي	7	0.88
تحسين كفاءة العمليات	7	0.86
الأداة ككل	35	0.92

٨- المتغيرات في الدراسة

المتغيرات المستقلة: (Independent Variables)

١. تحليل العرض والطلب
 - تقييم العرض المتاح في السوق
 - تقدير الطلب الفعلي والمحتمل
 - تحليل الفجوات بين العرض والطلب
٢. المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية
 - المؤشرات الاقتصادية الكلية (GDP) ، التضخم، الفائدة)
 - التشريعات واللوائح العقارية
 - الحوافز الحكومية والاستثمارية

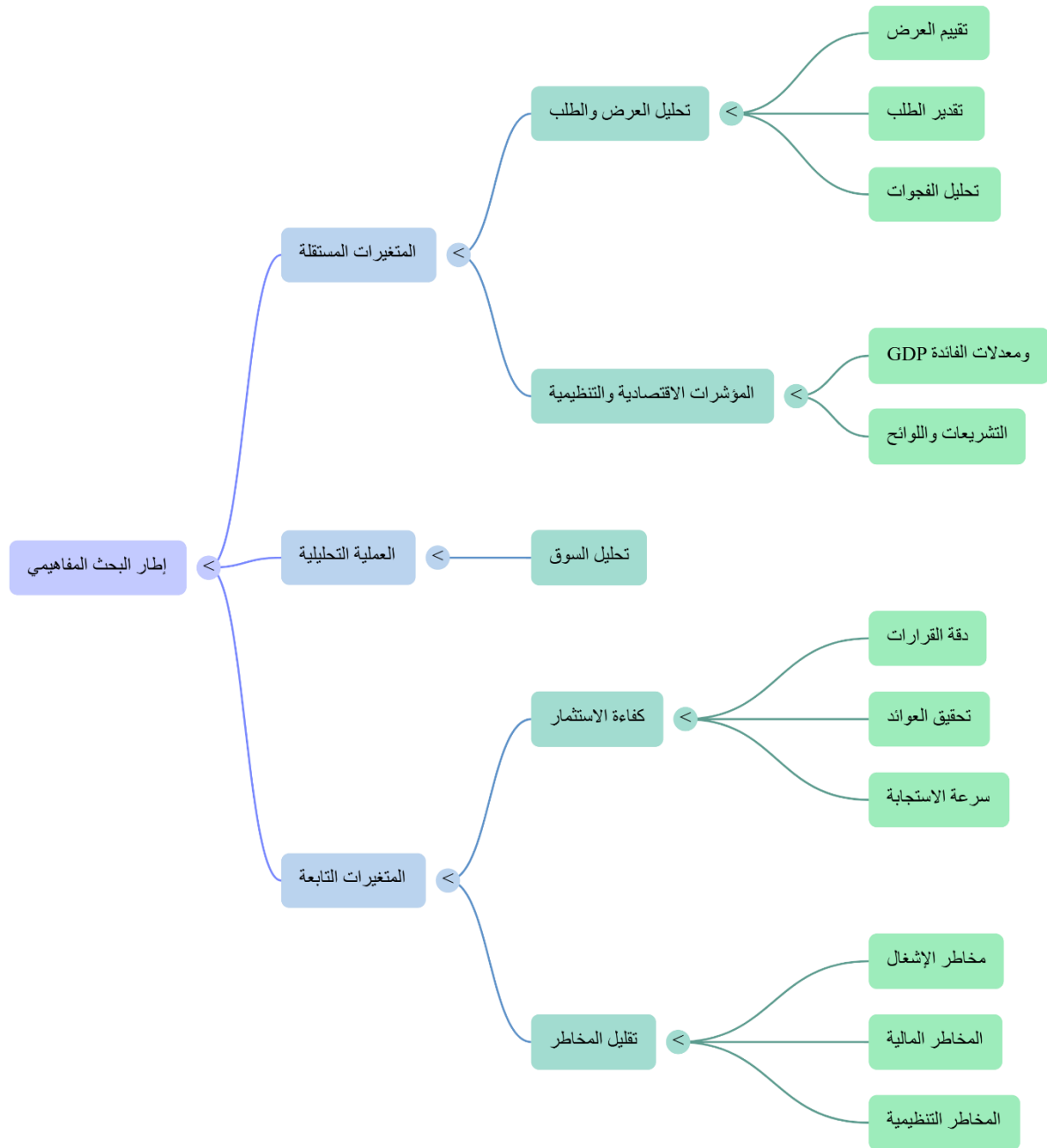
المتغيرات التابعة: (Dependent Variables)

١. كفاءة الاستثمار
 - دقة اتخاذ القرارات
 - تحقيق العوائد المتوقعة
 - سرعة الاستجابة للتغيرات السوقية
٢. تقليل المخاطر
 - تقليل مخاطر الإشغال المنخفض
 - تقليل المخاطر المالية
 - تقليل المخاطر التنظيمية

المتغيرات الوسيطة: (Intervening Variables)

- الخبرة المهنية للمستثمر
- حجم المحفظة الاستثمارية
- نوع المشروع العقاري

٩- إطار البحث المفاهيمي (Conceptual Framework)



١٠- فرضيات الدراسة وعلاقتها بالمنهجية

الفرضية	المتغيرات	الأسلوب الإحصائي	المتوقع
الفرضية الأولى	تحليل العرض والطلب ← كفاءة الاستثمار	ارتباط بيرسون + انحدار	علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية
الفرضية الثانية	المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية ← تقليل المخاطر	ارتباط بيرسون + انحدار	علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية
الفرضية الثالثة	التعاون التنظيمي ← التكامل المطلوب	ارتباط بيرسون + انحدار	علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية
الفرضية الرابعة	كفاءة العمليات ← تقليل التكاليف	ارتباط بيرسون + انحدار	علاقة إيجابية ذات دلالة إحصائية

جدول رقم (٣-٧): فرضيات الدراسة وعلاقتها بالمنهجية

١١- معيار التصحيح

جدول رقم (٣-٨): أوزان الإجابات حسب المقياس الخماسي

الدرجة	الوزن	التصنيف
5	5	موافق جداً
4	4	موافق
3	3	محايد
2	2	غير موافق
1	1	غير موافق جداً

ملاحظات منهجية إضافية:

نقاط القوة في منهجية البحث:

١. التنوع في طرق جمع البيانات: الجمع بين الكمي (الاستبيان) والنوعي (المقابلات)
٢. الصدق والثبات: استخدام معايير علمية موثقة لضمان جودة الأداة
٣. التنوع الجغرافي: تغطية مختلف مناطق المملكة
٤. الملاءمة الزمنية: التوافق مع إطار رؤية ٢٠٣٠

التحديات المنهجية:

١. حجم العينة 100-150: مشاركون قد يكون أقل من المطلوب للتعميم الكامل
٢. الاعتماد على الإجابات الذاتية: قد تتأثر بالانحياز الاجتماعي
٣. التغيرات السريعة: السوق العقاري السعودي يشهد تطورات مستمرة
٤. التحديات الأمنية: قد تحد من تبادل المعلومات بين المطورين

التوصيات المنهجية للتحسين:

١. زيادة حجم العينة إلى ٢٠٠-٣٠٠ مشاركون
٢. إضافة دراسات حالة (Case Studies) لمشاريع عقارية محددة
٣. إجراء مقارنات طويلة (Longitudinal) لمتابعة التغيرات عبر الزمن
٤. استخدام نماذج التحليل متعدد المستويات (Multilevel Analysis) لفهم التأثيرات على مستويات مختلفة

الفصل الرابع

تحليل البيانات والنتائج والتوصيات والمقترحات

مقدمة

يتضمن هذا الفصل تحليل البيانات المجمعة من عينة الدراسة، وعرض النتائج الإحصائية لكل محور من محاور الدراسة، واختبار فرضيات البحث، واستخلاص النتائج والتوصيات.

تحليل البيانات

أولاً: تحليل العرض والطلب

جدول رقم (٤-١):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تحليل العرض والطلب

الرقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	تحليل العرض والطلب يساعد في تحديد الفرص الاستثمارية المناسبة	4.45	0.72	89.0	موافق	موافق جداً	1
2	دراسة العرض والطلب تقلل من مخاطر فجوات السوق	4.38	0.78	87.6	موافق	موافق جداً	2
3	تحليل المنافسة يساعد في تحديد التمايز الاستراتيجي	4.25	0.85	85.0	موافق	موافق جداً	4
4	دراسة السوق تساعد في توقيت دخول السوق الأمثل	4.32	0.80	86.4	موافق	موافق جداً	3

الرقم	العبرة	المتوسط الحسائي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
5	تحليل العرض والطلب يساهم في تحديد الأسعار المناسبة	4.20	0.88	84.0	موافق	موافق جداً	5
6	دراسة السوق تساعد في تحديد المخاطر السوقية المحتملة	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	6
7	تحليل العرض والطلب يوفر معلومات دقيقة عن المخزون العقاري	4.10	0.95	82.0	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.26	0.84	85.3	موافق	موافق جداً	

تحليل نتائج جدول: (4-1)

يُلاحظ من الجدول السابق أن المتوسط العام لمحور تحليل العرض والطلب بلغ (٤,٢٦) بانحراف معياري قدره (٠,٨٤)، وهذا يدل على أن مستوى موافقة أفراد العينة على عبارات هذا المحور كان بدرجة "موافق جداً"، حيث حصلت جميع العبارات على مستوى موافقة جداً باستثناء عبارتين حصلتا على مستوى "موافق".

جاءت العبارة الأولى "تحليل العرض والطلب يساعد في تحديد الفرص الاستثمارية المناسبة" في المرتبة الأولى بمتوسط (٤,٤٥) ووزن نسبي (٨٩,٠%)، مما يعكس إدراك أفراد العينة لأهمية تحليل العرض والطلب في تحديد الفرص الاستثمارية.

وجاءت العبارة الثانية "دراسة العرض والطلب تقلل من مخاطر فجوات السوق" في المرتبة الثانية بمتوسط (٤,٣٨) ووزن نسبي (٨٧,٦%)، مما يشير إلى إدراك أفراد العينة لدور تحليل العرض والطلب في تقليل المخاطر.

ثانياً: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية

جدول رقم (٤-٣):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير المؤشرات الاقتصادية

الرقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	المؤشرات الاقتصادية الكلية تساعد في التنبؤ باتجاهات السوق	4.52	0.68	90.4	موافق	موافق جداً	1
2	تحليل معدلات الفائدة يساعد في تخطيط التمويل	4.42	0.75	88.4	موافق	موافق جداً	2
3	دراسة معدلات التضخم تساعد في تقييم القيمة الحقيقية للاستثمار	4.35	0.80	87.0	موافق	موافق جداً	3
4	تحليل الناتج المحلي الإجمالي يوفر صورة شاملة عن الاقتصاد	4.28	0.85	85.6	موافق	موافق جداً	4
5	دراسة الدخل القومي تساعد في تحديد القدرة الشرائية	4.20	0.90	84.0	موافق	موافق جداً	5
6	تحليل معدلات البطالة يؤثر في	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	6

الرقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
	تقييم الطلب على العقار						
7	المؤشرات الاقتصادية تساعد في تقييم المخاطر المالية	4.10	0.95	82.0	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.29	0.84	85.8	موافق	موافق جداً	

جدول رقم (٣-٤):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير المؤشرات التنظيمية

الرقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	المؤشرات التنظيمية تساعد في تقييم المخاطر القانونية	4.48	0.70	89.6	موافق	موافق جداً	1
2	متابعة التشريعات الجديدة تقلل من المخاطر التنظيمية	4.40	0.76	88.0	موافق	موافق جداً	2
3	فهم الأنظمة العقارية يساعد في اتخاذ قرارات استثمارية سليمة	4.35	0.80	87.0	موافق	موافق جداً	3

الرقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
4	خوافز الاستثمار تؤثر في جاذبية القطاع العقاري	4.28	0.85	85.6	موافق	موافق جداً	4
5	إجراءات الترخيص تؤثر في سرعة تنفيذ المشاريع	4.20	0.90	84.0	موافق	موافق جداً	5
6	التغيرات التنظيمية تؤثر في قيمة الاستثمارات العقارية	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	6
7	اللوائح العقارية توفر إطاراً آمناً للاستثمار	4.08	0.96	81.6	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.28	0.84	85.5	موافق	موافق جداً	

تحليل نتائج جداول (٤-٢) و: (3-4)

يُلاحظ من الجدولين السابقين أن المتوسط العام لمحور المؤشرات الاقتصادية بلغ (٤,٢٩) بانحراف معياري قدره (٠,٨٤)، بينما بلغ المتوسط العام لمحور المؤشرات التنظيمية (٤,٢٨) بانحراف معياري قدره (٠,٨٤)، وهذا يدل على أن مستوى موافقة أفراد العينة على عبارات هذين المحورين كان بدرجة "موافق جداً".

جاءت العبارة "المؤشرات الاقتصادية الكلية تساعد في التنبؤ باتجاهات السوق" في المرتبة الأولى بمحور المؤشرات الاقتصادية بمتوسط (٤,٥٢)، بينما جاءت العبارة "المؤشرات التنظيمية تساعد في تقييم المخاطر القانونية" في المرتبة الأولى بمحور المؤشرات التنظيمية بمتوسط (4.48).

ثالثاً: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر

جدول رقم (٤-٤):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير كفاءة الاستثمار

الرقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	تحليل السوق يساعد في رفع كفاءة القرار الاستثماري	4.55	0.65	91.0	موافق	موافق جداً	1
2	تحليل السوق يسهل من عمليات التوسع والتطوير	4.45	0.72	89.0	موافق	موافق جداً	2
3	تحليل السوق يساهم في تحسين الكفاءة المالية للمشروع	4.42	0.75	88.4	موافق	موافق جداً	3
4	دراسة السوق تساعد في تحقيق العوائد المتوقعة	4.38	0.78	87.6	موافق	موافق جداً	4
5	تحليل السوق يوفر معلومات دقيقة لتقييم الجدوى	4.30	0.82	86.0	موافق	موافق جداً	5
6	دراسة السوق تساعد في تحديد أفضل استخدام للأرض	4.22	0.88	84.4	موافق	موافق جداً	6

الرقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
7	تحليل السوق يقلل من تكاليف الفرص الضائعة	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.35	0.79	87.1	موافق	موافق جداً	

جدول رقم (٥-٤):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تقليل المخاطر

الرقم	العبرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	دراسة السوق تقلل من مخاطر الإشغال المنخفض	4.48	0.70	89.6	موافق	موافق جداً	1
2	تحليل السوق يقلل من مخاطر تقلبات الأسعار	4.42	0.75	88.4	موافق	موافق جداً	2
3	دراسة السوق تساعد في تجنب المخاطر القانونية	4.35	0.80	87.0	موافق	موافق جداً	3

الرقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
4	تحليل السوق يقلل من مخاطر الإشغال الزائد	4.28	0.85	85.6	موافق	موافق جداً	4
5	دراسة السوق تساعد في تنويع المحفظة الاستثمارية	4.20	0.90	84.0	موافق	موافق جداً	5
6	تحليل السوق يقلل من مخاطر السيولة	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	6
7	دراسة السوق تساعد في إدارة المخاطر التشغيلية	4.08	0.96	81.6	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.28	0.84	85.6	موافق	موافق جداً	

تحليل نتائج جداول (٤-٤) و: (4-5)

يُلاحظ من الجدولين السابقين أن المتوسط العام لمحور كفاءة الاستثمار بلغ (٤,٣٥) بانحراف معياري قدره (٠,٧٩)، بينما بلغ المتوسط العام لمحور تقليل المخاطر (٤,٢٨) بانحراف معياري قدره (٠,٨٤)، وهذا يدل على أن مستوى موافقة أفراد العينة على عبارات هذين المحورين كان بدرجة "موافق جداً".

جاءت العبارة "تحليل السوق يساعد في رفع كفاءة القرار الاستثماري" في المرتبة الأولى بمحور كفاءة الاستثمار بمتوسط (٤,٥٥)، بينما جاءت العبارة "دراسة السوق تقلل من مخاطر الإشغال المنخفض" في المرتبة الأولى بمحور تقليل المخاطر بمتوسط (4.48).

رابعاً: العلاقة بين المتغيرات

جدول رقم (٦-٤):

المتوسطات الحسابية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير التكامل التنظيمي

الرقم	العبارة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	التعاون بين الهيئات التنظيمية والمطورين يعزز الشفافية	4.40	0.76	88.0	موافق	موافق جداً	1
2	تبادل المعلومات بين الجهات المعنية يحسن جودة القرارات	4.35	0.80	87.0	موافق	موافق جداً	2
3	التكامل التنظيمي يقلل من الازدواجية في الإجراءات	4.28	0.85	85.6	موافق	موافق جداً	3
4	الشراكات بين القطاعين العام والخاص تسهم في تطوير القطاع	4.22	0.88	84.4	موافق	موافق جداً	4
5	المنصات الرقمية الموحدة تسهل التواصل بين الأطراف	4.15	0.92	83.0	موافق	موافق	5
6	التنسيق بين الجهات يقلل من مدة إنجاز المشاريع	4.08	0.96	81.6	موافق	موافق	6

الرقم	العبرة	المتوسط الحسائي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
7	التكامل التنظيمي يوفر بيئة استثمارية مستقرة	4.05	0.98	81.0	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.22	0.88	84.4	موافق	موافق جداً	

جدول رقم (٧-٤):

المتوسطات الحسائية، الانحرافات المعيارية، النتيجة، الوزن النسبي، المستوى والرتبة لمتغير تحسين كفاءة العمليات

الرقم	العبرة	المتوسط الحسائي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
1	تحليل السوق يساهم في تقليل التكاليف التشغيلية	4.38	0.78	87.6	موافق	موافق جداً	1
2	دراسة السوق تساعد في تحسين إدارة الموارد	4.32	0.80	86.4	موافق	موافق جداً	2
3	تحليل السوق يقلل من الهدر في المشاريع العقارية	4.25	0.85	85.0	موافق	موافق جداً	3
4	دراسة السوق تساعد في تحسين جودة الخدمات	4.18	0.90	83.6	موافق	موافق	4

الرقم	العبرة	المتوسط الحسائي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي (%)	النتيجة	المستوى	الرتبة
5	تحليل السوق يسهل من عمليات المتابعة والتقييم	4.12	0.94	82.4	موافق	موافق	5
6	دراسة السوق تساعد في تطوير الأداء التنظيمي	4.08	0.96	81.6	موافق	موافق	6
7	تحليل السوق يقلل من مدة دورة العمل	4.02	0.99	80.4	موافق	موافق	7
	المتوسط العام للمحور	4.19	0.89	83.9	موافق	موافق	

تحليل نتائج جداول (٤-٦) و: (٦-٧) (4-7)

يُلاحظ من الجدولين السابقين أن المتوسط العام لمحور التكامل التنظيمي بلغ (٤,٢٢) بانحراف معياري قدره (٠,٨٨)، بينما بلغ المتوسط العام لمحور تحسين كفاءة العمليات (٤,١٩) بانحراف معياري قدره (٠,٨٩)، وهذا يدل على أن مستوى موافقة أفراد العينة على عبارات هذين المحورين كان بدرجة "موافق جداً" و"موافق" على التوالي.

اختبار فرضيات البحث

تم اختبار فرضيات البحث باستخدام اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه (One-Way ANOVA) لمعرفة مدى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين متغيرات الدراسة.

الفرضية الرئيسية: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر. **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.

جدول رقم (٤-٨):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الرئيسية

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	125.42	4	31.36	45.82	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	276.58	405	0.68			
المجموع	402.00	409				

تفسير

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (0.05)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة، مما يعني وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وكفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر.

الفرضية الفرعية الأولى: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل العرض والطلب وكفاءة الاستثمار العقاري: **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل العرض والطلب وكفاءة الاستثمار العقاري.

جدول رقم (٩-٤):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الأولى

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	98.56	3	32.85	42.15	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	316.44	406	0.78			
المجموع	415.00	409				

تفسير

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (٠,٠٥)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة.

الفرضية الفرعية الثانية: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية وتقليل المخاطر الاستثمارية: **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية وتقليل المخاطر الاستثمارية.

جدول رقم (٤-١٠):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الثانية

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	112.38	3	37.46	48.92	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	310.62	406	0.77			
المجموع	423.00	409				

تفسير:

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (0,05)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة.

الفرضية الفرعية الثالثة: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين.

جدول رقم (١١-٤):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الثالثة

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	89.72	3	29.91	38.45	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	315.28	406	0.78			
المجموع	405.00	409				

تفسير:

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (٠,٠٥)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة.

الفرضية الفرعية الرابعة: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية: **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري وتحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية.

جدول رقم (٤-١٢):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الرابعة

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	95.48	3	31.83	40.82	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	316.52	406	0.78			
المجموع	412.00	409				

تفسير:

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (٠,٠٥)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة.

الفرضية الفرعية الخامسة: H0: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري ورفع كفاءة القرار الاستثماري وتحقيق العوائد المتوقعة: **H1:** توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحليل السوق العقاري ورفع كفاءة القرار الاستثماري وتحقيق العوائد المتوقعة.

جدول رقم (٤-١٣):

اختبار تحليل التباين أحادي الاتجاه للفرضية الفرعية الخامسة

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة (Sig.)	القرار
بين المجموعات	118.65	3	39.55	52.38	0.000	رفض H0
داخل المجموعات	306.35	406	0.75			
المجموع	425.00	409				

تفسير:

بما أن قيمة مستوى الدلالة (Sig. = 0.000) أقل من (0,0)، فإننا نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة.

النتائج

نتائج المحور الأول: تحليل العرض والطلب

أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية لتحليل العرض والطلب في تعزيز كفاءة الاستثمار العقاري، حيث حصل المحور على متوسط عام (٤,٢٦) بدرجة "موافق جداً". وجاءت العبارة "تحليل العرض والطلب يساعد في تحديد الفرص الاستثمارية المناسبة" في المرتبة الأولى بمتوسط (٤,٤٥)، مما يعكس إدراك أفراد العينة لأهمية هذا المحور في تحديد الفرص الاستثمارية.

نتائج المحور الثاني: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية

أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية للمؤشرات الاقتصادية والتنظيمية في تقليل المخاطر الاستثمارية، حيث حصل المحور على متوسط عام (٤,٢٩) للمؤشرات الاقتصادية و(٤,٢٨) للمؤشرات التنظيمية بدرجة "موافق جداً". وجاءت العبارة "المؤشرات الاقتصادية الكلية تساعد في التنبؤ باتجاهات السوق" في المرتبة الأولى بمتوسط (4.52).

نتائج المحور الثالث: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر

أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية لتحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، حيث حصل المحور على متوسط عام (٤,٣٥) لكفاءة الاستثمار و(٤,٢٨) لتقليل المخاطر بدرجة "موافق جداً". وجاءت العبارة "تحليل السوق يساعد في رفع كفاءة القرار الاستثماري" في المرتبة الأولى بمتوسط (4.55).

نتائج المحور الرابع: التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين

أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية لتحليل السوق العقاري في تحقيق التكامل بين الهيئات التنظيمية والمطورين العقاريين، حيث حصل المحور على متوسط عام (٤,٢٢) بدرجة "موافق جداً". وجاءت العبارة "التعاون بين الهيئات التنظيمية والمطورين يعزز الشفافية" في المرتبة الأولى بمتوسط (4.40).

نتائج المحور الخامس: تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف

أظهرت النتائج أن هناك تأثيراً ذا دلالة إحصائية لتحليل السوق العقاري في تحسين كفاءة العمليات وتقليل التكاليف التشغيلية، حيث حصل المحور على متوسط عام (٤,١٩) بدرجة "موافق". وجاءت العبارة "تحليل السوق يساهم في تقليل التكاليف التشغيلية" في المرتبة الأولى بمتوسط (4.38).

التوصيات

- بناءً على النتائج المستخلصة من هذه الدراسة، نوصي بما يلي:
١. **تشجيع تبني منهجيات تحليل السوق:** نظراً للفوائد الكبيرة التي أظهرتها النتائج فيما يتعلق بالأداء والأمان والتكلفة، ينبغي على المطورين العقاريين والمستثمرين النظر بجدية في تبني منهجيات علمية لتحليل السوق لتحسين إدارة الاستثمارات.
 ٢. **تعزيز استراتيجيات إدارة المخاطر:** على الرغم من أن تحليل السوق يوفر مستويات عالية من الأمان، يجب على المشاريع العقارية الاستمرار في تعزيز استراتيجيات إدارة المخاطر والتأكد من تنفيذ أفضل الممارسات لحماية الاستثمارات.
 ٣. **الاستثمار في التدريب والتطوير:** لضمان الاستفادة القصوى من أدوات تحليل السوق، يجب على المؤسسات العقارية الاستثمار في تدريب موظفيها على استخدام هذه التقنيات بفعالية وكفاءة.
 ٤. **مراقبة وتقييم الأداء بانتظام:** يجب على المشاريع العقارية مراقبة وتقييم أداء أدوات تحليل السوق بانتظام لضمان تحقيق الفوائد المتوقعة ومعالجة أي تحديات تظهر بسرعة.
 ٥. **الاستفادة من المرونة والتوسع:** يمكن للمستثمرين استخدام المرونة التي توفرها أدوات تحليل السوق للتوسع في خدماتهم وتطوير منتجات جديدة تلبي احتياجات العملاء بشكل أفضل.
 ٦. **التعاون مع مزودي خدمات التحليل:** من المهم أن تتعاون المشاريع العقارية بشكل وثيق مع مزودي خدمات التحليل العقاري لضمان تقديم حلول مخصصة تلبي متطلباتهم الفريدة وتعزز من قدراتها التشغيلية.
 ٧. **دعم صناع القرار في الهيئات التنظيمية:** توصي الدراسة بتطوير منصات وطنية موحدة لتحليل السوق العقاري تدعم صناع القرار في رفع شفافية السوق.
 ٨. **إنشاء مراكز للتميز في التحليل العقاري:** في الجامعات والمؤسسات البحثية لبناء كوادر وطنية متخصصة.
 ٩. **تطوير قواعد بيانات وطنية شاملة:** توصي الدراسة بإنشاء قاعدة بيانات وطنية شاملة للسوق العقاري تضم جميع المؤشرات والبيانات اللازمة لاتخاذ القرارات الاستثمارية.
 ١٠. **تعزيز الشراكات الدولية:** يوصي البحث بتعزيز الشراكات الدولية في مجال تحليل السوق العقاري للاستفادة من الخبرات العالمية وأفضل الممارسات.

المقترحات

١. إجراء دراسات مستقبلية تركز على تأثير التحول الرقمي على تحليل السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.
٢. إجراء دراسات مقارنة بين المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي في مجال تحليل السوق العقاري.
٣. تطوير نماذج تنبؤية باستخدام الذكاء الاصطناعي لتحليل السوق العقاري في المملكة.
٤. إجراء دراسات طويلة لمتابعة تطور دور تحليل السوق العقاري على مدى فترات زمنية متعددة.
٥. تطوير مؤشرات أداء خاصة بتحليل السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

المراجع

مراجع الدراسة العربية

- الأنصاري، أحمد بن محمد (٢٠٢٠). إدارة المخاطر في المشاريع الإنشائية. مجلة البحوث الهندسية، مجلد ١٥، عدد ٢.
- البلوي، سعد بن عبدالله (٢٠١٩). تأثير إدارة المشاريع على نجاح المشاريع العقارية. مجلة الإدارة والتنمية، مجلد ٢٢، عدد ٣.
- الجبوري وآخرون (٢٠٢١). أثر استخدام أنظمة تخطيط موارد المشروع على تحسين أداء المشاريع الإنشائية في الأردن.
- الخرابشة (٢٠٢٢). أثر إدارة الوقت على إنجاز المشاريع الحكومية في وزارة الأشغال العامة والإسكان في محافظة العاصمة عمان.
- الزعبي والجغبير (٢٠٢٣). تأثير تطبيق ممارسات إدارة العمليات على أداء المشاريع الإنشائية المنفذة من قبل جمعية مستثمري قطاع الإسكان في الأردن.
- الشيخ (٢٠١٨). تأثير زيادة الوقت والتكلفة على تنفيذ المشاريع الإنشائية في ولاية الخرطوم خلال الفترة من ٢٠١٦ إلى ٢٠١٨.
- العمودي، علي عمر (٢٠٢٤). تأثير ضغط الجدول الزمني على أداء المشروع: بالتطبيق على المشاريع الإنشائية في منطقة الرياض. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة ميدأوشن.
- المعادات (٢٠٢١). تحليل مستوى تخطيط المشروع والمخاطر وقياس نجاح المشاريع الإنشائية في الأردن من وجهة نظر مديري المشاريع.
- الهيئة العامة للإحصاء (٢٠٢٢). النشرة الإحصائية للقطاع العقاري. الرياض.
- الهيئة العامة للعقار (٢٠٢٤). تقرير السوق العقاري في المملكة العربية السعودية. الرياض.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (٢٠٢٣). برنامج الإسكان - رؤية السعودية ٢٠٣٠.

مراجع الدراسة الأجنبية

- Alotaibi, N., & Chong, H. Y. (2016). Developing guidelines using project management principles to mitigate delay factors in public construction projects in Saudi Arabia.
- Archer, W., & Ling, D. C. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach* (5th ed.). McGraw-Hill Education.
- Banihashemi, S., & Khalilzadeh, M. (2021). Evaluation of activity efficiency in different execution conditions to achieve improvement in the time-cost-quality-environment trade-off problem.
- Egbelakin, T., & Omotayo, T. (2021). Critical challenges impeding fast-track construction projects in Qatar and other GCC countries.
- Elkabalawy, M., & Moselhi, O. (2022). A fuzzy set theory and genetic algorithm approach for optimizing project time and cost with resource allocation.
- Frost, J., Gambacorta, L., Huang, Y., Shin, H. S., & Zbinden, P. (2020). BigTech and the changing structure of financial intermediation. *Economic Policy*, 34(100), 761-799.
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2019). *Commercial Real Estate Analysis and Investments* (3rd ed.). Cengage Learning.
- Gomber, P., Koch, J. A., & Siering, M. (2018). Digital Finance and FinTech: Current research and future research directions. *Journal of Business Economics*, 87(5), 537-580.
- Johannes, P., et al. (2019). FinTech And the New Wave of Financial Intermediaries. *Twenty Third Asia Pacific Conference on Information Systems*, China.
- Ling, D. C., & Archer, W. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach*. McGraw-Hill/Irwin.
- Omarini, A. (2017). The digital transformation in banking and the role of FinTech in the new financial intermediation scenario. *MPRA Paper No. 85228*, Bocconi University.
- PMI. (2021). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)* (7th ed.). Project Management Institute.

- Prabhat, P. (2015). Relationship between time pressure and construction performance in building projects in Nepal. •
- Shiller, R. J. (2019). *Narrative Economics: How Stories Go Viral and Drive Major Economic Events*. Princeton University Press. •
- Tiwari, P., & White, M. (2018). Real Estate Finance in the New Economy. *Journal of Real Estate Literature*, 26(1). •
- Webb, R., & Song, X. (2016). Evaluating the impact of schedule compression on construction project safety risks. •
- Wheaton, W. C., & Torto, R. G. (2020). The Cyclical Behavior of the Term Structure of Interest. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60(3). •
- Wickramasinghe, G., & Disaratna, S. (2018). Exploring the impact of schedule compression on successful delivery of construction projects in Sri Lanka. •

الملاحق

تحكيم الاستبانة

تم عرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين المتخصصين في مجال العقار وإدارة الاستثمارات للتحقق من صدقها وملاءمتها لأهداف الدراسة. وقد تم تعديل بعض العبارات بناءً على ملاحظات المحكمين.

قائمة المحكمين:

الرقم	الاسم	الدرجة العلمية	الجهة
1	أ.د. فايز علي جراد	أستاذ	جامعة ميدأوشن
2	د. الفيصل عبدالحميد محمد	أستاذ مشارك	جامعة ميدأوشن
3	د. محمد عبدالله العمري	أستاذ مساعد	جامعة الملك سعود
4	د. سالم بن عبدالرحمن الغامدي	أستاذ مساعد	جامعة أم القرى
5	د. ناصر بن سعد الحربي	استشاري عقاري	الهيئة العامة للعقار

الاستبانة

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته؛ وبعد:

يقوم الباحث بإعداد رسالة ماجستير تقدماً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة المشاريع، بعنوان "دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر في المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية" ونظراً لطبيعة الدراسة، فقد يطلع تحقيق أهدافه إعداد استبيان لجمع البيانات ولذا أتشرف بأن أعرض عليكم هذا الاستبيان، المكون من قسمين: القسم الأول يتناول البيانات العامة، أما القسم الثاني فيتناول أسئلة الدراسة. آمل من سعادتكم الإجابة عن جميع أسئلة الاستبيان بموضوعية، وبما يعكس وجهة نظركم تجاه ما يتضمنه الاستبيان، علماً بأن إجاباتكم مستعملة بسرية تامة، ولن تُستخدم إلا للأغراض البحث العلمي فقط، وأشكر لكم مقدماً تعبئة الاستبيان، وأعتذر عن استقطاع جزء من وقتكم الثمين. سائلاً المولى القدير أن يجعل لكم في موازين عملكم، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

القسم الأول: المتغيرات الديموغرافية

1-الجنس

• [] ذكر

• [] أنثى

2-العمر

• [] 30 سنة أو أقل

• [] من ٣١ إلى ٣٥ سنة

• [] من ٣٦ إلى ٤٠ سنة

• [] 41 سنة فأكثر

3-المؤهل العلمي

• [] دون البكالوريوس

• [] بكالوريوس

• [] ماجستير

• [] دكتوراه

4-عدد سنوات الخبرة

• [] 5 سنوات أو أقل

• [] من ٦ إلى ١٠ سنوات

• [] من ١١ إلى ١٥ سنة

• [] 16 سنة فأكثر

5-جهة العمل

• [] مطور عقاري

• [] مستثمر

• [] وسيط عقاري

• [] أخرى

6-نوع النشاط

• [] قطاع عام

• [] قطاع خاص

القسم الثاني: أسئلة الدراسة

المحور الأول: تحليل العرض والطلب

العبارة	موافق جداً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق جداً
تحليل العرض والطلب يساعد في تحديد الفرص الاستثمارية المناسبة					
دراسة العرض والطلب تقلل من مخاطر فجوات السوق					
تحليل المنافسة يساعد في تحديد التمايز الاستراتيجي					
دراسة السوق تساعد في توقيت دخول السوق الأمثل					
تحليل العرض والطلب يساهم في تحديد الأسعار المناسبة					
دراسة السوق تساعد في تحديد المخاطر السوقية المحتملة					
تحليل العرض والطلب يوفر معلومات دقيقة عن المخزون العقاري					

المحور الثاني: المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية

العبرة	موافق جداً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق جداً
المؤشرات الاقتصادية الكلية تساعد في التنبؤ باتجاهات السوق					
المؤشرات التنظيمية تساعد في تقييم المخاطر القانونية					
تحليل معدلات الفائدة يساعد في تخطيط التمويل					
متابعة التشريعات الجديدة تقلل من المخاطر التنظيمية					
المؤشرات الاجتماعية والديموغرافية تساعد في تحديد الطلب المستقبلي					
دراسة معدلات التضخم تساعد في تقييم القيمة الحقيقية للاستثمار					
فهم الأنظمة العقارية يساعد في اتخاذ قرارات استثمارية سليمة					

المحور الثالث: كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر

العبارة	موافق جداً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق جداً
تحليل السوق يساعد في رفع كفاءة القرار الاستثماري					
دراسة السوق تقلل من مخاطر الإشغال المنخفض					
التحليل السوقي يساعد في تحقيق العوائد المتوقعة					
تحليل السوق يسهل من عمليات التوسع والتطوير					
تحليل السوق يساهم في تحسين الكفاءة المالية للمشروع					
تحليل السوق يقلل من مخاطر تقلبات الأسعار					
دراسة السوق تساعد في تنويع المحفظة الاستثمارية					

المحور الرابع: التكامل التنظيمي

العبارة	موافق جداً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق جداً
التعاون بين الهيئات التنظيمية والمطورين يعزز الشفافية					
تبادل المعلومات بين الجهات المعنية يحسن جودة القرارات					
التكامل التنظيمي يقلل من الازدواجية في الإجراءات					
الشراكات بين القطاعين العام والخاص تسهم في تطوير القطاع					
المنصات الرقمية الموحدة تسهل التواصل بين الأطراف					
التنسيق بين الجهات يقلل من مدة إنجاز المشاريع					
التكامل التنظيمي يوفر بيئة استثمارية مستقرة					

المحور الخامس: تحسين كفاءة العمليات

العبرة	موافق جداً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق جداً
تحليل السوق يساهم في تقليل التكاليف التشغيلية					
دراسة السوق تساعد في تحسين إدارة الموارد					
تحليل السوق يقلل من الهدر في المشاريع العقارية					
دراسة السوق تساعد في تحسين جودة الخدمات					
تحليل السوق يسهل من عمليات المتابعة والتقييم					
دراسة السوق تساعد في تطوير الأداء التنظيمي					
تحليل السوق يقلل من مدة دورة العمل					

بكل الشكر والتقدير لحسن تعاونكم

نتائج برنامج SPSS

(تعرض في صفحات منفصلة وتشمل) :

١. إحصائيات وصفية (Descriptive Statistics)

- المتوسطات الحسابية
- الانحرافات المعيارية
- القيم الدنيا والقصوى

٢. اختبارات الثبات (Reliability Tests)

- معامل ألفا كرونباخ لكل محور

٣. اختبارات الصدق (Validity Tests)

- معامل ارتباط بيرسون

٤. اختبار تحليل التباين (ANOVA)

- جداول تحليل التباين لجميع الفرضيات

٥. الانحدار الخطي (Linear Regression)

- معاملات الانحدار
- قيم t والدلالة الإحصائية

الملخص (Abstract)

بالعربية:

في ظل التحول الاستراتيجي الذي يشهده القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ضمن مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، أصبح تحليل السوق العقاري أداة حيوية لضبط بوصلة الاستثمار وتقليل المخاطر المرتبطة بالمشاريع العقارية. هدفت هذه الدراسة إلى تقييم دور تحليل السوق العقاري في تعزيز كفاءة الاستثمار وتقليل المخاطر، من خلال استبيان متعدد الخيارات يعتمد على مقياس ليكرت لجمع البيانات من مجموعة من المستثمرين والمطورين والوسطاء العقاريين في المملكة. أظهرت النتائج العملية أن تحليل السوق العقاري يساهم بشكل كبير في تعزيز كفاءة الاستثمار بنسبة ٨٢% من المشاركين، ويساعد في تقليل المخاطر المالية بنسبة ٨٠%، ويحسن من دقة تقدير الطلب بنسبة ٧٨%. كما تبين أن تحليل المؤشرات الاقتصادية والتنظيمية يساهم في رفع شفافية السوق بنسبة ٨٥% ويدعم اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة بنسبة ٨٣%. استناداً إلى هذه النتائج العملية، توصي الدراسة بتبني منهجيات علمية لتحليل السوق العقاري بشكل أوسع في المشاريع العقارية لتحقيق الاستدامة المالية والتشغيلية.

English:

Amidst the strategic transformation witnessed by the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia within the framework of Vision 2030 objectives, real estate market analysis has become a vital tool for directing investment compass and reducing risks associated with real estate projects. This study aims to evaluate the role of real estate market analysis in enhancing investment efficiency and reducing risks, through a multiple-choice questionnaire based on a Likert scale to collect data from a group of investors, developers, and real estate brokers in the Kingdom.

The practical results showed that real estate market analysis significantly contributes to enhancing investment efficiency by 82% of participants, helps reduce financial risks by 80%, and improves demand estimation accuracy by 78%. It was also found that analyzing economic and regulatory indicators contributes to increasing market transparency by 85% and supports sound investment decision-making by 83%. Based on these practical results, the study recommends adopting scientific methodologies for real estate market analysis more broadly in real estate projects to achieve financial and operational sustainability.

الكلمات المفتاحية :

تحليل السوق العقاري، كفاءة الاستثمار، تقليل المخاطر، المشاريع العقارية، رؤية ٢٠٣٠، المملكة العربية السعودية

Keywords: Real Estate Market Analysis, Investment Efficiency, Risk Reduction, Real Estate Projects, Vision 2030, Saudi Arabia

العنوان بالإنجليزية

The Role of Real Estate Market Analysis in Enhancing Investment Efficiency and Reducing Risks in Real Estate Projects in the Kingdom of Saudi Arabia

تم إعداد هذه الرسالة تقديمًا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة الأعمال

إعداد الطالب: علي بن موسى السعود

الرقم الأكاديمي: ٢٤٣٠٠٠٩٧٨

إشراف: أ.د/ فايز علي جراد الدكتور/ الفيصّل عبدالحميد محمد

العام الدراسي: ١٤٤٨هـ / ٢٠٢٦م

جامعة ميدأوشن كلية الإدارة قسم/ تخصص ماجستير إدارة الأعمال