

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص إدارة أعمال عقارية



أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين:

دراسة ميدانية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

عبير غازي العتيبي

إشراف/

د/ الفیصل عبدالحمید

العام الدراسي:

202٦

المستخلص:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال قياس مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري، وقياس مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري، ودراسة طبيعة العلاقة والأثر بينهما. وقد أجريت الدراسة على المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض، واعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت الاستبانة أداة لجمع البيانات من عينة عشوائية بسيطة مكونة من (250) مستثمرًا عقاريًا. وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، من خلال التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، ومعامل ألفا كرونباخ، ومعامل ارتباط بيرسون، وتحليل الانحدار الخطي البسيط. وأظهرت النتائج أن مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى أفراد العينة جاء مرتفعًا جدًا، بمتوسط حسابي بلغ (4.22)، كما تبين أن مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري جاء مرتفعًا، بمتوسط حسابي بلغ (4.19). كذلك كشفت النتائج عن وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، ووجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث فسر المتغير المستقل ما نسبته (61.0%) من التغير في المتغير التابع. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز اعتماد المستثمرين على تحليل دورة السوق العقاري عند اتخاذ القرارات الاستثمارية، وتطوير قواعد البيانات والمؤشرات العقارية، وتوفير التقارير الدورية عن اتجاهات السوق، وتنظيم برامج تدريبية لتنمية مهارات التحليل العقاري، إلى جانب توظيف التقنيات الحديثة والذكاء الاصطناعي في تحليل بيانات السوق، بما يساهم في تحسين جودة القرارات الاستثمارية، وتقليل المخاطر، وتعزيز استدامة الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية.

الكلمات المفتاحية: تحليل دورة السوق العقاري، جودة اتخاذ القرار الاستثماري، المستثمرون العقاريون، السوق العقاري، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

الشكر والتقدير

الحمد لله سبحانه وتعالى على توفيقه وفضله، الذي أعانني على إتمام هذه الدراسة.
وأقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أسرتي الكريمة على دعمهم وتشجيعهم المستمر، كما أتوجه بجزيل الشكر إلى
المشرف على هذه الدراسة لما قدمه من توجيه ومتابعة وملاحظات علمية قيمة أسهمت في إنجاز هذا البحث.
وأسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به الجميع.

فهرس المحتويات:

المحتوى	رقم الصفحة
المستخلص	ب
الشكر والتقدير	ت
فهرس المحتويات	ث
قائمة الجداول	ج
فهرس الأشكال	ج
الفصل الأول	١
المقدمة	٢
مشكلة الدراسة	٣
أهمية الدراسة	٤
أهداف الدراسة	٤
تساؤلات الدراسة	٥
فروض الدراسة	٥
النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث	٦
الفصل الثاني: الدراسات السابقة	٧
تمهيد	٨
الدراسات السابقة	٩
الإطار النظري	١٧
الفصل الثالث: منهجية الدراسة	٢٧
تمهيد	٢٨
المنهجية وطرق البحث	٢٩
مجتمع البحث	٢٩
خصائص العينة	٢٩
محددات حجم العينة	٣٠
أداة الدراسة وإجراءات جمع البيانات	٣٠
حدود الدراسة	٣١
الفصل الرابع: النتائج والتوصيات	٣٣
تمهيد	٣٤
تحليل البيانات	٣٤
النتائج	٣٥
مناقشة النتائج	٤٤
التوصيات	٤٦
المراجع	٤٨
المراجع العربية	٤٩
المراجع الأجنبية	٥١
الملاحق	٥٢
Abstract	٥٦

قائمة الجداول :

رقم الصفحة	عنوان الجدول
٣٥	جدول (1-4): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس
٣٥	جدول (2-4): توزيع أفراد العينة حسب العمر
٣٥	جدول (3-4): توزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي
٣٦	جدول (4-4): توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة
٣٦	جدول (5-4): توزيع أفراد العينة حسب نوع الاستثمار العقاري
٣٦	جدول (6-4): توزيع أفراد العينة حسب عدد الاستثمارات العقارية
٣٧	جدول (7-4): نتائج تحليل استجابات أفراد العينة حول محور تحليل دورة السوق العقاري
٣٩	جدول (8-4): نتائج تحليل استجابات أفراد العينة حول محور جودة اتخاذ القرار الاستثماري
٤٠	جدول (9-4): معاملات الثبات لمحاول الدراسة
٤١	جدول (10-4): معامل ارتباط بيرسون بين متغيرات الدراسة
٤١	جدول (11-4): ملخص نموذج الانحدار
٤١	جدول (12-4): اختبار تحليل التباين (ANOVA)
٤٢	جدول (13-4): معاملات الانحدار

فهرس الأشكال:

رقم الصفحة	عنوان الشكل
٢٦	الشكل (1-2): النموذج المفاهيمي للدراسة
٣٨	شكل (1-4): نتائج محور تحليل دورة السوق العقاري.
٤٠	شكل (2-4): نتائج محور جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

الفصل الأول

1.1 المقدمة:

يُعد القطاع العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي تسهم في دعم التنمية الشاملة وتعزيز النمو الاقتصادي، لما يتمتع به من ارتباط وثيق بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية والعمرانية. كما يُعد السوق العقاري من الأسواق التي تتأثر بصورة مباشرة بالمتغيرات الاقتصادية والمالية، مما يؤدي إلى مروره بمراحل دورية تتفاوت بين النمو والازدهار والاستقرار والانكماش. ومن ثم أصبح تحليل دورة السوق العقاري أحد المرتكزات الأساسية لفهم حركة السوق واستشراف اتجاهاته المستقبلية، بما يساهم في رفع كفاءة القرارات الاستثمارية وتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة. (السليمان، 2021).

ويُسهم تحليل دورة السوق العقاري في تزويد المستثمرين بالمعلومات اللازمة لتقييم الفرص الاستثمارية وتقدير المخاطر المحتملة، من خلال التعرف على خصائص كل مرحلة من مراحل الدورة العقارية وتحديد التوقيت المناسب للدخول إلى السوق أو الخروج منه. كما يساعد هذا التحليل على الحد من القرارات الاستثمارية العشوائية وتعزيز القدرة على تحقيق عوائد مستدامة في ظل التقلبات الاقتصادية، وهو ما جعل تحليل دورة السوق من الأدوات الرئيسة التي يعتمد عليها المستثمرون ومتخذي القرار في الأسواق العقارية الحديثة. (عبد الله وآخرون، 2021).

وفي المملكة العربية السعودية يشهد القطاع العقاري تطورًا متسارعًا مدفوعًا بمستهدفات رؤية المملكة 2030، التي ركزت على تنويع الاقتصاد، وتعزيز البيئة الاستثمارية، ورفع كفاءة السوق العقاري، وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، ولا سيما في مدينة الرياض التي تُعد أكبر الأسواق العقارية في المملكة وأكثرها جذبًا للاستثمارات. وقد صاحبت هذه التحولات زيادة في حجم المشروعات العقارية والاستثمارات، الأمر الذي جعل الحاجة أكثر إلحاحًا إلى الاعتماد على أساليب تحليلية دقيقة لفهم دورة السوق العقاري ودعم جودة القرارات الاستثمارية. (آل براك، 2025).

وعلى الرغم من تنامي الدراسات التي تناولت الاستثمار العقاري والعوامل المؤثرة في قرارات المستثمرين، فإن معظمها ركز على الجوانب الاقتصادية أو السلوكية بصورة منفصلة، بينما لا تزال الدراسات التي تناولت أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين، وخاصة في مدينة الرياض، محدودة. ومن هنا تأتي أهمية هذه الدراسة في استكشاف طبيعة العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، بما يساهم في تقديم إطار علمي يدعم المستثمرين ومتخذي القرار ويعزز كفاءة الاستثمار في السوق العقاري السعودي. (الأعرج وآخرون، 2026).

1.2 مشكلة الدراسة:

يشهد السوق العقاري في المملكة العربية السعودية خلال السنوات الأخيرة تحولاً نوعياً نتيجة تنفيذ مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وما رافقها من توسع في المشروعات العمرانية الكبرى، وتطوير البيئة التشريعية والتنظيمية للاستثمار العقاري، الأمر الذي انعكس على زيادة حجم النشاط العقاري وارتفاع قيم التداولات (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2023). فقد أوضحت بيانات الهيئة العامة للعقار تسجيل أكثر من 53.6 ألف صفقة عقارية تجاوزت قيمتها 72.2 مليار ريال سعودي خلال إحدى الفترات الربعية الحديثة، في حين استحوذت مدينة الرياض على النصيب الأكبر من النشاط العقاري بقيمة تجاوزت 29 مليار ريال سعودي، مع نمو في قيمة الصفقات تجاوز 50% مقارنة بالفترة السابقة، وهو ما يؤكد المكانة الاقتصادية التي يحتلها السوق العقاري في مدينة الرياض، ويعكس حجم الفرص الاستثمارية المتاحة أمام المستثمرين (الهيئة العامة للعقار، 2025). إلا أن هذا النمو المتسارع لم يكن مصحوباً بدرجة مماثلة من الاستقرار، إذ يتسم السوق العقاري بطبيعته الدورية التي تتعاقب فيها مراحل التعافي والانتعاش والذروة والانكماش، مما يجعل توقيت القرار الاستثماري عاملاً حاسماً في تحقيق العائد وتقليل المخاطر. وتشير بيانات الهيئة العامة للإحصاء إلى استمرار التقلبات السعرية في السوق، حيث سجل مؤشر أسعار العقارات انخفاضاً بنسبة 0.7% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2025، نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية والأراضي والشقق والفلل، وهو ما يعكس استمرار التذبذب في حركة السوق رغم ارتفاع حجم التداولات والاستثمارات (الهيئة العامة للإحصاء، 2026).

وفي ظل هذه البيئة الاستثمارية المتغيرة، أصبح نجاح القرار الاستثماري لا يعتمد فقط على توافر رأس المال أو الخبرة العملية، وإنما يرتبط بقدرة المستثمر على تحليل دورة السوق العقاري وتحديد المرحلة التي يمر بها السوق قبل اتخاذ القرار الاستثماري (آل خيال، 2025). إلا أن الواقع يشير إلى أن كثيراً من المستثمرين لا يزالون يعتمدون على المؤشرات السعرية الآنية أو الخبرات الشخصية أو التوقعات غير المبنية على تحليل علمي لدورة السوق، الأمر الذي قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات استثمارية في توقيتات غير مناسبة، وانخفاض كفاءة تخصيص الموارد، وارتفاع مستويات المخاطر، خاصة في الأسواق ذات النشاط المرتفع مثل مدينة الرياض (أحمد وآخرون، 2024). كما أن مراجعة الأدبيات السابقة أظهرت أن معظم الدراسات ركزت على العوامل الاقتصادية أو السلوكية المؤثرة في الاستثمار العقاري بصورة منفصلة، بينما لم تحظ العلاقة المباشرة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري باهتمام كافٍ، ولا سيما في البيئة السعودية، وهو ما يمثل فجوة بحثية تستدعي الدراسة (الريس، 2025).

وانطلاقاً من ذلك، تتمثل مشكلة الدراسة في الحاجة إلى التعرف على أثر تحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض، في ظل التغيرات المتسارعة التي يشهدها السوق العقاري السعودي، بما يساهم في تقديم نتائج علمية تدعم المستثمرين وصناع القرار في تبني قرارات استثمارية أكثر كفاءة واستدامة.

1.3 أهمية الدراسة:

أولاً: الأهمية العلمية

تتبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من سعيها إلى الإسهام في تطوير المعرفة العلمية المرتبطة بمجال الاستثمار العقاري من خلال تناول العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، وهي علاقة لم تحظَ بالقدر الكافي من الدراسة في البيئة السعودية، ولا سيما في مدينة الرياض. كما تسهم الدراسة في إثراء الأدبيات العربية التي تناولت الأسواق العقارية، من خلال تقديم معالجة علمية تجمع بين التحليل الاقتصادي والسلوكي في إطار بحثي واحد، بما يساعد على سد الفجوة البحثية التي أظهرتها الدراسات السابقة. كذلك تسعى الدراسة إلى بناء نموذج علمي يفسر أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، الأمر الذي يوفر أساساً يمكن الاعتماد عليه في الدراسات المستقبلية، ويتيح إمكانية اختبار النموذج في قطاعات أو مناطق جغرافية أخرى، بما يعزز تراكم المعرفة العلمية في مجال الاستثمار العقاري وإدارة القرارات الاستثمارية.

ثانياً: الأهمية التطبيقية

تتمثل الأهمية التطبيقية للدراسة في النتائج التي يمكن أن تسهم في دعم الممارسات الاستثمارية وتعزيز كفاءة اتخاذ القرار لدى مختلف الجهات المرتبطة بالسوق العقاري. فمن المتوقع أن تساعد نتائج الدراسة المستثمرين العقاريين على تحسين قراراتهم الاستثمارية من خلال الاعتماد على تحليل دورة السوق عند تقييم الفرص الاستثمارية. كما يمكن أن يستفيد منها المطورون العقاريون وشركات التطوير العقاري في تحديد توقيت تنفيذ المشروعات والتوسع فيها بما يتوافق مع مراحل السوق المختلفة. كذلك توفر الدراسة مؤشرات مهمة لشركات التقييم العقاري لتحسين دقة التقديرات المرتبطة بالقيمة السوقية للأصول العقارية. ومن جانب آخر، قد تسهم نتائجها في دعم البنوك وشركات التمويل في تطوير سياسات التمويل وإدارة المخاطر الائتمانية المرتبطة بالقطاع العقاري، فضلاً عن مساعدة الجهات الحكومية المعنية بالتخطيط والتنظيم العقاري في بناء سياسات أكثر كفاءة تستند إلى فهم علمي لدورات السوق، بما يدعم تحقيق مستهدفات التنمية المستدامة ورؤية المملكة العربية السعودية 2030.

1.4 أهداف الدراسة:

الهدف العام

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، من خلال تحليل العلاقة بين مراحل دورة السوق العقاري ومستوى جودة القرارات الاستثمارية، بما يسهم في تقديم إطار علمي وتطبيقي يدعم كفاءة القرارات الاستثمارية ويعزز قدرة المستثمرين على التعامل مع التغيرات الدورية في السوق العقاري.

الأهداف الفرعية

ولتحقيق الهدف العام، تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف الفرعية الآتية:

1. التعرف على مفهوم دورة السوق العقاري وأهميتها في مجال الاستثمار العقاري.
2. تحديد مراحل دورة السوق العقاري وخصائص كل مرحلة وانعكاساتها على النشاط الاستثماري.
3. قياس مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض.
4. قياس مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض.
5. اختبار أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض.

1.5 تساؤلات الدراسة:

انطلاقاً من مشكلة الدراسة، وسعيًا إلى تحقيق أهدافها، تتمثل تساؤلات الدراسة فيما يأتي:

التساؤل الرئيس

ما أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية؟

التساؤلات الفرعية

1. ما مفهوم دورة السوق العقاري، وما أهميتها في دعم القرارات الاستثمارية؟
2. ما مراحل دورة السوق العقاري، وما أبرز خصائص كل مرحلة؟
3. ما مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟
4. ما مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟
5. هل يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟

1.6 فروض الدراسة:

الفرضية الرئيسية

الفرضية الصفرية (H_0):

لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية.

الفرضية البديلة (H_1):

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية.

1.7 النظرية العلمية المتبعة لإعداد الدراسة

اعتمدت الدراسة الحالية على نظرية كفاءة السوق (Efficient Market Hypothesis) التي قدمها يوجين فاما (Eugene Fama) عام (1970)، والتي تُعد من أبرز النظريات الاقتصادية المفسرة لسلوك الأسواق المالية والعقارية. وتتطلب هذه النظرية من أن كفاءة السوق تعتمد على مدى توافر المعلومات وسرعة انعكاسها على الأسعار، وأن المستثمر الذي يعتمد على المعلومات الدقيقة وتحليل المؤشرات الاقتصادية والسوقية يكون أكثر قدرة على اتخاذ قرارات استثمارية رشيدة مقارنة بمن يعتمد على التوقعات الشخصية أو المعلومات غير المكتملة.

وتتسجم هذه النظرية مع الدراسة الحالية؛ إذ يُعد تحليل دورة السوق العقاري أحد أهم الأساليب التي تمكن المستثمر من فهم أوضاع السوق ومراحلها المختلفة، وتقييم اتجاهات العرض والطلب، وتحليل حركة الأسعار، واستشراف التغيرات المستقبلية، وهو ما يساهم في تحسين جودة القرارات الاستثمارية وتقليل مستويات المخاطرة. كما تؤكد النظرية أن ارتفاع كفاءة المعلومات وتحليلها يؤدي إلى رفع كفاءة تخصيص الموارد الاستثمارية، وتعزيز القدرة على اختيار الفرص المناسبة وتحقيق أفضل العوائد الممكنة.

وتستند الدراسة كذلك إلى نظرية القرار الرشيد (Rational Decision Theory) التي ترى أن اتخاذ القرار الاستثماري الفعال يقوم على جمع المعلومات وتحليل البدائل والمفاضلة بينها بصورة موضوعية قبل اختيار البديل الأمثل. ويتوافق ذلك مع طبيعة الدراسة الحالية، حيث يمثل تحليل دورة السوق العقاري مصدرًا رئيسًا للمعلومات التي يعتمد عليها المستثمر عند تقييم الفرص الاستثمارية واختيار توقيت الاستثمار المناسب.

ويرى الباحث أن التكامل بين نظرية كفاءة السوق ونظرية القرار الرشيد يوفر إطارًا علميًا مناسبًا لتفسير العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، إذ إن كفاءة القرار لا تتحقق بمجرد توافر المعلومات، وإنما تعتمد أيضًا على قدرة المستثمر على تحليل تلك المعلومات وتوظيفها بصورة علمية عند اتخاذ القرار. وانطلاقًا من ذلك، تفترض الدراسة أن زيادة الاعتماد على تحليل دورة السوق العقاري تساهم في رفع جودة القرارات الاستثمارية، وتحسين كفاءة الاستثمار، والحد من المخاطر، بما ينسجم مع أهداف الدراسة ونتائجها.

الفصل الثاني
الدراسات السابقة

2.1 تمهيد

تُعد الدراسات السابقة أحد المرتكزات الأساسية في بناء البحث العلمي، إذ تسهم في تكوين خلفية معرفية متكاملة حول موضوع الدراسة، وتساعد الباحث على التعرف إلى الجهود العلمية السابقة، وتحليل نتائجها، واستخلاص أوجه الاتفاق والاختلاف بينها، بما يمكنه من تحديد الفجوة البحثية التي تستدعي إجراء الدراسة الحالية. كما تسهم مراجعة الدراسات السابقة في دعم مشكلة الدراسة، وبناء أهدافها وتساؤلاتها وفرضياتها، واختيار المنهج والأداة المناسبة، فضلاً عن تفسير النتائج في ضوء ما توصلت إليه البحوث السابقة. وانطلاقاً من ذلك، اعتمدت الدراسة الحالية على عرض الدراسات السابقة وفق تصنيف موضوعي يتوافق مع متغيراتها الرئيسة؛ حيث جرى تقسيمها إلى ثلاثة محاور رئيسة، تمثلت في الدراسات المتعلقة بدورة السوق العقاري، والدراسات المتعلقة بجودة اتخاذ القرار الاستثماري، ثم الدراسات التي تناولت العلاقة بين المتغيرين، مع تحليل كل دراسة والتعقيب عليها، وصولاً إلى استخلاص الفجوة البحثية التي تبرر إجراء الدراسة الحالية وتميزها عن الدراسات السابقة.

2.1 الدراسات السابقة:

2.2 المحور الأول: الدراسات السابقة المتعلقة بدورة السوق العقاري

حظيت دورة السوق العقاري باهتمام متزايد في الأدبيات الاقتصادية والعقارية؛ نظراً لما تمثله من أهمية في تفسير حركة السوق، والتنبؤ باتجاهاته المستقبلية، ودعم القرارات الاستثمارية. وقد تناولت العديد من الدراسات العوامل المؤثرة في المراحل المختلفة للدورة العقارية، سواء من خلال تحليل السياسات الحكومية، أو دراسة التغيرات الاقتصادية، أو تقييم أثر التشريعات والتنظيمات العقارية، أو استخدام النماذج الكمية للتنبؤ بحركة السوق. وفيما يلي عرض لأبرز الدراسات التي تناولت دورة السوق العقاري.

وقد تناولت دراسة السليمان (2021) بعنوان "سياسات الأراضي الحضرية مع التركيز على الأراضي غير المطورة: دراسة حالة مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية"، وهدفت إلى تحليل أثر سياسات إدارة الأراضي الحضرية في تحسين كفاءة السوق العقاري، مع التركيز على الأراضي البيضاء ودورها في تشكيل العرض العقاري بمدينة الرياض. واعتمدت الدراسة على منهج دراسة الحالة من خلال تحليل التشريعات والبيانات المتعلقة باستخدامات الأراضي والتوسع العمراني. وأظهرت النتائج أن احتجاز الأراضي غير المطورة أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي وتقليص حجم المعروض، مما أسهم في حدوث اختلالات داخل السوق العقاري، بينما ساعدت السياسات الحكومية الخاصة بتنظيم الأراضي على تعزيز التوازن بين العرض والطلب وتحسين كفاءة السوق. كما أكدت الدراسة أن فهم المتغيرات التنظيمية يعد عنصراً أساسياً في تفسير المراحل المختلفة لدورة السوق العقاري. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في توضيح أثر السياسات الحكومية في حركة السوق العقاري، بينما تختلف عنها في تركيزها على العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين.

كما تناولت دراسة عبد الجبار (2021) بعنوان "التقييم الاقتصادي لسياسة بيع العقارات على الخارطة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2009-2019"، وهدفت إلى تقييم الآثار الاقتصادية لبرنامج البيع على الخارطة ودوره في تنشيط السوق العقاري السعودي. واعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي من خلال دراسة المؤشرات الاقتصادية والعقارية المرتبطة بالبرنامج خلال فترة الدراسة. وأظهرت النتائج أن البرنامج أسهم في زيادة المعروض العقاري، وتعزيز ثقة المستثمرين، وتحفيز الاستثمارات في القطاع السكني، بما انعكس إيجاباً على استقرار السوق وتقليل حدة التقلبات السريعة. كما أوصت الدراسة بتطوير البيئة التنظيمية واستمرار الرقابة على مشروعات البيع على الخارطة لضمان استدامة النمو العقاري. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في إبراز دور السياسات التنظيمية في دعم استقرار السوق العقاري، إلا أنها تختلف عنها في تركيزها على تحليل دورة السوق بوصفها أداة لتحسين جودة القرار الاستثماري.

كما تناولت دراسة العتيبي وآخرون (2023) بعنوان "إجراءات قائمة على التوافق لتحسين برنامج بيع الوحدات السكنية على الخارطة في سوق العقار بمدينة الرياض"، وهدفت إلى تطوير مجموعة من الإجراءات التنظيمية التي تسهم في رفع كفاءة برنامج البيع على الخارطة وتحسين أداء السوق العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي باستخدام أسلوب دلفي للوصول إلى توافق بين الخبراء والمتخصصين في القطاع العقاري. وأظهرت النتائج أن نجاح البرنامج يعتمد على وضوح الأنظمة، وشفافية المعلومات، وإدارة المخاطر، والتنسيق بين الجهات التنظيمية والمطورين العقاريين،

وهو ما يسهم في تعزيز استقرار السوق وتقليل التقلبات العقارية. كما أكدت الدراسة أن البيئة التنظيمية الفعالة تمثل أحد العوامل الرئيسية في تحسين أداء السوق العقاري واستدامة نموه. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في بيان أهمية البيئة التنظيمية في تفسير تحركات السوق العقاري، بينما تختلف عنها في تركيزها على أثر تحليل دورة السوق في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

كما تناولت دراسة أحمد وآخرون (2024) بعنوان "الأثر المتباين لاستثمارات قطاع التشييد على الاقتصاد السعودي: نموذج ديناميكي للتوازن العام القابل للحساب في المملكة العربية السعودية"، وهدفت إلى تحليل أثر الاستثمارات في قطاع التشييد على النشاط الاقتصادي والسوق العقاري في المملكة العربية السعودية. واعتمدت الدراسة على النماذج الاقتصادية الكمية لتحليل السيناريوهات المختلفة للاستثمار في قطاع التشييد. وأظهرت النتائج أن زيادة الاستثمارات في قطاع التشييد تؤدي إلى تنشيط السوق العقاري، ورفع مستويات الطلب، وتحسين أداء القطاع، إلا أن استمرار هذا النمو يتطلب تحقيق التوازن بين العرض والطلب وتطوير السياسات المنظمة للسوق. كما أشارت الدراسة إلى أن مراقبة المؤشرات الاقتصادية تساعد في تفسير مراحل الدورة العقارية والتنبؤ باتجاهاتها المستقبلية. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في توضيح العلاقة بين المؤشرات الاقتصادية ودورة السوق العقاري، بينما تختلف عنها في تركيزها على المستثمر العقاري وجودة قراراته الاستثمارية.

كما تناولت دراسة الدعيج (2025) بعنوان "التنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي: دراسة مقارنة تعتمد على السلاسل الزمنية لبيانات المعاملات العقارية السعودية"، وهدفت إلى مقارنة عدد من نماذج السلاسل الزمنية المستخدمة في التنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي، وتحديد النموذج الأكثر كفاءة في توقع حركة المعاملات والأسعار. واعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام بيانات المعاملات العقارية وتحليلها من خلال مجموعة من النماذج الإحصائية الخاصة بالتنبؤ. وأظهرت النتائج أن استخدام نماذج السلاسل الزمنية يوفر درجة مرتفعة من الدقة في توقع اتجاهات السوق، كما يساعد في التعرف المبكر على مراحل الانتعاش والركود التي تمر بها الدورة العقارية، الأمر الذي يسهم في الحد من المخاطر الاستثمارية ورفع كفاءة التخطيط الاستثماري. كما أكدت الدراسة أن الاعتماد على البيانات التاريخية والمؤشرات العقارية يمثل أداة فعالة لدعم القرارات الاستثمارية وصنع السياسات العقارية. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في تأكيد أهمية تحليل المؤشرات العقارية في فهم دورة السوق، إلا أنها تختلف عنها في تركيزها على أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين.

كما تناولت دراسة آل براك (2025) بعنوان "إدارة النمو الحضري في مدينة الرياض: تقييم رضا السكان عن الأحياء الحالية وتوجيه النمو المستقبلي في إطار رؤية المملكة 2030"، وهدفت إلى تقييم أثر سياسات النمو الحضري في تطوير السوق العقاري بمدينة الرياض، وقياس مدى مساهمة التخطيط الحضري في تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز جاذبية الاستثمار العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تحليل مؤشرات التنمية العمرانية ونتائج استبانات طبقت على عينة من سكان مدينة الرياض. وأظهرت النتائج أن التخطيط الحضري المتوازن يسهم في تحسين كفاءة توزيع الخدمات والبنية التحتية، ويؤدي إلى زيادة الطلب على المناطق المخططة بصورة جيدة، كما يساعد على تحقيق قدر أكبر من الاستقرار في السوق العقاري والحد من التقلبات السعرية. وأكدت الدراسة أن التوسع العمراني المخطط يمثل أحد العوامل المؤثرة في تطور الدورة العقارية، لما له من أثر مباشر في مستويات العرض والطلب.

وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في إبراز العلاقة بين التخطيط الحضري وحركة السوق العقاري، بينما تختلف عنها في أنها تركز على كيفية توظيف تحليل دورة السوق في رفع جودة القرارات الاستثمارية.

كما تناولت دراسة دنة (2026) بعنوان "استكشاف العوامل المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية"، وهدفت إلى تحديد أهم العوامل الاقتصادية والتنظيمية المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات السكنية، وقياس أثرها في استقرار السوق العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج الكمي من خلال تحليل البيانات العقارية والاقتصادية باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية لقياس تأثير المتغيرات المختلفة في الأسعار. وأظهرت النتائج أن أسعار العقارات تتأثر بعدة عوامل، من أبرزها مستويات الطلب، وتكاليف التمويل، وأسعار الفائدة، والنمو السكاني، والسياسات الحكومية، إضافة إلى معدلات العرض العقاري، كما بينت أن تفاعل هذه العوامل يؤدي إلى انتقال السوق بين مراحل الانتعاش والتباطؤ والانكماش. وأكدت الدراسة أن فهم هذه المتغيرات يساعد المستثمرين على توقع اتجاهات السوق وتقليل المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في دعم الإطار العلمي المتعلق بالعوامل المؤثرة في دورة السوق العقاري، إلا أنها تختلف عنها في تركيزها على أثر تحليل هذه الدورة في تحسين جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

ومن خلال استعراض الدراسات السابقة المتعلقة بدورة السوق العقاري، يتضح أن معظمها ركز على تحليل العوامل الاقتصادية والتنظيمية والتشريعية المؤثرة في حركة السوق، إضافة إلى الاهتمام بتطوير أدوات التنبؤ بالاتجاهات المستقبلية ودراسة أثر السياسات الحكومية في تحقيق الاستقرار العقاري. كما أظهرت الدراسات أن فهم مراحل الدورة العقارية يسهم في تحسين كفاءة التخطيط وإدارة المخاطر الاستثمارية. ومع ذلك، يلاحظ وجود ندرة نسبية في الدراسات التي تناولت بصورة مباشرة أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين، وهو ما تسعى الدراسة الحالية إلى معالجته من خلال الربط بين المتغيرين في البيئة العقارية بمدينة الرياض، بما يسهم في سد جانب من الفجوة البحثية في هذا المجال.

2.3 المحور الثاني: الدراسات السابقة المتعلقة بجودة اتخاذ القرار الاستثماري

حظيت جودة اتخاذ القرار الاستثماري باهتمام متزايد في الأدبيات الاقتصادية والإدارية؛ لما لها من دور محوري في تحقيق الكفاءة الاستثمارية وتعظيم العوائد وتقليل المخاطر. وقد ركزت الدراسات السابقة على تحديد العوامل المؤثرة في جودة القرار الاستثماري، سواء كانت عوامل سلوكية أو معلوماتية أو تنظيمية، إضافة إلى دراسة دور الثقافة المالية والخبرة الاستثمارية وأساليب التحليل في رفع كفاءة القرارات الاستثمارية. وفيما يلي عرض لأبرز الدراسات التي تناولت هذا الموضوع.

وقد تناولت دراسة عبد الله، التميمي، ودوكي (2021) بعنوان "سلوك المستثمرين في القطاع العقاري"، وهدفت إلى التعرف على الأنماط السلوكية للمستثمرين في القطاع العقاري، وتحليل مدى تأثيرها في القرارات الاستثمارية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مستندة إلى بيانات ميدانية وتحليل مجموعة من المتغيرات السلوكية والاقتصادية المؤثرة في المستثمرين. وأظهرت النتائج أن جودة القرار الاستثماري تتأثر بدرجة كبيرة بخبرة المستثمر، ومستوى المعلومات المتاحة، وإدراكه للمخاطر، كما تبين أن السلوك الاستثماري الرشيد يسهم في تحسين كفاءة الاستثمار والحد

من القرارات العشوائية. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الوعي الاستثماري، وتوفير معلومات دقيقة تساعد المستثمرين على اتخاذ قرارات أكثر كفاءة. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في توضيح أثر السلوك الاستثماري في جودة القرار، بينما تختلف عنها في تركيزها على تحليل دورة السوق العقاري باعتباره أحد العوامل المؤثرة في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

كما تناولت دراسة عبد الله والشيباني (2022) بعنوان "إطار لاتخاذ القرار متعدد المعايير لاختيار شركاء القطاع الخاص المستدامين في مشروعات الإسكان"، وهدفت إلى تطوير إطار علمي يساعد متخذي القرار على اختيار شركاء القطاع الخاص في مشروعات الإسكان وفق مجموعة من المعايير الاقتصادية والفنية والاستدامة. واعتمدت الدراسة على منهج اتخاذ القرار متعدد المعايير، مع توظيف عدد من الأساليب الكمية للمفاضلة بين البدائل الاستثمارية. وأظهرت النتائج أن استخدام النماذج العلمية متعددة المعايير يساهم في رفع جودة القرارات الاستثمارية، ويحد من تأثير الأحكام الشخصية، كما يعزز من كفاءة اختيار البدائل الاستثمارية الأكثر ملائمة. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في إبراز أهمية استخدام الأساليب العلمية في دعم القرارات الاستثمارية، إلا أنها تختلف عنها في تركيزها على أثر تحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين.

كما تناولت دراسة الدين وآخرون (2024) بعنوان "أثر الثقافة المالية في اتخاذ القرارات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية: دراسة تطبيقية"، وهدفت إلى قياس أثر الثقافة المالية في تحسين جودة القرارات الاستثمارية لدى المستثمرين في المملكة العربية السعودية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باستخدام استبانة وزعت على عينة من المستثمرين، وتحليل البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة. وأظهرت النتائج وجود أثر إيجابي للثقافة المالية في جودة القرارات الاستثمارية، حيث ساعد ارتفاع مستوى المعرفة المالية في تحسين تقييم البدائل الاستثمارية، وتقليل الأخطاء الناتجة عن نقص المعلومات. كما أوصت الدراسة بتعزيز برامج التوعية المالية ونشر الثقافة الاستثمارية بين المستثمرين. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في بيان أهمية المعرفة والمعلومات في تحسين جودة القرار الاستثماري، بينما تختلف عنها في تركيزها على تحليل دورة السوق العقاري كأحد مصادر المعلومات المؤثرة في القرار الاستثماري.

كما تناولت دراسة الرئيس (2025) بعنوان "تقييم العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة"، وهدفت إلى تحديد أهم العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار العقاري، وقياس درجة تأثيرها في اختيار الفرص الاستثمارية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وأظهرت النتائج أن المعلومات السوقية، والعائد المتوقع، ومستوى المخاطر، والظروف الاقتصادية تمثل أهم المحددات المؤثرة في جودة القرارات الاستثمارية العقارية. كما أكدت أن الاعتماد على التحليل المنهجي للبيانات يساهم في تحسين كفاءة القرار وتقليل احتمالات الفشل الاستثماري. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في تحديد أبرز العوامل المؤثرة في القرارات الاستثمارية العقارية، إلا أنها تختلف عنها في دراسة أثر تحليل دورة السوق العقاري بصورة مباشرة في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

كما تناولت دراسة الأعرج وآخرون (2026) بعنوان "التحيزات السلوكية واتخاذ القرار الاستثماري في سوق الأسهم السعودي: الدور المعدل للثقة المفرطة ونفور الخسارة في اقتصاد إسلامي يعتمد على النفط"، وهدفت إلى تحليل أثر التحيزات السلوكية في جودة القرارات الاستثمارية لدى المستثمرين، مع بيان دور الثقة المفرطة ونفور الخسارة في توجيه

السلوك الاستثماري. واعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام نماذج إحصائية متقدمة لتحليل العلاقات بين المتغيرات. وأظهرت النتائج أن التحيزات السلوكية تؤثر بصورة مباشرة في جودة القرارات الاستثمارية، وأن زيادة الثقة المفرطة أو الخوف من الخسارة قد يؤديان إلى اتخاذ قرارات أقل كفاءة. كما أوصت الدراسة بضرورة الاعتماد على التحليل الموضوعي والبيانات الدقيقة للحد من تأثير التحيزات السلوكية. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في تأكيد أهمية المعلومات والتحليل العلمي في رفع جودة القرار الاستثماري، بينما تختلف عنها في تركيزها على تأثير تحليل دورة السوق العقاري بدلاً من التحيزات السلوكية.

2.4 المحور الثالث: الدراسات السابقة التي تناولت العلاقة بين دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري

على الرغم من محدودية الدراسات التي تناولت بصورة مباشرة العلاقة بين دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، إلا أن عددًا من الدراسات تناولت متغيرات ترتبط بهذه العلاقة بصورة غير مباشرة، من خلال بحث أثر اتجاهات السوق العقاري، وتقلبات الأسعار، وتحليل البيانات العقارية، والعوامل المؤثرة في الاستثمار العقاري على القرارات الاستثمارية. وقد أسهمت هذه الدراسات في توضيح أهمية تحليل السوق العقاري في دعم المستثمرين عند اختيار الفرص الاستثمارية وتقييم المخاطر.

وقد تناولت دراسة عبد الله، التميمي، ودوكي (2021) بعنوان "سلوك المستثمرين في القطاع العقاري"، وهدفت إلى تحليل سلوك المستثمرين في القطاع العقاري والعوامل المؤثرة في قراراتهم الاستثمارية. وأظهرت الدراسة أن قرارات المستثمرين تتأثر بحالة السوق العقاري، ومستوى المعلومات المتوافرة، وتوقعات الأسعار المستقبلية، بما يؤكد أهمية تحليل السوق قبل اتخاذ القرار الاستثماري. وتستفيد الدراسة الحالية من هذه الدراسة في إبراز العلاقة بين المعلومات السوقية والقرار الاستثماري، بينما تختلف عنها في تركيزها على تحليل دورة السوق العقاري بمراحلها المختلفة.

كما تناولت دراسة عبد الله والشيباني (2022) بعنوان "إطار لاتخاذ القرار متعدد المعايير لاختيار شركاء القطاع الخاص المستدامين في مشروعات الإسكان"، وهدفت إلى تطوير إطار علمي يساعد في تحسين القرارات الاستثمارية في مشروعات الإسكان اعتمادًا على مجموعة من المعايير الاقتصادية والفنية. وأظهرت نتائجها أن دمج المعلومات المتعلقة بالسوق والجدوى الاقتصادية يسهم في رفع جودة القرارات الاستثمارية، وهو ما يعزز أهمية التحليل المنهجي لظروف السوق عند اتخاذ القرار.

كما تناولت دراسة الرئيس (2025) بعنوان "تقييم العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة"، وهدفت إلى تحديد أهم العوامل التي تؤثر في القرارات الاستثمارية العقارية. وأظهرت النتائج أن اتجاهات السوق، والعائد المتوقع، ومستوى المخاطر، والتغيرات الاقتصادية تعد من أبرز المحددات المؤثرة في القرار الاستثماري، كما أكدت أن تحليل أوضاع السوق العقاري قبل الاستثمار يؤدي إلى رفع كفاءة القرارات وتقليل المخاطر.

كما تناولت دراسة الدعيج (2025) بعنوان "التنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي: دراسة مقارنة تعتمد على السلاسل الزمنية لبيانات المعاملات العقارية السعودية لعام 2023"، وهدفت إلى تطوير نماذج للتنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي اعتمادًا على بيانات المعاملات العقارية. وأظهرت نتائجها أن التنبؤ باتجاهات السوق يوفر معلومات

دقيقة تساعد المستثمرين على اختيار التوقيت المناسب للاستثمار، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على جودة القرارات الاستثمارية، ويقلل من احتمالات التعرض للمخاطر المرتبطة بتقلبات السوق.

كما تناولت دراسة دنة (2026) بعنوان "استكشاف العوامل المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية"، وهدفت إلى تحديد العوامل المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات السكنية وانعكاساتها على السوق العقاري. وأوضحت النتائج أن فهم أسباب تقلبات الأسعار وتحليل مراحل السوق يساعد المستثمرين على تقييم الفرص الاستثمارية بصورة أكثر دقة، واتخاذ قرارات استثمارية أكثر كفاءة في ظل تغيرات السوق.

2.5 التعقيب العام على الدراسات السابقة

تكشف مراجعة الدراسات السابقة عن وجود اهتمام متزايد بدراسة السوق العقاري والقرارات الاستثمارية، إلا أن هذا الاهتمام اتخذ مسارات بحثية متباينة. فقد ركزت مجموعة من الدراسات على تحليل خصائص السوق العقاري وتفسير تغيراته، مثل دراسة السليمان (2021)، وعبد الجبار (2021)، والعتيبي وآخرون (2023)، والدعيج (2025)، ودنة (2026)، بينما اهتمت مجموعة أخرى بدراسة جودة اتخاذ القرار الاستثماري والعوامل المؤثرة فيه، مثل دراسة عبد الله والتميمي ودوكي (2021)، وعبد الله والشيباني (2022)، والدين وآخرون (2024)، والريس (2025)، والأعرج وآخرون (2026). كما ظهرت بعض الدراسات التي تناولت موضوعات قريبة من الدراسة الحالية، مثل آل براك (2025)، وآل خيال (2025)، والأوفي وآخرون (2026)، إلا أنها ركزت على قضايا النمو الحضري أو الإسكان أو الاستدامة أكثر من تركيزها على العلاقة بين دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري.

أولاً: أبرز أوجه الاتفاق بين الدراسات السابقة

على الرغم من اختلاف موضوعات الدراسات، إلا أنها اتفقت على عدد من النتائج المهمة. فقد أكدت دراسة عبد الجبار (2021) ودراسة العتيبي وآخرون (2023) أن نجاح السياسات العقارية يرتبط بفهم طبيعة السوق واتجاهاته، وهو ما يتوافق مع ما توصلت إليه دراسة الدعيج (2025)، التي أثبتت أن التنبؤ باتجاهات السوق باستخدام النماذج الكمية يساهم في دعم القرارات الاستثمارية المستقبلية. كما انسجمت هذه النتائج مع دراسة دنة (2026)، التي أوضحت أن فهم العوامل المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات يعد أساساً لتقليل درجة عدم اليقين التي تواجه المستثمرين.

وفي المقابل، اتفقت الدراسات المتعلقة بجودة القرار الاستثماري، مثل دراسة عبد الله والتميمي ودوكي (2021)، ودراسة الدين وآخرون (2024)، ودراسة الريس (2025)، على أن جودة القرار الاستثماري تعتمد بدرجة كبيرة على جودة المعلومات المتاحة، ومستوى التحليل، والقدرة على تقييم المخاطر، في حين بينت دراسة عبد الله والشيباني (2022) أن استخدام النماذج العلمية متعددة المعايير يؤدي إلى رفع كفاءة القرارات الاستثمارية مقارنة بالاعتماد على التقدير الشخصي. كما أكدت دراسة الأعرج وآخرون (2026) أن ضعف التحليل ووجود التحيزات السلوكية يؤديان إلى انخفاض جودة القرارات الاستثمارية، وهو ما يعزز أهمية الاعتماد على المعلومات الموضوعية وتحليل السوق بصورة علمية.

ثانيًا: أبرز أوجه الاختلاف بين الدراسات السابقة

رغم وجود اتفاق في النتائج العامة، إلا أن الدراسات اختلفت في منطلقاتها العلمية ومداخلها المنهجية. فقد ركزت دراسات السليمان (2021)، وآل براك (2025)، وكليمنغمان (2023) على التخطيط الحضري وسياسات التنمية العمرانية، في حين ركزت دراسة عبد الجبار (2021) والعتيبي وآخرون (2023) على تقييم السياسات العقارية والبرامج التنظيمية. أما دراسة الدعيج (2025) فقد اعتمدت على نماذج السلاسل الزمنية للتنبؤ باتجاهات السوق، بينما اتجهت دراسة دنة (2026) إلى تفسير تقلبات أسعار العقارات والعوامل المؤثرة فيها.

وفي جانب اتخاذ القرار، ركزت دراسة الدين وآخرون (2024) على الثقافة المالية بوصفها متغيرًا مؤثرًا، بينما ركزت دراسة الأعرج وآخرون (2026) على التحيزات السلوكية، واهتمت دراسة عبد الله والشيباني (2022) بتطوير إطار لاتخاذ القرار متعدد المعايير، في حين ركزت دراسة الرئيس (2025) على محددات القرار الاستثماري في السوق العقاري الإماراتي. ويعكس هذا التنوع أن كل دراسة تناولت جزءًا من المشكلة البحثية دون تقديم نموذج متكامل يجمع بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري.

ثالثًا: أوجه القصور

يتضح من تحليل الدراسات السابقة وجود عدة فجوات بحثية. فمن ناحية، ركزت الدراسات العقارية على تحليل السوق أو السياسات أو اتجاهات الأسعار، دون قياس انعكاس ذلك بصورة مباشرة على جودة اتخاذ القرار الاستثماري. ومن ناحية أخرى، ركزت الدراسات الخاصة بالقرار الاستثماري على الثقافة المالية أو السلوك الاستثماري أو التحيزات النفسية، دون إدراج دورة السوق العقاري كمتغير رئيس مؤثر في القرار.

كما أن دراسة الدعيج (2025) تناولت التنبؤ باتجاهات السوق، لكنها لم تبحث كيفية توظيف تلك التوقعات في تحسين جودة القرار الاستثماري. وكذلك ركزت دراسة دنة (2026) على تفسير تقلبات الأسعار دون تحليل انعكاس تلك التقلبات على قرارات المستثمرين. أما دراسة الرئيس (2025)، فعلى الرغم من تناولها للعوامل المؤثرة في الاستثمار العقاري، فإنها لم تربط تلك العوامل بمراحل دورة السوق العقاري، كما أنها أجريت في بيئة تختلف عن البيئة السعودية. كذلك اقتصرت دراسة عبد الله والتميمي ودوكي (2021) على السلوك الاستثماري، بينما اقتصرت دراسة الدين وآخرون (2024) على الثقافة المالية، دون دمج المتغيرات السوقية مع جودة القرار الاستثماري في إطار تحليلي واحد.

رابعًا: ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة

تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في عدة جوانب. فهي لا تقتصر على دراسة دورة السوق العقاري أو جودة اتخاذ القرار الاستثماري بصورة منفصلة، وإنما تبحث العلاقة المباشرة بينهما في نموذج بحثي واحد. كما تركز على المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض، وهي بيئة تشهد تحولات كبيرة في ظل مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وهو ما يمنح الدراسة أهمية تطبيقية معاصرة. كذلك تعتمد الدراسة الحالية على قياس أثر تحليل دورة السوق العقاري بمراحلها المختلفة في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، وهو جانب لم تتناوله الدراسات السابقة بصورة مباشرة.

خامسًا: استفادة الدراسة الحالية من الدراسات السابقة

استفادت الدراسة الحالية من الدراسات السابقة في تحديد المشكلة البحثية من خلال ملاحظة غياب الدراسات التي تناولت العلاقة المباشرة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري. كما أسهمت الدراسات، ولا سيما دراسة الدعيج (2025)، ودراسة دنه (2026)، ودراسة الرئيس (2025)، في صياغة أهداف الدراسة المتعلقة بتحليل دورة السوق العقاري وقياس أثرها في القرار الاستثماري. واستفادت من دراسة عبد الله والشيباني (2022)، والدين وآخرون (2024)، والأعرج وآخرون (2026) في بناء الفرضيات المتعلقة بتأثير المعلومات والتحليل في جودة القرار الاستثماري. كذلك أفادت الدراسات السابقة في اختيار المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لطبيعة الدراسة، وفي تصميم محاور أداة الدراسة، حيث استندت فقرات الاستبانة إلى المؤشرات والمتغيرات التي أثبتت الدراسات السابقة أهميتها، مع إعادة صياغتها بما يتوافق مع أهداف الدراسة الحالية وبيئة التطبيق في مدينة الرياض.

الفجوة البحثية

على الرغم من تنوع الدراسات السابقة التي تناولت السوق العقاري والقرارات الاستثمارية، إلا أن مراجعتها بصورة تحليلية تكشف وجود فجوة بحثية واضحة تستدعي مزيدًا من الدراسة. فقد ركزت مجموعة من الدراسات، مثل دراسة السليمان (2021)، وعبد الجبار (2021)، والعنبي وآخرون (2023)، والدعيج (2025)، ودنة (2026)، على تحليل السوق العقاري من حيث السياسات، واتجاهات السوق، وتقلبات الأسعار، والتنبؤ بالحركة المستقبلية، إلا أنها لم تبحث بصورة مباشرة أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين. وفي المقابل، ركزت دراسات عبد الله والتميمي ودوكي (2021)، وعبد الله والشيباني (2022)، والدين وآخرون (2024)، والرئيس (2025)، والأعرج وآخرون (2026)، على جودة اتخاذ القرار الاستثماري والعوامل السلوكية والمالية والتنظيمية المؤثرة فيه، دون إدراج دورة السوق العقاري بوصفها متغيرًا مستقلًا يمكن أن يؤثر في جودة القرار. كما يتضح أن معظم الدراسات عالجت كل متغير بصورة منفصلة، حيث اهتمت الدراسات العقارية بتحليل خصائص السوق ومؤشراته، بينما اهتمت الدراسات الاستثمارية بتحليل السلوك الاستثماري والثقافة المالية وأدوات اتخاذ القرار، دون بناء نموذج يربط بين المتغيرين في إطار تحليلي واحد. كذلك اقتصر بعض الدراسات على أسواق أو بيئات تختلف عن البيئة السعودية، مثل دراسة الرئيس (2025) في دولة الإمارات العربية المتحدة، في حين ركزت دراسات أخرى على موضوعات التخطيط الحضري أو الإسكان أو التنمية المستدامة، مثل آل براك (2025)، وآل خيال (2025)، وكليغمان (2023)، والأوفي وآخرون (2026)، وهو ما يجعل الاستفادة منها في تفسير سلوك المستثمر العقاري محدودة. ومن ناحية منهجية، اعتمدت أغلب الدراسات على تحليل اتجاهات السوق أو دراسة محددات القرار الاستثماري دون اختبار العلاقة السببية بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري باستخدام بيانات ميدانية من المستثمرين العقاريين. كما يلاحظ ندرة الدراسات التطبيقية التي تناولت هذه العلاقة في مدينة الرياض، على الرغم من التحولات المتسارعة التي يشهدها السوق العقاري السعودي في ظل مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. وانطلاقًا من هذه الفجوات، تسعى الدراسة الحالية إلى سد هذا النقص المعرفي من خلال بناء نموذج يختبر أثر تحليل دورة السوق العقاري بوصفه متغيرًا مستقلًا في جودة اتخاذ القرار الاستثماري بوصفه متغيرًا تابعًا، وذلك من خلال دراسة ميدانية تستهدف المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض، بما يساهم في إثراء الأدبيات العربية في هذا المجال، وتقديم نتائج يمكن الاستفادة منها على المستويين العلمي والتطبيقي.

2-الإطار النظري:

2.2 المنطلقات النظرية للدراسة

تستند الدراسات العلمية إلى أطر ونظريات تفسر العلاقات بين المتغيرات، وتوفر أساساً علمياً لبناء الفرضيات وتحليل النتائج. وانطلاقاً من طبيعة الدراسة الحالية التي تبحث في أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض، فقد استندت الدراسة إلى أربع نظريات رئيسة، هي: نظرية دورة الأعمال، ونظرية اتخاذ القرار العقلاني، ونظرية كفاءة السوق، ونظرية المحافظ الاستثمارية، وذلك لما توفره من تفسير علمي للعلاقة بين تطورات السوق العقاري وسلوك المستثمرين وجودة قراراتهم الاستثمارية.

2.2.1 نظرية دورة الأعمال

تعد نظرية دورة الأعمال من النظريات الاقتصادية الأساسية التي تفسر التقلبات الدورية التي تشهدها الأنشطة الاقتصادية والأسواق المختلفة عبر الزمن، حيث تفترض أن الاقتصاد لا ينمو بوتيرة ثابتة، وإنما يمر بمراحل متتابعة تتمثل في الانتعاش، والتوسع، والذروة، ثم الركود، قبل أن يبدأ دورة جديدة. وترى النظرية أن هذه المراحل تؤثر بصورة مباشرة في مستويات الإنتاج والاستثمار والتوظيف والأسعار، وهو ما ينعكس على أداء مختلف القطاعات الاقتصادية، ومن بينها القطاع العقاري (Schumpeter, 1939؛ Burns & Mitchell, 1946).

وتتمثل مراحل دورة الأعمال في أربع مراحل رئيسة؛ تبدأ بمرحلة الانتعاش التي تشهد تحسن المؤشرات الاقتصادية وزيادة الطلب، تليها مرحلة التوسع التي تتسم بارتفاع معدلات النمو والاستثمار، ثم مرحلة الذروة التي تصل فيها الأسواق إلى أعلى مستويات النشاط، قبل أن تدخل مرحلة الركود التي تتخفّض فيها مستويات الطلب والاستثمار نتيجة التباطؤ الاقتصادي (Lucas, 1977).

وينعكس هذا التغير الدوري بصورة واضحة على السوق العقاري، إذ ترتفع أسعار العقارات وحجم التداول خلال مراحل الانتعاش والتوسع، بينما تتراجع الأسعار وحجم الصفقات خلال مراحل الركود، وهو ما يجعل تحليل دورة السوق العقاري أداة مهمة لتوقع اتجاهات السوق وتحديد التوقيت المناسب للدخول أو الخروج من الاستثمار. وقد أكدت دراسة الدعيج (2025) أهمية التنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي في دعم القرارات الاستثمارية، وتستند الدراسة الحالية إلى هذه النظرية في تفسير تأثير مراحل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث تفترض أن قدرة المستثمر على تحليل المرحلة التي يمر بها السوق تسهم في تحسين اختياراته الاستثمارية وتقليل المخاطر وتعظيم العائد المتوقع، وهو ما يمثل الأساس النظري للعلاقة بين متغيري الدراسة (الدعيج، 2025؛ دنة، 2026).

2.2.2 نظرية اتخاذ القرار العقلاني

تقوم نظرية اتخاذ القرار العقلاني على افتراض أن متخذ القرار يسعى إلى اختيار البديل الذي يحقق أكبر منفعة ممكنة بعد تحليل البدائل المتاحة بصورة موضوعية، والاعتماد على المعلومات الدقيقة في تقييم المنافع والتكاليف والمخاطر المرتبطة بكل بديل. ويعد هذا المدخل من أكثر النماذج استخداماً في تفسير السلوك الاستثماري واتخاذ القرارات الاقتصادية (March, 1994؛ Simon, 1977).

وتفترض النظرية أن القرار الرشيد يمر بعدة مراحل تبدأ بتحديد المشكلة، ثم جمع المعلومات، وتحليل البدائل، وتقييم نتائج كل بديل، واختيار البديل الأمثل، وأخيرًا متابعة تنفيذ القرار وتقويم نتائجه. وكلما كانت المعلومات المتوافرة أكثر دقة وشمولًا، ارتفعت جودة القرار المتخذ وانخفضت احتمالات الخطأ.

وفي المجال الاستثماري، تؤكد النظرية أن جودة القرار تعتمد على كفاءة تحليل المعلومات المتعلقة بالسوق، ومستوى إدراك المخاطر، والعائد المتوقع، والظروف الاقتصادية المحيطة، بعيدًا عن التأثيرات العاطفية أو التحيزات الشخصية.

وتستفيد الدراسة الحالية من هذه النظرية في تفسير كيفية توظيف نتائج تحليل دورة السوق العقاري في اتخاذ قرارات استثمارية أكثر عقلانية وكفاءة، بما يؤدي إلى تحسين جودة القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين (عبد الله والتيمي ودوكي، 2021؛ الدين وآخرون، 2024).

2.2.3 نظرية كفاءة السوق

طوّر فاما (Fama, 1970) نظرية كفاءة السوق، والتي تنص على أن الأسعار في الأسواق الكفوءة تعكس جميع المعلومات المتاحة، وبالتالي فإن المستثمرين لا يستطيعون تحقيق عوائد تفوق المتوسط بصورة مستمرة إلا إذا امتلكوا معلومات جديدة غير مستوعبة في السوق. وتقسم النظرية كفاءة السوق إلى ثلاثة مستويات، هي: الكفاءة الضعيفة، والكفاءة شبه القوية، والكفاءة القوية، تبعًا لطبيعة المعلومات التي تعكسها الأسعار.

وتبرز أهمية هذه النظرية في أن جودة القرارات الاستثمارية ترتبط بمدى توافر المعلومات وسرعة وصولها إلى المستثمرين، حيث يؤدي ارتفاع مستوى الشفافية إلى تحسين كفاءة السوق وتقليل حالة عدم اليقين. وفي الأسواق العقارية، قد تختلف درجة الكفاءة عن الأسواق المالية بسبب بطء تداول المعلومات وارتفاع تكاليف المعاملات، مما يجعل تحليل مؤشرات السوق العقاري ضرورة لاتخاذ قرارات استثمارية سليمة.

وتستند الدراسة الحالية إلى هذه النظرية في تفسير العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث يُنظر إلى تحليل السوق بوصفه وسيلة للحصول على معلومات أكثر دقة تساعد المستثمر على اتخاذ قرارات استثمارية أفضل في ظل تغيرات السوق (Fama, 1970؛ الدعيج، 2025).

2.2.4 نظرية المحافظ الاستثمارية

تعد نظرية المحافظ الاستثمارية التي قدمها ماركوفيتز (Markowitz, 1952) من أهم النظريات في مجال الاستثمار، إذ تقوم على مبدأ الموازنة بين العائد المتوقع والمخاطرة، وترى أن المستثمر الرشيد لا يركز على تعظيم العائد فقط، وإنما يسعى إلى تحقيق أفضل عائد ممكن عند مستوى معين من المخاطرة من خلال التنويع الاستثماري.

وتوضح النظرية أن توزيع الاستثمارات على أصول متعددة يقلل من المخاطر غير المنتظمة، ويزيد من استقرار العوائد، كما تؤكد أهمية تقييم المخاطر قبل اتخاذ القرار الاستثماري وعدم الاعتماد على توقعات الربح فقط. ويعد تحليل ظروف السوق واتجاهاته عنصرًا أساسيًا في اختيار التوقيت المناسب لإعادة توزيع الاستثمارات أو تعديل مكونات المحفظة الاستثمارية.

وفي الاستثمار العقاري، تساعد هذه النظرية المستثمرين على تنويع المحافظ العقارية واختيار الفرص الاستثمارية وفقاً لمراحل السوق ومستويات المخاطرة المتوقعة.

وانطلاقاً من ذلك، تستفيد الدراسة الحالية من نظرية المحافظ الاستثمارية في تفسير كيفية مساهمة تحليل دورة السوق العقاري في إدارة المخاطر وتحسين جودة القرارات الاستثمارية، من خلال اختيار الفرص الاستثمارية الملائمة لكل مرحلة من مراحل الدورة العقارية، بما يحقق التوازن بين العائد المتوقع ومستوى المخاطرة. وبذلك تشكل هذه النظرية أحد الأسس العلمية التي تدعم النموذج المفاهيمي للدراسة الحالية (Markowitz, 1952؛ عبد الله والشيباني، 2022؛ فتايس، 2024).

2.3 تحليل دورة السوق العقاري

يُعد السوق العقاري أحد الركائز الأساسية للاقتصادات الحديثة، نظراً لما يؤديه من دور محوري في دعم النمو الاقتصادي، وتعزيز التنمية العمرانية، وتحفيز الاستثمار، وتوفير فرص العمل، فضلاً عن ارتباطه الوثيق بالقطاعات المالية والإنشائية والخدمية. وقد أصبح تحليل دورة السوق العقاري من الموضوعات التي تحظى باهتمام متزايد في الأدبيات الاقتصادية والاستثمارية، نتيجة لما يشهده هذا السوق من تغيرات دورية تؤثر بصورة مباشرة في حركة الأسعار، ومستويات العرض والطلب، وحجم النشاط الاستثماري. ويهدف تحليل دورة السوق العقاري إلى فهم طبيعة هذه التغيرات، وتفسير أسبابها، والتنبؤ باتجاهاتها المستقبلية، بما يسهم في تحسين جودة القرارات الاستثمارية والحد من المخاطر المرتبطة بها (DiPasquale & Wheaton, 1996).

2.3.1 مفهوم السوق العقاري

يشير السوق العقاري إلى الإطار الاقتصادي الذي تتم من خلاله عمليات بيع وشراء وتأجير واستثمار العقارات بمختلف أنواعها، سواء كانت أراضي، أو وحدات سكنية، أو عقارات تجارية، أو صناعية، أو استثمارية. ويقوم هذا السوق على التفاعل المستمر بين قوى العرض والطلب في ظل مجموعة من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي تحدد حجم النشاط العقاري ومستويات الأسعار. ويتميز السوق العقاري بكونه أحد الأسواق الحقيقية التي ترتبط بصورة وثيقة بالأداء الاقتصادي للدولة، حيث يتأثر بمعدلات النمو الاقتصادي، ومستويات الدخل، والتوسع العمراني، والسياسات المالية والنقدية، إضافة إلى الأنظمة والتشريعات المنظمة للنشاط العقاري (Ling & Archer, 2022).

وفي المملكة العربية السعودية يمثل السوق العقاري أحد أهم القطاعات الداعمة للتنمية الاقتصادية، إذ شهد تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة في ظل مستهدفات رؤية المملكة 2030، وما صاحبها من إصلاحات تنظيمية، ومشروعات عمرانية كبرى، وتطوير لقطاع الإسكان، الأمر الذي أسهم في رفع كفاءة السوق وتعزيز جاذبيته الاستثمارية.

2.3.2 خصائص السوق العقاري

يتسم السوق العقاري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من الأسواق، ويأتي في مقدمتها عدم التجانس، إذ تختلف العقارات من حيث الموقع والمساحة والاستخدام والتصميم والقيمة، مما يجعل لكل عقار خصائصه التي تميزه

عن غيره. كما يتميز السوق العقاري بانخفاض مستوى السيولة مقارنة بالأسواق المالية، نتيجة طول الفترة اللازمة لإتمام عمليات البيع والشراء، وارتفاع قيمة الأصول العقارية، واعتمادها بدرجة كبيرة على التمويل.

ومن الخصائص المهمة كذلك تأثير السوق العقاري بالمتغيرات الاقتصادية والديموغرافية والسياسات الحكومية، فضلاً عن طبيعته الدورية التي تجعله يمر بمراحل متعاقبة من النمو والتراجع تبعاً للتغيرات في مستويات العرض والطلب والتمويل والاستثمار. ولهذا فإن فهم خصائص السوق العقاري يمثل أساساً مهماً لتحليل سلوكه وتفسير اتجاهاته المستقبلية (DiPasquale & Wheaton, 1996).

2.3.3 مفهوم دورة السوق العقاري

يقصد بدورة السوق العقاري سلسلة التغيرات المنتظمة التي يشهدها السوق خلال فترة زمنية معينة نتيجة التفاعل المستمر بين العرض والطلب، ومستويات الأسعار، والنشاط الاقتصادي، والتمويل العقاري، بحيث ينتقل السوق من مرحلة إلى أخرى بصورة متتابعة تبدأ بالتعافي والانتعاش، ثم التوسع، ثم التشبع، وأخيراً الركود، قبل أن تبدأ دورة جديدة. وتعكس هذه الدورة طبيعة الحركة الاقتصادية للسوق، ولا تمثل تغيرات عشوائية في الأسعار، وإنما أنماطاً اقتصادية يمكن تحليلها والتنبؤ بها اعتماداً على مجموعة من المؤشرات الكمية والاقتصادية (Pyhrr, Roulac, & Born, 1999).

2.3.4 مراحل دورة السوق العقاري

أولاً: مرحلة الانتعاش

تمثل مرحلة الانتعاش بداية تعافي السوق بعد فترة من الركود، حيث تبدأ مؤشرات الطلب في الارتفاع تدريجياً، ويتحسن النشاط الاقتصادي، وتزداد ثقة المستثمرين، بينما تظل الأسعار عند مستويات مناسبة للاستثمار. وتُعد هذه المرحلة من أكثر المراحل جذباً للمستثمرين ذوي الرؤية طويلة الأجل، لما توفره من فرص استثمارية جيدة قبل وصول السوق إلى مستويات النمو المرتفعة (Pyhrr et al., 1999).

ثانياً: مرحلة التوسع

تتميز مرحلة التوسع بارتفاع مستويات الطلب بصورة متسارعة، وزيادة حجم التداولات العقارية، وارتفاع الأسعار، وتوسع المطورين في تنفيذ المشروعات الجديدة، مع تزايد التمويل العقاري وتحسن المؤشرات الاقتصادية. وفي هذه المرحلة ترتفع ثقة المستثمرين ويزداد النشاط الاستثماري نتيجة توقع استمرار النمو وتحقيق عوائد مرتفعة (Ling & Archer, 2022).

ثالثاً: مرحلة التشبع

تصل السوق في هذه المرحلة إلى مستويات مرتفعة من الأسعار، مع تباطؤ معدل نمو الطلب مقارنة بالزيادة في المعروض، مما يؤدي إلى انخفاض سرعة بيع العقارات وارتفاع المنافسة بين المطورين. كما تبدأ مؤشرات السوق في إظهار بوادر التباطؤ، ويزداد حذر المستثمرين نتيجة احتمالية حدوث تصحيح في الأسعار، الأمر الذي يدفعهم إلى إعادة تقييم قراراتهم الاستثمارية (Pyhrr et al., 1999).

رابعًا: مرحلة الركود

تمثل مرحلة الركود نهاية الدورة العقارية، حيث ينخفض الطلب، وتراجع الأسعار، ويقل حجم الصفقات العقارية، وترتفع معدلات الشواغر، ويتباطأ النشاط الاستثماري نتيجة انخفاض الثقة الاقتصادية أو ارتفاع تكاليف التمويل. ورغم ما تتسم به هذه المرحلة من تحديات، فإنها قد تمثل فرصة للمستثمرين ذوي الرؤية الاستثمارية طويلة الأجل للحصول على أصول عقارية بأسعار تقل عن قيمتها المستقبلية المتوقعة (DiPasquale & Wheaton, 1996).

2.3.5 العوامل المؤثرة في دورة السوق العقاري

تتأثر دورة السوق العقاري بمجموعة مترابطة من العوامل الاقتصادية والمالية والتنظيمية، من أبرزها معدلات النمو الاقتصادي، والنمو السكاني، ومستويات الدخل، وأسعار الفائدة، والسياسات النقدية، وتوافر التمويل العقاري، والأنظمة والتشريعات المنظمة للسوق، إضافة إلى حجم الإنفاق الحكومي على مشروعات البنية التحتية والتنمية العمرانية. كما تؤثر توقعات المستثمرين ومستوى ثقتهم في الاقتصاد بدرجة كبيرة في سرعة انتقال السوق بين مراحل الدورة المختلفة، الأمر الذي يجعل تحليل هذه العوامل ضروريًا لفهم طبيعة التغيرات التي يشهدها السوق العقاري (Ling & Archer, 2022).

2.3.6 مؤشرات تحليل دورة السوق العقاري

يعتمد تحليل دورة السوق العقاري على مجموعة من المؤشرات الاقتصادية والعقارية التي تساعد في تحديد المرحلة التي يمر بها السوق، ومن أهمها مؤشر الأسعار العقارية، ومستويات العرض والطلب، وحجم الصفقات العقارية، ومعدلات الإشغال والشواغر، ومستويات التمويل العقاري، وأسعار الفائدة، فضلاً عن المؤشرات الاقتصادية الكلية مثل الناتج المحلي الإجمالي، والتضخم، والنمو السكاني، ومعدلات التوظيف. وتمثل هذه المؤشرات أدوات رئيسية في تقييم اتجاهات السوق والتنبؤ بالتغيرات المستقبلية، بما يساهم في دعم القرارات الاستثمارية وتحسين كفاءتها (Pyhr et al., 1999).

2.3.7 أهمية تحليل دورة السوق العقاري للمستثمر

يمثل تحليل دورة السوق العقاري أداة استراتيجية للمستثمر؛ إذ يساعده على فهم طبيعة السوق وتحديد المرحلة التي يمر بها، ومن ثم اختيار التوقيت المناسب للدخول إلى الاستثمار أو الخروج منه، وتقييم الفرص الاستثمارية وفقاً لمستويات المخاطرة والعائد المتوقع. كما يساهم في تحسين القدرة على التنبؤ بالتغيرات المستقبلية في الأسعار، وإدارة المحافظ العقارية بكفاءة، وإعادة توزيع الاستثمارات بما يتوافق مع المتغيرات الاقتصادية والسوقية.

وتزداد أهمية تحليل دورة السوق العقاري في الأسواق التي تشهد نمواً متسارعاً وتغيرات تنظيمية واقتصادية متلاحقة، كما هو الحال في السوق العقاري السعودي، حيث أصبحت القرارات الاستثمارية تعتمد بدرجة كبيرة على تحليل المؤشرات العقارية والاقتصادية، وليس على الخبرة الشخصية أو التوقعات غير المدعومة بالبيانات. ومن ثم فإن تحليل دورة السوق يعد أحد المرتكزات الأساسية لتعزيز جودة القرارات الاستثمارية، وتحقيق الاستدامة، وتقليل المخاطر، وتعظيم العوائد على المدى الطويل.

2.4 جودة اتخاذ القرار الاستثماري

تُعد جودة اتخاذ القرار الاستثماري من المفاهيم الرئيسية في الإدارة والاستثمار، إذ تمثل المعيار الذي يقيس مدى قدرة المستثمر على اختيار البديل الاستثماري الذي يحقق أفضل عائد ممكن في ضوء الموارد المتاحة ومستوى المخاطرة المقبول. وترتبط جودة القرار بسلامة المعلومات، ودقة التحليل، وكفاءة تقييم البدائل، بما يسهم في تحقيق الأهداف الاستثمارية وتعزيز الاستدامة المالية، الأمر الذي يجعلها عنصراً محورياً في نجاح الاستثمارات العقارية وغيرها من الاستثمارات طويلة الأجل (Harrison, 1999).

2.4.1 مفهوم القرار الاستثماري

يشير القرار الاستثماري إلى العملية التي يتم من خلالها اختيار أفضل البدائل المتاحة لتوظيف الموارد المالية في مشروع أو أصل معين بهدف تحقيق عائد مستقبلي يتناسب مع مستوى المخاطرة المتوقع. ولا يقتصر القرار الاستثماري على المفاضلة بين البدائل، بل يشمل تحليل البيئة الاستثمارية، وتقدير المنافع والتكاليف، وتقييم المخاطر، وتحديد التوقيت المناسب للاستثمار، بما يضمن الاستخدام الأمثل لرأس المال وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للمستثمر (Brealey, Myers, & Allen, 2020).

ويُعد القرار الاستثماري في القطاع العقاري أكثر تعقيداً من غيره من القطاعات، نظراً لارتفاع قيمة الأصول العقارية، وطول فترة الاستثمار، وانخفاض السيولة، وتأثر السوق العقاري بالمتغيرات الاقتصادية والتنظيمية، الأمر الذي يجعل اتخاذ القرار يتطلب تحليلاً شاملاً لمختلف المؤشرات الاقتصادية والعقارية قبل الشروع في الاستثمار (عبد الله والشيباني، 2022).

2.4.2 مفهوم جودة القرار الاستثماري

يقصد بجودة القرار الاستثماري مدى قدرة القرار على تحقيق الأهداف الاستثمارية المخطط لها، اعتماداً على معلومات دقيقة وتحليل علمي للبدائل والمخاطر والفرص المتاحة. ولا تُقاس جودة القرار بنتيجته النهائية فقط، وإنما بسلامة الإجراءات التي اتُبعت في بنائه، ومدى موضوعية التحليل، وكفاءة استخدام المعلومات المتوفرة عند اتخاذها، حتى وإن تأثرت النتائج بعوامل خارجية لا يمكن التحكم بها (Hammond, Keeney, & Raiffa, 1999).

وتُعد جودة القرار انعكاساً لمستوى كفاءة المستثمر في جمع البيانات وتحليلها وتفسيرها وربطها بالظروف الاقتصادية السائدة، بما يساعد على اختيار البديل الاستثماري الأكثر ملاءمة لتحقيق العائد المتوقع وتقليل احتمالات التعرض للمخاطر (الدين وآخرون، 2024).

2.4.3 خصائص القرار الاستثماري الجيد

يتصف القرار الاستثماري الجيد بعدد من الخصائص التي تضمن كفاءته وفاعليته، ومن أهمها الاعتماد على معلومات صحيحة وحديثة، والموضوعية في تقييم البدائل، والقدرة على الموازنة بين العائد المتوقع والمخاطر المحتملة، والمرونة

في التعامل مع المتغيرات الاقتصادية، إضافة إلى توافق القرار مع أهداف المستثمر وإمكاناته المالية. كما يتميز القرار الجيد بقابليته للتنفيذ، وارتكازه على تحليل منطقي بعيداً عن العوامل الشخصية والانفعالية، مع مراعاة التوقيت المناسب لاتخاذ القرار، لما لذلك من أثر مباشر في نجاح الاستثمار (Simon, 1977).

وتزداد أهمية هذه الخصائص في الاستثمار العقاري نتيجة التغير المستمر في ظروف السوق، وارتفاع حجم الالتزامات المالية المرتبطة بالاستثمار، مما يجعل جودة القرار عاملاً حاسماً في تحقيق الميزة التنافسية والاستدامة الاستثمارية (الريس، 2025).

2.4.4 مراحل اتخاذ القرار الاستثماري

تمر عملية اتخاذ القرار الاستثماري بمجموعة من المراحل المترابطة، تبدأ بتحديد المشكلة أو الفرصة الاستثمارية، ثم جمع البيانات والمعلومات ذات الصلة، وتحليل البيئة الداخلية والخارجية، يلي ذلك تحديد البدائل الاستثمارية الممكنة وتقييم كل بديل وفق معايير العائد والمخاطرة والتكلفة، ثم اختيار البديل الأنسب، وتنفيذ القرار، وأخيراً متابعة نتائجه وتقييم مدى تحقيقه للأهداف المحددة. وتمثل هذه المراحل إطاراً منهجياً يساعد المستثمر على تقليل الأخطاء وتحسين جودة القرار، من خلال الاعتماد على أسس علمية في المفاضلة بين البدائل المتاحة (March, 1994).

ويؤدي الالتزام بهذه المراحل إلى تعزيز كفاءة القرارات الاستثمارية، خاصة في الأسواق التي تتسم بسرعة التغير وارتفاع مستويات عدم اليقين، مثل السوق العقاري (عبد الله والتيمي ودوكي، 2021).

2.4.5 العوامل المؤثرة في جودة القرار الاستثماري

تتأثر جودة القرار الاستثماري بعدد من العوامل التي تسهم في رفع كفاءته أو الحد من فعاليته، ومن أبرزها:

أولاً: المعلومات: تمثل المعلومات الدقيقة والشاملة الأساس الذي تُبنى عليه القرارات الاستثمارية، إذ تساعد على فهم أوضاع السوق، وتحليل البدائل، والتنبؤ بالفرص والمخاطر المستقبلية، وكلما اتسعت المعلومات بالدقة والحداثة والموثوقية، ارتفعت جودة القرار الاستثماري (Fama, 1970).

ثانياً: الخبرة: تؤثر خبرة المستثمر بصورة مباشرة في جودة قراراته، إذ تسهم الخبرة العملية في تحسين القدرة على تفسير البيانات، واكتشاف الفرص الاستثمارية، وتقدير المخاطر، والتعامل مع التغيرات المفاجئة في السوق، بما يؤدي إلى اتخاذ قرارات أكثر كفاءة وفاعلية (عبد الله والشيباني، 2022).

ثالثاً: تحليل المخاطر: يُعد تحليل المخاطر من أهم محددات جودة القرار، لأنه يساعد في تحديد مصادر المخاطر المحتملة، وقياس احتمالات وقوعها، وتقدير آثارها المالية، واختيار البدائل التي تحقق التوازن بين العائد المتوقع ومستوى المخاطرة المقبول، وهو ما يعزز سلامة القرار الاستثماري (Markowitz, 1952).

رابعاً: البيئة الاقتصادية: تؤثر المتغيرات الاقتصادية، مثل معدلات النمو الاقتصادي، والتضخم، وأسعار الفائدة، والسياسات المالية والنقدية، بصورة مباشرة في القرارات الاستثمارية، إذ تؤدي التغيرات الاقتصادية إلى إعادة تقييم الفرص الاستثمارية وتعديل توقعات المستثمرين بشأن العوائد المستقبلية (Brealey et al., 2020).

خامسًا: التحيزات السلوكية: قد يتأثر المستثمر بعدد من التحيزات السلوكية، مثل الثقة المفرطة، والانحياز للتجارب السابقة، والخوف من الخسارة، والسلوك الجماعي، وهو ما قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات غير موضوعية لا تستند إلى التحليل العلمي، الأمر الذي ينعكس سلبيًا على جودة القرار الاستثماري (Kahneman, 2011).

2.4.6 معايير تقييم جودة القرار الاستثماري

تعتمد جودة القرار الاستثماري على مجموعة من المعايير التي يمكن من خلالها الحكم على كفاءته، ومن أهمها تحقيق الأهداف الاستثمارية المحددة، ودقة المعلومات المستخدمة، وكفاءة تحليل البدائل، وملاءمة القرار للظروف الاقتصادية السائدة، والقدرة على إدارة المخاطر، وتحقيق التوازن بين العائد المتوقع ومستوى المخاطرة، إضافة إلى سرعة اتخاذ القرار في الوقت المناسب، وقابليته للتنفيذ، ومرونته في التعامل مع التغيرات المستقبلية. وتمثل هذه المعايير مؤشرات موضوعية يمكن من خلالها تقييم جودة القرارات الاستثمارية وفعاليتها في تحقيق القيمة الاقتصادية للمستثمر، كما تشكل الأساس الذي تعتمد عليه الدراسة الحالية في قياس المتغير التابع وتحليل العلاقة بينه وبين تحليل دورة السوق العقاري (Harrison, 1999؛ الرئيس، 2025).

2.5 العلاقة النظرية بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري

تمثل العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري إحدى القضايا الرئيسية في اقتصاديات العقار والاستثمار، حيث يعتمد نجاح القرار الاستثماري بدرجة كبيرة على قدرة المستثمر على فهم المرحلة التي يمر بها السوق وتحليل المؤشرات التي تعكس اتجاهاته المستقبلية. فكلما ارتفع مستوى الوعي بدورة السوق العقاري، ازدادت قدرة المستثمر على تقييم الفرص الاستثمارية بصورة أكثر دقة، وتحديد مستويات المخاطرة المتوقعة، واختيار البدائل الاستثمارية المناسبة، بما ينعكس إيجابًا على جودة القرار الاستثماري. ومن هذا المنطلق، فإن تحليل دورة السوق لا يقتصر على وصف حركة الأسعار، بل يمثل أداة استراتيجية لدعم عملية اتخاذ القرار في ظل بيئة استثمارية تتسم بالتغير وعدم اليقين (Pyhrr, Roulac, & Born, 1999).

2.5.1 الأساس النظري للعلاقة

ترتكز العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري على مجموعة من المنطلقات النظرية، أبرزها نظرية دورة الأعمال، التي تفسر التغيرات الاقتصادية وانعكاسها على الأسواق العقارية، ونظرية اتخاذ القرار العقلاني التي تؤكد أن جودة القرار تعتمد على توافر المعلومات وتحليل البدائل بصورة موضوعية، إضافة إلى نظرية كفاءة السوق التي تربط كفاءة القرار بكفاءة المعلومات المتاحة، ونظرية المحافظ الاستثمارية التي تؤكد أهمية الموازنة بين العائد والمخاطرة عند اتخاذ القرار الاستثماري. وتشير هذه النظريات مجتمعة إلى أن تحليل دورة السوق العقاري يوفر للمستثمر قاعدة معلومات تساعد على اتخاذ قرارات أكثر كفاءة وموضوعية، بما يؤدي إلى تحسين جودة القرار الاستثماري (Markowitz, 1952؛ Fama, 1970).

2.5.2 أثر تحليل دورة السوق العقاري في تقليل المخاطر

يُعد تقليل المخاطر أحد أهم الأهداف التي يسعى إليها المستثمر عند اتخاذ القرار الاستثماري، ويؤدي تحليل دورة السوق العقاري دوراً جوهرياً في هذا المجال من خلال الكشف المبكر عن اتجاهات السوق والتغيرات المحتملة في مستويات العرض والطلب والأسعار. ويساعد ذلك المستثمر على تجنب الدخول في الاستثمارات خلال مراحل التشبع أو الركود، والحد من احتمالات انخفاض قيمة الأصول أو تراجع العوائد الاستثمارية. كما يساهم تحليل الدورة في تقدير مستوى المخاطر المرتبطة بكل مرحلة من مراحل السوق، واختيار الاستراتيجيات المناسبة للتعامل معها، الأمر الذي يعزز كفاءة القرار الاستثماري ويحد من حالة عدم اليقين (Markowitz, 1952).

وفي السوق العقاري السعودي، تزداد أهمية تحليل المخاطر في ظل التطورات التنظيمية والاقتصادية المتسارعة، وما صاحبها من تغيرات في الطلب والاستثمار والتمويل العقاري، مما يجعل تحليل دورة السوق وسيلة فعالة لتعزيز استقرار القرارات الاستثمارية (الدعيج، 2025).

2.5.3 أثر تحليل دورة السوق العقاري على اختيار توقيت الاستثمار

يمثل توقيت الاستثمار أحد العوامل الحاسمة في نجاح الاستثمارات العقارية، إذ قد يحقق المستثمر نتائج مختلفة تبعاً لتوقيت دخوله إلى السوق أو خروجه منه، حتى وإن كانت طبيعة الاستثمار واحدة. ويساعد تحليل دورة السوق العقاري في تحديد المرحلة التي يمر بها السوق، ومن ثم اختيار التوقيت الأكثر ملاءمة لتنفيذ القرار الاستثماري، سواء عند شراء الأصول العقارية أو بيعها أو التوسع في الاستثمار أو تأجيله.

ويؤدي التعرف على مؤشرات الانتعاش إلى تمكين المستثمر من الدخول إلى السوق قبل ارتفاع الأسعار بصورة كبيرة، في حين يساعد التعرف على مؤشرات التشبع والركود في تجنب اتخاذ قرارات استثمارية قد ترتبط بارتفاع المخاطر أو انخفاض العوائد المستقبلية، وهو ما يساهم في تحسين كفاءة القرار الاستثماري وتعظيم العائد المتوقع (Pyhr et al., 1999).

كما أن تحليل توقيت الاستثمار يدعم الاستخدام الأمثل للموارد المالية، ويحد من القرارات العشوائية التي تعتمد على التوقعات غير المدروسة أو ردود الأفعال قصيرة الأجل (دنة، 2026).

2.5.4 أثر تحليل دورة السوق العقاري على تقييم الفرص الاستثمارية

تتطلب عملية تقييم الفرص الاستثمارية تحليلاً متكاملًا للمتغيرات الاقتصادية والعقارية التي تؤثر في قيمة الاستثمار وعوائده المستقبلية، ويُعد تحليل دورة السوق العقاري أحد أهم الأدوات التي تساعد في هذا المجال. فمن خلال دراسة اتجاهات الأسعار، وحجم الصفقات، ومستويات الطلب، والتمويل العقاري، يستطيع المستثمر تقييم جدوى الفرص الاستثمارية بصورة أكثر موضوعية، واختيار البدائل التي تتوافق مع أهدافه الاستثمارية ومستوى المخاطرة الذي يقبله.

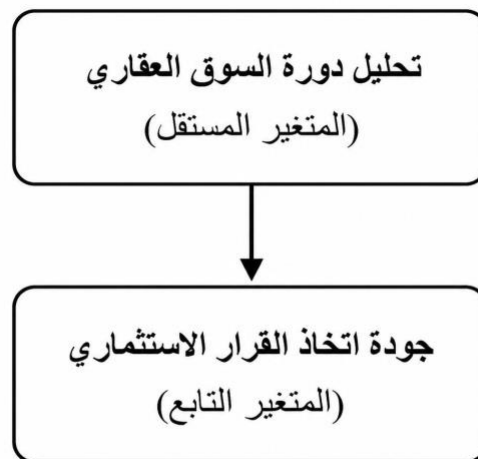
كما يساعد تحليل الدورة في التمييز بين الفرص الاستثمارية الحقيقية والفرص التي قد تكون ناتجة عن ارتفاعات مؤقتة في الأسعار أو مضاربات قصيرة الأجل، الأمر الذي يعزز كفاءة تخصيص الموارد المالية، ويؤدي إلى رفع جودة القرار الاستثماري من خلال الاعتماد على مؤشرات واقعية بدلاً من التوقعات الشخصية أو الانطباعات غير المدعومة بالبيانات (Ling & Archer, 2022).

وتزداد أهمية هذا التحليل في الأسواق العقارية التي تشهد تغيرات مستمرة في البيئة التنظيمية والاقتصادية، حيث يصبح تقييم الفرص الاستثمارية قائماً على مؤشرات علمية أكثر من اعتماده على الخبرة الشخصية وحدها (الريس، 2025).

2.5.5 النموذج المفاهيمي للدراسة

في ضوء المنطلقات النظرية والدراسات السابقة، تستند الدراسة الحالية إلى افتراض وجود علاقة تأثير مباشرة بين تحليل دورة السوق العقاري بوصفه المتغير المستقل، وجودة اتخاذ القرار الاستثماري بوصفه المتغير التابع. وتقترض الدراسة أن قدرة المستثمر على تحليل مراحل دورة السوق ومؤشراتها المختلفة، مثل الأسعار، والعرض والطلب، وحجم الصفقات، والتمويل العقاري، وأسعار الفائدة، والمؤشرات الاقتصادية، تسهم في تحسين جودة قراراته الاستثمارية من خلال رفع كفاءة تقييم الفرص الاستثمارية، واختيار التوقيت المناسب للاستثمار، وتعزيز القدرة على إدارة المخاطر.

وبناءً على ذلك، يتكون النموذج المفاهيمي للدراسة من متغير مستقل يتمثل في تحليل دورة السوق العقاري، ومتغير تابع يتمثل في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، مع افتراض وجود تأثير إيجابي ذي دلالة إحصائية للمتغير المستقل في المتغير التابع، وهو ما سيتم اختباره ميدانياً على المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية (عبد الله والشيباني، 2022؛ الدعيج، 2025).



الشكل (2-1): النموذج المفاهيمي للدراسة

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

3. تمهيد

يتناول هذا الفصل المنهجية العلمية التي اعتمدت عليها الدراسة لتحقيق أهدافها والإجابة عن أسئلتها واختبار فرضياتها، وذلك من خلال توضيح المنهج المستخدم، ومجتمع الدراسة وعينتها، وأداة جمع البيانات، وآليات التحقق من صدقها وثباتها، بالإضافة إلى إجراءات جمع البيانات والأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليلها. وقد روعي في بناء هذا الفصل اتباع الإجراءات المنهجية الملائمة لطبيعة الدراسة وموضوعها، بما يسهم في الوصول إلى نتائج تتسم بالدقة والموضوعية، وتدعم تفسير العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

3.1 المنهجية وطرق البحث :

نظراً لطبيعة الدراسة الحالية التي تهدف إلى التعرف على أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، فقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، لكونه من أكثر المناهج ملائمة للدراسات التي تهدف إلى وصف الظواهر وتحليلها، والكشف عن طبيعة العلاقات بين متغيراتها، وتفسيرها في ضوء البيانات الميدانية. ويتيح هذا المنهج جمع البيانات من أفراد مجتمع الدراسة وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، بما يسهم في الوصول إلى نتائج علمية دقيقة يمكن الاستناد إليها في تفسير أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

كما اعتمدت الدراسة على أسلوب المسح الميداني باستخدام الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات، وذلك لما تتميز به من سهولة التطبيق على عدد كبير من أفراد العينة، وإمكانية الحصول على بيانات كمية قابلة للتحليل الإحصائي، بما يساعد في الإجابة عن تساؤلات الدراسة واختبار فرضياتها.

3.2 مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من جميع المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، باعتبارهم الفئة الأكثر ارتباطاً بموضوع الدراسة، والأقدر على تقييم مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري، ومدى انعكاسه على جودة اتخاذ القرارات الاستثمارية.

وقد تم اختيار هذا المجتمع نظراً لما تشهده مدينة الرياض من نمو عمراني واستثماري متسارع، وما تمثله من أكبر الأسواق العقارية في المملكة، الأمر الذي يجعلها بيئة مناسبة لدراسة العلاقة بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري في ظل التطورات الاقتصادية والتنظيمية المرتبطة برؤية المملكة العربية السعودية 2030.

3.3 خصائص العينة

استهدفت الدراسة عينة من المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض، مع مراعاة التنوع في الخصائص الديموغرافية؛ لضمان تمثيل مجتمع الدراسة بصورة مناسبة.

وشملت الخصائص الديموغرافية ما يأتي:

- الجنس.
- العمر.
- المؤهل العلمي.
- سنوات الخبرة في الاستثمار العقاري.
- نوع الاستثمار العقاري.
- عدد الاستثمارات العقارية.

وسيتم عرض توزيع أفراد العينة وفق هذه المتغيرات في الفصل الرابع باستخدام الجداول الإحصائية، والتكرارات، والنسب المئوية.

3.4 محددات حجم العينة

اعتمدت الدراسة على أسلوب العينة العشوائية البسيطة، حيث بلغ حجم العينة (250) مستثمرًا عقاريًا بمدينة الرياض، ويعد هذا الحجم مناسبًا لطبيعة الدراسة الوصفية التحليلية، كما يوفر تمثيلًا مقبولًا لمجتمع الدراسة، ويساعد في إجراء التحليلات الإحصائية اللازمة واختبار فرضيات الدراسة بدرجة مناسبة من الدقة.

وقد تم توزيع الاستبانة على أفراد العينة، واستعادة جميع الاستبانات، وبعد مراجعتها والتأكد من اكتمال بياناتها، تبين صلاحيتها جميعًا للتحليل الإحصائي، وبذلك بلغ عدد الاستبانات المعتمدة في الدراسة (250) استبانة، بنسبة استجابة بلغت (100%).

3.5 أداة الدراسة وإجراءات جمع البيانات

اعتمدت الدراسة على الاستبانة باعتبارها الأداة الرئيسة لجمع البيانات، نظرًا لملاءمتها لطبيعة الدراسة، وقدرتها على جمع البيانات من عدد كبير من المستثمرين خلال فترة زمنية مناسبة.

وقد تم إعداد الاستبانة بعد مراجعة الأدبيات النظرية والدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة، بما يضمن قياس متغيرات الدراسة بصورة دقيقة، كما عرضت على عدد من المحكمين المتخصصين في الإدارة والاستثمار العقاري؛ للتحقق من سلامة الصياغة ووضوح العبارات ومدى ملاءمتها لأهداف الدراسة، وأُجريت التعديلات اللازمة في ضوء ملاحظاتهم.

وتتكون الاستبانة من قسمين رئيسين:

القسم الأول: البيانات الديموغرافية، وتشمل:

- الجنس.
- العمر.
- المؤهل العلمي.
- سنوات الخبرة.
- نوع الاستثمار العقاري.
- عدد الاستثمارات العقارية.

القسم الثاني: محاور الدراسة، ويتكون من محورين رئيسين، هما:

- المحور الأول: تحليل دورة السوق العقاري.

- المحور الثاني: جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

وقد تم قياس جميع الفقرات باستخدام مقياس ليكرت الخماسي، والذي يتدرج كما يأتي:

1. أعارض بشدة.
2. أعارض.
3. محايد.
4. أوافق.
5. أوافق بشدة.

وبعد الانتهاء من تصميم الاستبانة، تم توزيعها إلكترونياً على أفراد عينة الدراسة، مع توضيح الهدف من الدراسة، والتأكيد على أن البيانات ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط، ثم جُمعت الاستبانات، ورُمزت البيانات، وأدخلت إلى برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) لإجراء التحليلات الإحصائية اللازمة.

3.6 صدق أداة الدراسة وثباتها

للتحقق من صدق أداة الدراسة، تم الاعتماد على الصدق الظاهري (Face Validity)، وذلك من خلال عرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين المتخصصين في الإدارة والاستثمار العقاري ومناهج البحث العلمي، بهدف التأكد من وضوح الفقرات، وسلامة صياغتها، ومدى ملاءمتها لقياس متغيرات الدراسة، وقد أخذت ملاحظاتهم بعين الاعتبار قبل إخراج الاستبانة بصورتها النهائية.

كما تم التحقق من ثبات الأداة باستخدام معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)، وأظهرت النتائج ارتفاع معاملات الثبات لجميع محاور الدراسة، حيث تجاوزت جميعها الحد الأدنى المقبول إحصائياً (0.70)، مما يدل على تمتع الأداة بدرجة مرتفعة من الاتساق الداخلي وصلاحياتها للتطبيق الميداني.

3.7 أساليب تحليل البيانات

اعتمدت الدراسة على برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) لتحليل البيانات، حيث استخدمت مجموعة من الأساليب الإحصائية التي تتناسب مع طبيعة الدراسة وأهدافها، وذلك على النحو الآتي:

- التكرارات والنسب المئوية لوصف الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لتحديد مستوى استجابات أفراد الدراسة.
- معامل ألفا كرونباخ للتحقق من ثبات أداة الدراسة.
- معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة واتجاه العلاقة بين متغيرات الدراسة.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط لاختبار أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

- اعتماد مستوى الدلالة الإحصائية ($\alpha \leq 0.05$) للحكم على دلالة النتائج الإحصائية.

3.8 حدود الدراسة

أولاً: الحدود الموضوعية

اقتصرت الدراسة على بحث أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين.

ثانياً: الحدود المكانية

اقتصرت الدراسة على المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية.

ثالثاً: الحدود الزمنية

تم تطبيق الدراسة خلال عام 2026م.

رابعاً: الحدود البشرية

اقتصرت الدراسة على المستثمرين العقاريين الذين يمارسون نشاطهم الاستثماري في مدينة الرياض، والذين شاركوا في تعبئة استبانة الدراسة.

3.9 الاعتبارات الأخلاقية للدراسة

التزمت الدراسة بالمبادئ الأخلاقية للبحث العلمي في جميع مراحلها، حيث تم توضيح أهداف الدراسة للمشاركين، والتأكيد على أن المشاركة طوعية، وأن البيانات التي يتم جمعها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط. كما التزم الباحث بالمحافظة على سرية المعلومات وعدم الإفصاح عن هوية المشاركين، والالتزام بالأمانة العلمية والموضوعية في جمع البيانات وتحليلها وعرض النتائج، بما يضمن مصداقية الدراسة ويحافظ على حقوق جميع المشاركين.

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

4. تمهيد

يتناول هذا الفصل عرض نتائج الدراسة الميدانية التي تم التوصل إليها من خلال تحليل استجابات أفراد عينة الدراسة، والبالغ عددهم (250) مستثمرًا عقاريًا في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. وقد تم تحليل البيانات باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS)، وذلك للإجابة عن أسئلة الدراسة واختبار فرضياتها، من خلال عرض الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة، ثم تحليل استجابات أفراد العينة على محاور الدراسة، وأخيرًا اختبار فرضيات الدراسة.

تحليل البيانات:

أولاً: الخصائص الديموغرافية لأفراد عينة الدراسة

جدول (4-1): توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس

الجنس	التكرار	النسبة %
ذكر	198	79.2
أنثى	52	20.8
الإجمالي	250	100.0

يتضح من الجدول أن غالبية أفراد العينة من الذكور بنسبة (79.2%)، مقابل (20.8%) من الإناث، وهو ما يعكس الطبيعة السائدة للمستثمرين العقاريين في مدينة الرياض.

جدول (4-2): توزيع أفراد العينة حسب العمر

العمر	التكرار	النسبة %
أقل من 30 سنة	34	13.6
30-39 سنة	76	30.4
40-49 سنة	88	35.2
50 سنة فأكثر	52	20.8
الإجمالي	250	100.0

تشير النتائج إلى أن الفئة العمرية (40-49 سنة) جاءت في المرتبة الأولى بنسبة (35.2%)، تلتها الفئة (30-39 سنة) بنسبة (30.4%).

جدول (4-3): توزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي

المؤهل	التكرار	النسبة %
دبلوم	22	8.8
بكالوريوس	134	53.6
ماجستير	74	29.6
دكتوراه	20	8.0
الإجمالي	250	100.0

يتبين أن حملة البكالوريوس يمثلون النسبة الأعلى من أفراد الدراسة بنسبة (53.6%).

جدول (4-4): توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة

سنوات الخبرة	التكرار	النسبة %
أقل من 5 سنوات	32	12.8
5-10 سنوات	64	25.6
11-15 سنة	79	31.6
أكثر من 15 سنة	75	30.0
الإجمالي	250	100.0

تشير النتائج إلى أن غالبية أفراد العينة يمتلكون خبرة تزيد على (10) سنوات، الأمر الذي يعزز موثوقية البيانات المستخلصة من الدراسة.

جدول (4-5): توزيع أفراد العينة حسب نوع الاستثمار العقاري

نوع الاستثمار	التكرار	النسبة %
سكني	96	38.4
تجاري	74	29.6
صناعي	21	8.4
متعدد الأنشطة	59	23.6
الإجمالي	250	100.0

يتضح أن الاستثمار السكني يمثل النشاط الأكثر انتشارًا بين أفراد العينة بنسبة (38.4%).

جدول (4-6): توزيع أفراد العينة حسب عدد الاستثمارات العقارية

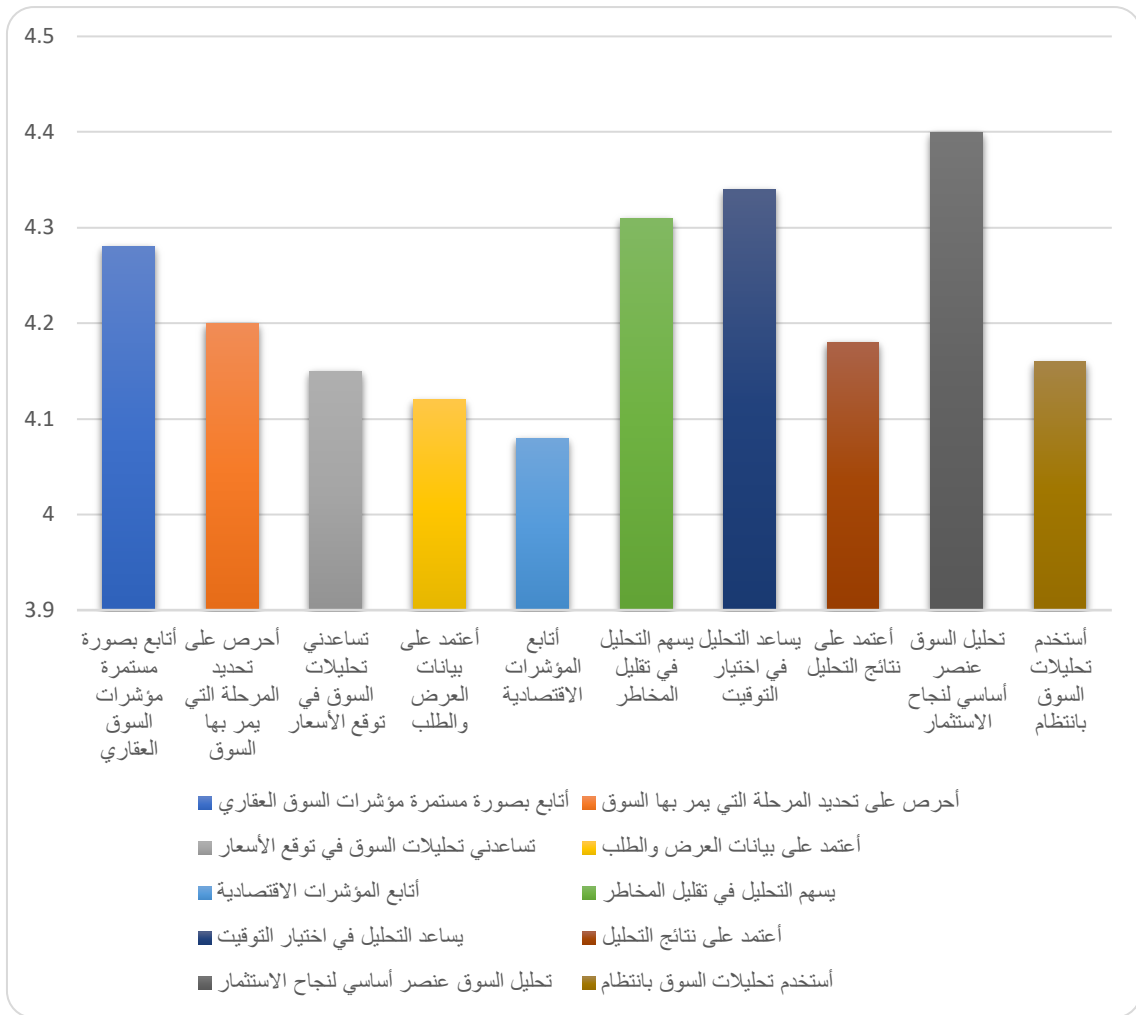
عدد الاستثمارات	التكرار	النسبة %
أقل من 5	58	23.2
5-10	81	32.4
11-20	63	25.2
أكثر من 20	48	19.2
الإجمالي	250	100.0

تشير النتائج إلى أن أكبر نسبة من المستثمرين تمتلك ما بين (5-10) استثمارات عقارية بنسبة (32.4%).

جدول (4-7): نتائج تحليل استجابات أفراد العينة حول محور تحليل دورة السوق العقاري

م	العبارة	الانحراف المعياري	المتوسط	الدرجة
1	أتابع بصورة مستمرة مؤشرات السوق العقاري قبل اتخاذ أي قرار استثماري.	0.69	4.28	مرتفعة جدًا
2	أحرص على تحديد المرحلة التي يمر بها السوق العقاري قبل الاستثمار.	0.73	4.20	مرتفعة
3	تساعدني تحليلات السوق العقاري في توقع اتجاهات الأسعار.	0.75	4.15	مرتفعة
4	أعتمد على بيانات العرض والطلب عند تقييم الفرص.	0.77	4.12	مرتفعة
5	أتابع المؤشرات الاقتصادية المؤثرة في السوق العقاري.	0.80	4.08	مرتفعة
6	يسهم تحليل دورة السوق في تقليل المخاطر.	0.68	4.31	مرتفعة جدًا
7	يساعد تحليل دورة السوق في اختيار التوقيت المناسب.	0.66	4.34	مرتفعة جدًا
8	أعتمد على نتائج التحليل عند المفاضلة بين البدائل.	0.74	4.18	مرتفعة
9	أرى أن تحليل دورة السوق عنصر أساسي لنجاح الاستثمار.	0.61	4.40	مرتفعة جدًا
10	أستخدم تحليلات السوق بصورة منتظمة.	0.76	4.16	مرتفعة
المتوسط الكلي		4.22		
الانحراف المعياري		0.72		
مستوى الاستجابة		مرتفع جدًا		

أظهرت نتائج الجدول أن المتوسط الحسابي الكلي لمحور تحليل دورة السوق العقاري بلغ (4.22) بانحراف معياري قدره (0.72)، وهو ما يشير إلى مستوى استجابة مرتفع جدًا، ويعكس اهتمام المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض بالاعتماد على تحليل دورة السوق عند اتخاذ قراراتهم الاستثمارية. كما تبين أن أعلى متوسط حسابي كان للعبارة "أرى أن تحليل دورة السوق عنصر أساسي لنجاح الاستثمار" بمتوسط بلغ (4.40)، مما يدل على وجود قناعة قوية لدى أفراد العينة بأهمية تحليل السوق في تحقيق النجاح الاستثماري. وجاءت العبارة "يساعد تحليل دورة السوق في اختيار التوقيت المناسب" في المرتبة الثانية بمتوسط (4.34)، تلتها عبارة "يسهم تحليل دورة السوق في تقليل المخاطر" بمتوسط (4.31). وفي المقابل، حصلت عبارة "أتابع المؤشرات الاقتصادية المؤثرة في السوق العقاري" على أقل متوسط حسابي بلغ (4.08)، إلا أنها بقيت ضمن المستوى المرتفع، مما يؤكد أن جميع العبارات حظيت بدرجات موافقة مرتفعة، ويعكس ذلك إدراك المستثمرين لأهمية تحليل دورة السوق العقاري بوصفه أداة رئيسة لدعم القرارات الاستثمارية الرشيدة وتحسين جودة الاستثمار.

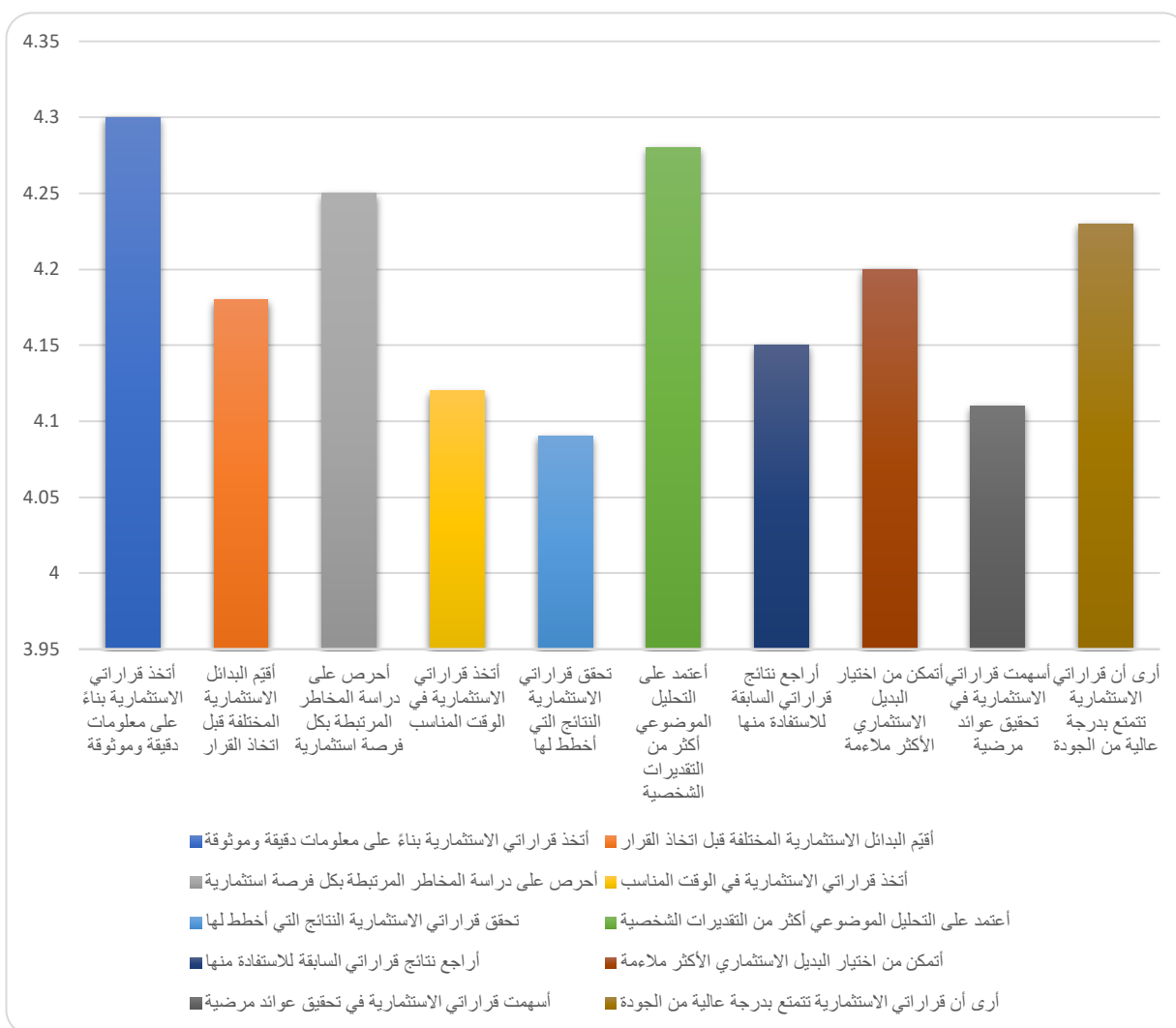


شكل (4-1): نتائج محور تحليل دورة السوق العقاري.

جدول (4-8): نتائج تحليل استجابات أفراد العينة حول محور جودة اتخاذ القرار الاستثماري

م	العبارة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	مستوى الموافقة
1	أأخذ قراراتي الاستثمارية بناءً على معلومات دقيقة وموثوقة.	0.66	4.30	مرتفع جداً
2	أقيم البدائل الاستثمارية المختلفة قبل اتخاذ القرار.	0.72	4.18	مرتفع
3	أحرص على دراسة المخاطر المرتبطة بكل فرصة استثمارية.	0.69	4.25	مرتفع جداً
4	أأخذ قراراتي الاستثمارية في الوقت المناسب.	0.77	4.12	مرتفع
5	تحقق قراراتي الاستثمارية النتائج التي أخطط لها.	0.74	4.09	مرتفع
6	أعتمد على التحليل الموضوعي أكثر من التقديرات الشخصية.	0.68	4.28	مرتفع جداً
7	أراجع نتائج قراراتي السابقة للاستفادة منها.	0.73	4.15	مرتفع
8	أتمكن من اختيار البديل الاستثماري الأكثر ملاءمة.	0.71	4.20	مرتفع
9	أسهمت قراراتي الاستثمارية في تحقيق عوائد مرضية.	0.76	4.11	مرتفع
10	أرى أن قراراتي الاستثمارية تتمتع بدرجة عالية من الجودة.	0.70	4.23	مرتفع جداً
المتوسط الكلي		4.19		
الانحراف المعياري		0.72		
مستوى الاستجابة		مرتفع		

أظهرت نتائج الجدول أن المتوسط الحسابي الكلي لمحول جودة اتخاذ القرار الاستثماري بلغ (4.19) بانحراف معياري قدره (0.72)، وهو ما يشير إلى مستوى استجابة مرتفع، ويعكس تمتع المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض بمستوى عالٍ من جودة اتخاذ القرارات الاستثمارية. كما تبين أن أعلى متوسط حسابي كان للعبارة "أأخذ قراراتي الاستثمارية بناءً على معلومات دقيقة وموثوقة" بمتوسط بلغ (4.30)، مما يدل على إدراك المستثمرين لأهمية الاعتماد على المعلومات الموثوقة كأساس لاتخاذ القرار. وجاءت في المرتبة الثانية عبارة "أعتمد على التحليل الموضوعي أكثر من التقديرات الشخصية" بمتوسط (4.28)، تلتها عبارة "أحرص على دراسة المخاطر المرتبطة بكل فرصة استثمارية" بمتوسط (4.25)، وهو ما يعكس اهتمام أفراد العينة باتباع أساليب علمية ومنهجية في اتخاذ قراراتهم الاستثمارية. وفي المقابل، حصلت عبارة "تحقق قراراتي الاستثمارية النتائج التي أخطط لها" على أقل متوسط حسابي بلغ (4.09)، إلا أنها ظلت ضمن المستوى المرتفع، مما يؤكد أن جميع عبارات المحور حظيت بدرجات موافقة مرتفعة. وتشير هذه النتائج إلى أن المستثمرين يمتلكون مستوى جيداً من الكفاءة في اتخاذ القرارات الاستثمارية، من خلال الاعتماد على المعلومات الدقيقة، وتحليل البدائل، وتقييم المخاطر، واختيار الفرص الاستثمارية المناسبة، وهو ما يسهم في تعزيز جودة قراراتهم وتحقيق أهدافهم الاستثمارية.



شكل (4-2): نتائج محور جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

4.5 اختبار صدق وثبات أداة الدراسة

أولاً: معامل ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha)

جدول (4-9): معاملات الثبات لمحاور الدراسة

المحور	عدد العبارات	معامل ألفا كرونباخ
تحليل دورة السوق العقاري	10	0.914
جودة اتخاذ القرار الاستثماري	10	0.903
الاستبانة كاملة	20	0.926

تشير النتائج إلى أن جميع معاملات الثبات تجاوزت (0.90)، وهو ما يدل على تمتع الاستبانة بدرجة مرتفعة جداً من الاتساق الداخلي، وصلاحياتها لإجراء التحليل الإحصائي.

4.6 اختبار الارتباط بين متغيرات الدراسة

جدول (4-10): معامل ارتباط بيرسون بين متغيرات الدراسة

المتغير	تحليل دورة السوق العقاري	جودة اتخاذ القرار
تحليل دورة السوق العقاري	1.000	0.781 **
جودة اتخاذ القرار	0.781 **	1.000

مستوى الدلالة = 0.000

تشير النتائج إلى وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث بلغ معامل الارتباط (0.781)، وكانت العلاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى (0.05).

4.7 اختبار الفرضية الرئيسة للدراسة

نص الفرضية

H_0 : لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض.

H_1 : يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض.

تحليل الانحدار الخطي البسيط

جدول (4-11): ملخص نموذج الانحدار

المتغير	R	R ²	Adjusted R ²	Std. Error
النموذج	0.781	0.610	0.608	0.445

يتضح من الجدول أن قيمة معامل التحديد (R^2) بلغت (0.610)، أي أن تحليل دورة السوق العقاري يفسر (61.0%) من التغير في جودة اتخاذ القرار الاستثماري.

جدول (4-12) اختبار تحليل التباين (ANOVA)

مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	F	Sig.
الانحدار	77.842	1	77.842	392.471	0.000
الخطأ	49.158	248	0.198		
الإجمالي	127.000	249			

تشير النتائج إلى أن قيمة (F) بلغت (392.471)، وهي دالة إحصائية عند مستوى (0.05)، مما يؤكد معنوية نموذج الانحدار.

جدول (4-13): معاملات الانحدار

المتغير	t	Beta	B	Sig.
الثابت	6.821		0.891	0.000
تحليل دورة السوق العقاري	19.811	0.781	0.782	0.000

تشير النتائج إلى وجود أثر إيجابي دال إحصائياً لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث بلغت قيمة معامل الانحدار المعياري ($Beta = 0.781$)، وكانت قيمة الدلالة الإحصائية أقل من (0.05)، مما يؤدي إلى رفض الفرضية الصفرية وقبول الفرضية البديلة.

النتائج:

أولاً: نتائج الإجابة عن تساؤلات الدراسة

نتائج الإجابة عن التساؤل الرئيس

ما أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية؟

أظهرت نتائج الدراسة وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض. فقد بينت نتائج تحليل الارتباط والانحدار الخطي البسيط وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين، كما تبين أن تحليل دورة السوق العقاري يسهم بدرجة كبيرة في تفسير التغير في جودة اتخاذ القرار الاستثماري. وتشير النتائج إلى أن زيادة اهتمام المستثمرين بتحليل مؤشرات السوق، وتحديد مراحل الدورة العقارية، وتحليل اتجاهات العرض والطلب والأسعار، ينعكس إيجاباً على جودة قراراتهم الاستثمارية، ويساعدهم في اختيار البدائل الاستثمارية المناسبة، وتقليل المخاطر، وتحقيق عوائد استثمارية أفضل.

نتائج الإجابة عن التساؤل الأول

ما مفهوم دورة السوق العقاري، وما أهميتها في دعم القرارات الاستثمارية؟

أوضحت الدراسة من خلال الإطار النظري أن دورة السوق العقاري تمثل التغيرات الدورية التي يمر بها السوق نتيجة التفاعل بين العرض والطلب والعوامل الاقتصادية والتمويلية، وأن تحليل هذه الدورة يمثل أداة أساسية لفهم اتجاهات السوق والتنبؤ بحركته المستقبلية. كما بينت النتائج الميدانية أن المستثمرين يولون اهتماماً كبيراً بتحليل دورة السوق قبل

اتخاذ قراراتهم الاستثمارية، الأمر الذي يعكس إدراكهم لأهمية التحليل في دعم القرارات الاستثمارية الرشيدة وتقليل المخاطر المرتبطة بالاستثمار العقاري.

نتائج الإجابة عن التساؤل الثاني

ما مراحل دورة السوق العقاري، وما أبرز خصائص كل مرحلة؟

أظهرت الدراسة أن دورة السوق العقاري تمر بأربع مراحل رئيسية هي: الانتعاش، والتوسع، والتشبع، والركود، وتتميز كل مرحلة بخصائص اقتصادية واستثمارية مختلفة تؤثر في مستويات الأسعار والعرض والطلب والعوائد المتوقعة. كما أوضحت النتائج أن المستثمرين يدركون أهمية التعرف على المرحلة التي يمر بها السوق قبل اتخاذ القرار الاستثماري، لما لذلك من دور في اختيار توقيت الاستثمار المناسب، وتقييم الفرص الاستثمارية بصورة أكثر كفاءة.

نتائج الإجابة عن التساؤل الثالث

ما مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟

أظهرت نتائج التحليل الإحصائي أن مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض جاء بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي العام (4.22 من 5.00)، وهو ما يعكس اهتمام المستثمرين بمتابعة مؤشرات السوق العقاري، وتحليل اتجاهات الأسعار، والاعتماد على بيانات العرض والطلب، وتحديد المرحلة التي يمر بها السوق قبل اتخاذ القرار الاستثماري. كما تشير النتائج إلى وجود قناعة كبيرة لدى المستثمرين بأن تحليل دورة السوق يمثل عنصراً أساسياً في نجاح الاستثمار وتقليل المخاطر وتحسين جودة القرارات الاستثمارية.

نتائج الإجابة عن التساؤل الرابع

ما مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟

أظهرت نتائج التحليل الإحصائي أن مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين جاء بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي العام (4.19 من 5.00)، مما يشير إلى اعتماد المستثمرين بدرجة كبيرة على المعلومات الدقيقة، وتحليل البدائل الاستثمارية، ودراسة المخاطر، واختيار التوقيت المناسب قبل اتخاذ القرار الاستثماري. كما تعكس النتائج امتلاك المستثمرين مستوى جيداً من الكفاءة في اتخاذ القرارات الاستثمارية بما يسهم في تحقيق الأهداف الاستثمارية وتقليل احتمالات التعرض للمخاطر.

نتائج الإجابة عن التساؤل الخامس

هل يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض؟

أكدت نتائج التحليل الإحصائي وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$). فقد أظهرت نتائج معامل ارتباط بيرسون وجود علاقة ارتباط موجبة قوية بين المتغيرين بلغت ($r = 0.781$)، كما أوضحت نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط أن تحليل دورة السوق العقاري

يفسر ما نسبته (61.0%) من التغير في جودة اتخاذ القرار الاستثماري ($R^2 = 0.610$)، وهو ما يدل على أن الاعتماد على تحليل دورة السوق يسهم بصورة جوهرية في رفع جودة القرارات الاستثمارية وتحسين كفاءتها.

ثانيًا: نتائج اختبار فرضيات الدراسة

نتائج اختبار الفرضية الرئيسة

الفرضية الصفرية (H_0):

لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية.

أظهرت نتائج التحليل الإحصائي وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث بينت نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط أن قيمة معامل الانحدار بلغت ($B = 0.782$)، كما بلغت قيمة ($F = 392.471$) عند مستوى دلالة إحصائية ($\text{Sig.} = 0.000$)، وهي قيمة أقل من (0.05)، مما يدل على معنوية نموذج الانحدار. كما أوضحت النتائج أن تحليل دورة السوق العقاري يفسر نسبة (61.0%) من التغير في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، وهو ما يؤكد وجود تأثير حقيقي للمتغير المستقل في المتغير التابع.

وعليه، تم رفض الفرضية الصفرية (H_0)، وقبول الفرضية البديلة (H_1) التي تنص على وجود أثر ذي دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية.

مناقشة النتائج:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال قياس مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري، ومستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري، ودراسة طبيعة العلاقة والأثر بين هذين المتغيرين. وقد أظهرت نتائج الدراسة وجود مستوى مرتفع جدًا من تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى أفراد العينة، إلى جانب مستوى مرتفع من جودة اتخاذ القرار الاستثماري، فضلاً عن وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري في تحسين جودة القرارات الاستثمارية. وتؤكد هذه النتائج أهمية الاعتماد على التحليل العلمي لمؤشرات السوق العقاري باعتباره أحد العوامل الرئيسة التي تسهم في رفع كفاءة القرارات الاستثمارية وتحسين القدرة على إدارة المخاطر وتعظيم العوائد.

وأظهرت نتائج الدراسة أن مستوى تطبيق تحليل دورة السوق العقاري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض جاء بدرجة مرتفعة جدًا، وهو ما يعكس ارتفاع مستوى وعي المستثمرين بأهمية متابعة مؤشرات السوق وتحليل اتجاهات الأسعار، ومراقبة مستويات العرض والطلب، وتحديد المرحلة التي يمر بها السوق قبل اتخاذ القرار الاستثماري. ويمكن تفسير هذه النتيجة في ضوء التطورات الكبيرة التي يشهدها السوق العقاري السعودي، وما وفرته رؤية المملكة العربية

السعودية 2030 من بيئة تنظيمية وتشريعية أكثر دعماً للاستثمار العقاري، إضافة إلى تزايد توافر البيانات والمؤشرات العقارية التي تساعد المستثمرين على اتخاذ قرارات أكثر موضوعية. وتتفق هذه النتيجة مع دراسة الريس (2025) التي أكدت أن الاعتماد على التحليل المنهجي لمؤشرات السوق يسهم في رفع كفاءة الاستثمار العقاري، كما تتفق مع دراسة فتايس (2024) التي أشارت إلى أن استخدام البيانات الاقتصادية والعقارية بصورة منتظمة يعزز جودة القرارات الاستثمارية ويحد من المخاطر المحتملة.

كما بينت النتائج أن مستوى جودة اتخاذ القرار الاستثماري جاء بدرجة مرتفعة، حيث أظهر المستثمرون اهتماماً بالاعتماد على المعلومات الدقيقة، وتحليل البدائل الاستثمارية، ودراسة المخاطر قبل اتخاذ القرار، وهو ما يعكس تبنيهم لأساليب استثمارية قائمة على التحليل والمنهجية العلمية. ويمكن تفسير هذه النتيجة في ضوء نظرية القرار الرشيد التي تؤكد أن جودة القرار ترتبط بقدرة متخذ القرار على جمع المعلومات وتحليلها والمفاضلة بين البدائل قبل اختيار البديل الأمثل. كما تتفق هذه النتيجة مع دراسة الدعيج (2025) التي أكدت أن الاعتماد على النماذج التحليلية والمؤشرات العقارية يسهم في تحسين جودة القرارات الاستثمارية، ويزيد من قدرة المستثمرين على تحقيق أهدافهم الاستثمارية في بيئات الأسواق المتغيرة.

كما كشفت نتائج الدراسة عن وجود أثر إيجابي ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري، حيث تبين أن زيادة اعتماد المستثمرين على تحليل دورة السوق يسهم في تحسين جودة قراراتهم الاستثمارية، من خلال اختيار التوقيت المناسب للاستثمار، وتقييم الفرص الاستثمارية بصورة أكثر دقة، والحد من المخاطر المحتملة، وتعظيم العوائد المتوقعة. ويمكن تفسير هذه النتيجة في ضوء نظرية كفاءة السوق التي تؤكد أن كفاءة القرارات الاستثمارية ترتبط بمدى توافر المعلومات وتحليلها واستثمارها بصورة صحيحة، إذ يصبح المستثمر أكثر قدرة على اتخاذ قرارات رشيدة كلما ارتفع مستوى فهمه لمؤشرات السوق وتغيراته. كما تتفق هذه النتيجة مع دراسة آل براك (2025) التي أكدت أهمية تحليل اتجاهات السوق العقاري في دعم القرارات الاستثمارية، ومع دراسة كلينغمان (2023) التي أوضحت أن كفاءة الأسواق العقارية تعتمد بدرجة كبيرة على توافر المعلومات وجودة تحليلها قبل اتخاذ القرارات الاستثمارية.

وأظهرت نتائج اختبار الفرضية الرئيسة وجود أثر ذي دلالة إحصائية لتحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري، وهو ما أدى إلى رفض الفرضية الصفرية وقبول الفرضية البديلة. كما أوضحت نتائج تحليل الانحدار أن تحليل دورة السوق العقاري يفسر نسبة كبيرة من التغير في جودة اتخاذ القرار الاستثماري، الأمر الذي يؤكد أن هذا المتغير يمثل أحد العوامل المؤثرة في رفع كفاءة القرارات الاستثمارية لدى المستثمرين العقاريين. وتعكس هذه النتيجة أهمية تعزيز ثقافة التحليل الاقتصادي والعقاري، والاعتماد على البيانات والمؤشرات الحديثة عند تقييم الفرص الاستثمارية، بما ينسجم مع متطلبات الاستثمار الحديث ويعزز القدرة على التكيف مع التغيرات المستمرة في الأسواق العقارية.

وبصفة عامة، تؤكد نتائج الدراسة أن تحليل دورة السوق العقاري لم يعد خياراً داعماً للقرار الاستثماري، بل أصبح ضرورة استراتيجية في ظل التطورات الاقتصادية والتنظيمية التي يشهدها السوق العقاري السعودي. كما تؤكد النتائج أن المستثمر الذي يعتمد على تحليل مراحل دورة السوق والمؤشرات الاقتصادية والعقارية يكون أكثر قدرة على اتخاذ قرارات استثمارية ذات جودة عالية، وأكثر كفاءة في إدارة المخاطر واستغلال الفرص الاستثمارية المتاحة. ومن ثم، فإن تعزيز

استخدام أدوات التحليل العقاري، وتطوير قواعد البيانات العقارية، ونشر التقارير الدورية عن مؤشرات السوق، وتوظيف التقنيات الحديثة في تحليل البيانات، تمثل جميعها متطلبات أساسية لتعزيز جودة القرارات الاستثمارية، ودعم استدامة الاستثمار العقاري، وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تطوير القطاع العقاري ورفع كفاءته التنافسية.

التوصيات:

في ضوء النتائج التي توصلت إليها الدراسة، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات العلمية والعملية التي تسهم في تعزيز استخدام تحليل دورة السوق العقاري، وتحسين جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين بمدينة الرياض، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: التوصيات العملية

1. تعزيز اعتماد المستثمرين العقاريين على تحليل دورة السوق العقاري قبل اتخاذ القرارات الاستثمارية، من خلال الاستفادة من المؤشرات الاقتصادية والعقارية في تقييم الفرص الاستثمارية وتقليل المخاطر.
2. تطوير قواعد بيانات عقارية متكاملة ودقيقة تُحدَّث بصورة دورية، بما يوفر للمستثمرين معلومات موثوقة تساعدهم في تحليل اتجاهات السوق واتخاذ قرارات استثمارية أكثر كفاءة.
3. تشجيع الجهات الحكومية والمؤسسات العقارية على إصدار تقارير دورية تتضمن مؤشرات السوق العقاري وتحليلاته، بما يسهم في رفع مستوى الشفافية ودعم القرارات الاستثمارية.
4. تنظيم برامج تدريبية وورش عمل متخصصة لتنمية مهارات المستثمرين في تحليل دورة السوق العقاري، وتفسير المؤشرات الاقتصادية والعقارية، واستخدامها في اتخاذ القرارات الاستثمارية.
5. توظيف التقنيات الرقمية والذكاء الاصطناعي في تحليل البيانات العقارية والتنبؤ باتجاهات السوق، بما يسهم في تحسين جودة التحليل ورفع كفاءة القرارات الاستثمارية.
6. تشجيع المؤسسات الاستثمارية وشركات التطوير العقاري على دمج تحليل دورة السوق ضمن استراتيجيات التخطيط والاستثمار، وعدم الاعتماد على الخبرة الشخصية أو التقديرات غير المدعومة بالبيانات.
7. تعزيز التكامل بين الجهات التنظيمية والمؤسسات المالية والقطاع العقاري لتوفير معلومات دقيقة وحديثة عن حركة السوق، بما يدعم استقرار القطاع العقاري ويزيد من كفاءة الاستثمار.
8. نشر ثقافة الاستثمار المبني على التحليل العلمي من خلال تعزيز الوعي بأهمية تحليل دورة السوق العقاري، وربط القرارات الاستثمارية بالبيانات والمؤشرات الاقتصادية، بما يسهم في تحقيق استثمارات أكثر استدامة وربحية.

ثانيًا: التوصيات العلمية والبحثية

1. إجراء دراسات مستقبلية تتناول أثر تحليل دورة السوق العقاري في متغيرات أخرى، مثل إدارة المخاطر الاستثمارية، والأداء المالي للمشروعات العقارية، والاستدامة الاستثمارية.
2. تنفيذ دراسات مقارنة بين المستثمرين العقاريين في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية؛ للتعرف على أوجه الاختلاف في مستوى تطبيق تحليل دورة السوق وجودة اتخاذ القرار الاستثماري.
3. إجراء دراسات تستخدم مناهج بحثية متنوعة، مثل المنهج المختلط أو الدراسات الطولية، بما يساهم في تقديم فهم أكثر عمقًا للعوامل المؤثرة في القرارات الاستثمارية داخل القطاع العقاري.
4. دراسة أثر التحول الرقمي والذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات الضخمة في تطوير أساليب تحليل دورة السوق العقاري، وتحسين جودة اتخاذ القرارات الاستثمارية.
5. التوسع في دراسة أثر المتغيرات الاقتصادية الكلية، مثل أسعار الفائدة، والتضخم، والنمو الاقتصادي، والسياسات التمويلية، في ديناميكية دورة السوق العقاري وجودة القرارات الاستثمارية.
6. تطوير مقاييس وأدوات بحثية أكثر تخصصًا لقياس مستوى تحليل دورة السوق العقاري وجودة اتخاذ القرار الاستثماري، بما يتواءم مع خصائص السوق العقاري السعودي، ويساهم في دعم الدراسات المستقبلية في هذا المجال.

المراجع

المراجع العربية:

- أحمد، عرفان، مهرز، خديجة، سوتشي، كلاوديو، ديريو، ستيفانو، مذكور، نايف محمد، وكاساس، إيان بول. (2024). الأثر المتباين لاستثمارات قطاع التشييد على الاقتصاد السعودي: نموذج ديناميكي للتوازن العام القابل للحساب في المملكة العربية السعودية. *مجلة الابتكار المالي*، 10(1)، 28.
- آل براك، محمد عبد الرحمن. (2025). إدارة النمو الحضري في مدينة الرياض: تقييم رضا السكان عن الأحياء الحالية وتوجيه النمو المستقبلي من خلال دراسة استراتيجية النمو الذكي في إطار رؤية المملكة العربية السعودية 2030. *جامعة فرجينيا بوليتكنيك وجامعة الولاية*.
- آل خيال، عبد الرحمن. (2025). مدخرات الأسر نحو تملك المساكن في المملكة العربية السعودية. *جامعة غلوسترشير*.
- آل غرناس، محمد عبد الله. (2016). نموذج أصحاب المصلحة لتمثيل تفضيلات المستهلكين للإسكان في المملكة العربية السعودية. *رسالة دكتوراه، المملكة المتحدة وأيرلندا*.
- الأعرج، حسن، عبد الله، ريم، عالم، ياسر، وآخرون. (2026). التحيزات السلوكية واتخاذ القرار الاستثماري في سوق الأسهم السعودي: الدور المعدل للثقة المفرطة ونفور الخسارة في اقتصاد إسلامي يعتمد على النفط. *مجلة إدارة المخاطر المالية*، 19(7)، 522.
- الأوفي، عبد المجيد فهد، حسنين، محمد عبد الله، أكبر، عبد الله احتشام، وآخرون. (2026). إطار دورة الحياة لإعادة التأهيل المستدام لمشروعات العقارات المؤسسية في المملكة العربية السعودية. *مجلة العقارات المؤسسية*، 28(1)، 50-69.
- الدعيج، عبد الله. (2025). التنبؤ باتجاهات السوق العقاري السعودي: دراسة مقارنة تعتمد على السلاسل الزمنية لبيانات المعاملات العقارية السعودية لعام 2023. *مجلة قبهان الأكاديمية*، 5(4)، 376-349.
- الدين، معين، علي، محمد أثر، الحمودي، حمد، حبيب، سفيان، وآخرون. (2024). أثر الثقافة المالية في اتخاذ القرارات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية: دراسة تطبيقية. *مجلة البنية التحتية والسياسات والتنمية*، 8(10)، 1-22.
- دنة، بشائر. (2026). استكشاف العوامل المؤثرة في تقلبات أسعار العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية. *جامعة عفت*.
- الريس، فوزية. (2025). تقييم العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة. *مجلة البحوث التطبيقية في إدارة الأعمال*، 1(1).
- السليمان، محمد. (2021). سياسات الأراضي الحضرية مع التركيز على الأراضي غير المطورة: دراسة حالة مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية. *جامعة كارديف*.

العتيبي، علي، الشهري، فايز سعد، الشمري، ماهر سعد، القحطاني، هاني، وآخرون. (2023). إجراءات قائمة على التوافق لتحسين برنامج بيع الوحدات السكنية على الخارطة في سوق العقار بمدينة الرياض. *مجلة المباني*، 13(4)، 895.

عبد الجبار، ريان. (2021). التقييم الاقتصادي لسياسة بيع العقارات على الخارطة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2009-2019. رسالة دكتوراه.

عبد الله، عبد الله خالد، والشيباني، عادل. (2022). إطار لاتخاذ القرار متعدد المعايير لاختيار شركاء القطاع الخاص المستدامين في مشروعات الإسكان. *مجلة الإدارة المالية للعقارات والتنمية*، 27(1)، 112-140.

عبد الله، محمد حسين إسماعيل، التميمي، حسين أحمد حسن، ودوكي، أندي. (2021). سلوك المستثمرين في القطاع العقاري. *مجلة البحوث النوعية في الأسواق المالية*، 13(1)، 82-98.

فتايس، العنود حمد. (2024). مرونة السوق العقاري القطري وتكامله والتنمية المستدامة. رسالة دكتوراه عالمية.

كلينغمان، آنا. (2023). إعادة تشكيل مدينة الرياض: كيف توظف عاصمة المملكة العربية السعودية المشروعات الحضرية العملاقة لتعزيز جودة الحياة داخل أحياء المدينة. *مجلة إدارة وتنمية الأماكن*، 16(1)، 45-72.

الهيئة العامة للإحصاء. (2026). مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات: الربع الرابع 2025. *الهيئة العامة للإحصاء*.

الهيئة العامة للعقار. (2025). النشرة الربعية للمؤشرات العقارية: الربع الرابع 2025. *الهيئة العامة للعقار*.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2023). رؤية المملكة العربية السعودية 2030: برامج ومبادرات القطاع العقاري. *وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان*.

- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2020). Principles of corporate finance (13th ed.). McGraw-Hill Education.
- Burns, A. F., & Mitchell, W. C. (1946). Measuring business cycles. *National Bureau of Economic Research*.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Urban economics and real estate markets. *Prentice Hall*.
- Fama, E. F. (1970). Efficient capital markets: A review of theory and empirical work. *The Journal of Finance*, 25(2), 383–417.
- Hammond, J. S., Keeney, R. L., & Raiffa, H. (1999). Smart choices: A practical guide to making better decisions. *Harvard Business School Press*.
- Harrison, E. F. (1999). The managerial decision-making process (5th ed.). *Houghton Mifflin*.
- Kahneman, D. (2011). Thinking, fast and slow. *Farrar, Straus and Giroux*.
- Ling, D. C., & Archer, W. R. (2022). Real estate principles: *A value approach* (6th ed.). McGraw-Hill Education.
- Lucas, R. E., Jr. (1977). Understanding business cycles. *Carnegie-Rochester Conference Series on Public Policy*, 5, 7–29.
- March, J. G. (1994). A primer on decision making: How decisions happen. Free Press.
- Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *The Journal of Finance*, 7(1), 77–91.
- Pyhrr, S. A., Roulac, S. E., & Born, W. L. (1999). Real estate cycles and their strategic implications for investors and portfolio managers. *Journal of Real Estate Research*, 18(1), 7–68.
- Schumpeter, J. A. (1939). Business cycles: A theoretical, historical, and statistical analysis of the capitalist process. *McGraw-Hill*.
- Simon, H. A. (1977). The new science of management decision (Rev. ed.). *Prentice Hall*.

الملاحق

استبانة الدراسة:

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

حضرة المشارك الكريم،

تحية طيبة وبعد،

تهدف هذه الاستبانة إلى جمع البيانات اللازمة لإجراء دراسة بعنوان:

"أثر تحليل دورة السوق العقاري على جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين: دراسة ميدانية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية."

وتأتي هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير، وتهدف إلى التعرف على أثر تحليل دورة السوق العقاري في جودة اتخاذ القرار الاستثماري لدى المستثمرين العقاريين.

لذا، نأمل منكم التكرم بالإجابة عن جميع فقرات الاستبانة بكل دقة وموضوعية، علماً بأنه لا توجد إجابات صحيحة أو خاطئة، وإنما المطلوب هو التعبير عن آرائكم الشخصية. كما نؤكد أن جميع المعلومات التي سيتم الحصول عليها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط، وستعامل بسرية تامة، ولن يتم الإفصاح عن أي بيانات شخصية أو استخدامها لأي غرض آخر.

شاكرين لكم حسن تعاونكم، ومقدرين وقتكم وجهدكم، ومتمنين لكم دوام التوفيق والنجاح.

القسم الأول: البيانات الديموغرافية

يرجى وضع علامة (✓) أمام الخيار المناسب.

م	المتغير	الخيارات
1	الجنس	☐ ذكر ☐ أنثى
2	العمر	☐ أقل من 30 سنة ☐ 30-39 سنة ☐ 40-49 سنة ☐ 50 سنة فأكثر
3	المؤهل العلمي	☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ ماجستير ☐ دكتوراه ☐ أخرى
4	سنوات الخبرة في الاستثمار العقاري	☐ أقل من 5 سنوات ☐ 5-10 سنوات ☐ 11-15 سنة ☐ أكثر من 15 سنة
5	نوع الاستثمار العقاري	☐ سكني ☐ تجاري ☐ صناعي ☐ متعدد الأنشطة
6	عدد الاستثمارات العقارية الحالية	☐ أقل من 5 ☐ 5-10 ☐ 11-20 ☐ أكثر من 20

القسم الثاني: عبارات الاستبانة

يرجى تحديد درجة موافقتكم على العبارات التالية وفقاً لمقياس ليكرت الخماسي.

الرمز	درجة الموافقة
5	أوافق بشدة
4	أوافق
3	محايد
2	لا أوافق
1	لا أوافق بشدة

أولاً: تحليل دورة السوق العقاري (المتغير المستقل)

العبارة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	لا أوافق بشدة
1 أتابع بصورة مستمرة مؤشرات السوق العقاري قبل اتخاذ أي قرار استثماري.	☐	☐	☐	☐	☐
2 أحرص على تحديد المرحلة التي يمر بها السوق العقاري قبل الاستثمار.	☐	☐	☐	☐	☐
3 تساعدني تحليلات السوق العقاري في توقع اتجاهات الأسعار المستقبلية.	☐	☐	☐	☐	☐
4 أعتمد على بيانات العرض والطلب عند تقييم الفرص الاستثمارية.	☐	☐	☐	☐	☐
5 أتابع المؤشرات الاقتصادية المؤثرة في السوق العقاري.	☐	☐	☐	☐	☐
6 أسهم تحليل دورة السوق العقاري في تقليل المخاطر الاستثمارية التي أواجهها.	☐	☐	☐	☐	☐
7 يساعد تحليل دورة السوق العقاري في اختيار التوقيت المناسب للاستثمار.	☐	☐	☐	☐	☐
8 أعتمد على نتائج تحليل السوق العقاري عند المفاضلة بين البدائل الاستثمارية.	☐	☐	☐	☐	☐
9 أرى أن تحليل دورة السوق العقاري يعد عنصراً أساسياً لنجاح الاستثمار العقاري.	☐	☐	☐	☐	☐
10 أستخدم معلومات وتحليلات السوق العقاري بصورة منتظمة عند اتخاذ قراراتتي الاستثمارية.	☐	☐	☐	☐	☐

ثانيًا: جودة اتخاذ القرار الاستثماري (المتغير التابع)

م	العبارة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	لا أوافق بشدة
11	أأخذ قراراتي الاستثمارية بناءً على معلومات دقيقة وموثوقة.	☐	☐	☐	☐	☐
12	أقيم البدائل الاستثمارية المختلفة قبل اتخاذ القرار.	☐	☐	☐	☐	☐
13	أحرص على دراسة المخاطر المرتبطة بكل فرصة استثمارية.	☐	☐	☐	☐	☐
14	أأخذ قراراتي الاستثمارية في الوقت المناسب.	☐	☐	☐	☐	☐
15	أتحقق قراراتي الاستثمارية النتائج التي أخطط لها في معظم الأحيان.	☐	☐	☐	☐	☐
16	أعتمد على التحليل الموضوعي أكثر من التقديرات الشخصية عند اتخاذ القرار.	☐	☐	☐	☐	☐
17	أراجع نتائج قراراتي السابقة للاستفادة منها في القرارات المستقبلية.	☐	☐	☐	☐	☐
18	أتمكن من اختيار البديل الاستثماري الأكثر ملاءمة.	☐	☐	☐	☐	☐
19	أسهمت قراراتي الاستثمارية في تحقيق عوائد مرضية.	☐	☐	☐	☐	☐
20	أرى أن قراراتي الاستثمارية تتمتع بدرجة عالية من الجودة والكفاءة.	☐	☐	☐	☐	☐

Abstract:

The present study was designed to investigate the role of real estate market cycle analysis in the investment decision making of real estate investors in Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia in terms of its effects on investment decision making quality. Specifically, it aimed to determine the extent to which real estate market cycle analysis is applied and the quality of investment decision making and to examine the relationship and impact of the two variables. The study was descriptive-analytical and a questions form was used as the main data collection tool. A random sample of 250 real estate investors was taken from the population of investors in the city of Riyadh. The data were analysed by frequency, percentage, mean, standard deviation, Cronbach's alpha, Pearson's correlation coefficient and simple linear regression analysis with the help of Statistical Package for the Social Sciences (SPSS).

The results showed that the application of real estate market cycle analysis was very high, with an overall mean of 4.22, and the quality of investment decision making was high with an overall mean of 4.19. The results further showed that the real estate market cycle analysis is positively related to investment decision-making quality. In addition, the regression analysis found the real estate market cycle analysis to have a positive and statistically significant impact on the investment decision making quality with 61.0% of the variance in the dependent variable being explained by the independent variable.

The study recommends increasing investors' dependence on real estate market cycle analysis for investment decisions, creating complete and timely real estate databases, issuing regular reports on real estate market trends, conducting specialized training in order to improve the analytical skills of investors and introducing modern technologies and artificial intelligence in the analysis of real estate market data. It is hoped that these measures will enhance the quality of investment decisions and investment risks, as well as contribute to the sustainability of real estate investment in KSA.

Keywords: Real Estate Market Cycle Analysis, Investment Decision-Making Quality, Real Estate Investors, Real Estate Market, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

Midocean University

College of Management

Department of.....

**The Impact of Real Estate Market Cycle Analysis on the Quality of Investment
Decision-Making among Real Estate Investors:
A Field Study in Riyadh City, Kingdom of Saudi Arabia**

Prepared by:

Supervised by:

Year:2026