

مقدمة في علوم العقار



المحاضرة الأولى

تعريف المجال العقاري من منظور علمي

للعقار قوة اقتصادية لأنه القاسم المشترك في جميع قطاعات الدولة.

حيث يشمل الجوانب الآتية:

الجانف الهندسي

إن المجال الهندسي والفني هو الأداة التنفيذية التي تحول فكر المستثمرين المخططين إلى واقع ملموس يحققون فيه طموحاتهم وآمالهم.

المهن والحرف بالجانب الهندسي

أما عن المهن والحرف في هذا المجال الحيوي فقد تصل إلى 100 مهنة و100 حرفة و200 صناعة.



الجانف الاقاصاءى

ىشمل:

- القطار الإسكانى والمرافق.
- القطار العلمى.
- القطار الترفىهى.
- القطار الطبى.
- القطار الصناعى.
- القطار السىاحى.
- القطار التجارى.
- القطار البحرى والموانى.

الجانف القانوني

يشمل:

- قوانين الإسكان والمجتمعات العمرانية والمرافق.
- قوانين التمويل والرهن العقاري.
- قوانين الضرائب العقارية.
- قوانين الاستثمار العقاري.
- القوانين المنظمة للعقود المحلية والدولية FIDIC.

الجانف القانوني



- قوانين الشهر العقاري و(كتابة العدل).
- القوانين العامة المدنية المنظمة للعلاقات والالتزامات والحقوق للعاملين في المجال العقاري.
- القوانين المتعلقة بحقوق الملكية.
- قوانين الاستثمار.
- قوانين الإيجار.

الجانبي الاستثماري

هو القوة أو القدرة على الكسب في المستقبل، ويعتبر هذا المبدأ مهماً إلى حد كبير ويجب فهمه جيداً.

الجانِب المحاسبي

ينقسم الجانب المحاسبي إلى:

- المصروفات وأنواعها.
- إجمالي وصافي الدخل.
- العائد الاستثماري.
- الأجور والمرتبات والمكافآت والضرائب.

تعريفات عقارية

هناك العديد من التعريفات العقارية التي يجب على العاملين في المجال العقاري معرفتها جيدًا

1- بلوك Real estate block

مجموعة قطع تمثل وحدة واحدة، وهو جزء من مخطط معتمد، معلوم المساحة، يتضمن أبنية، وتحده الشوارع من جهاته الأربع.



جميع الحقوق محفوظة - إعمل بيزنس

2- مربع

أرض خام غير مبنية وتشمل عدة بلوكات

3- أرض

هي قطعة من مخطط معتمد مخصصة للاستخدام الحضري

4- الكمباوند Compound

هو عبارة عن مجمع سكني ضمن بيئة مؤمنة بأسوار وبوابات يقوم عليها موظفو أمن خاص، ويتضمن الكمباوند كل الخدمات التي يحتاجها المقيم داخله ترفيهياً وتجارياً.



جميع الحقوق محفوظة – إعمل بيزنس

5- دوبلكس Duplex

- وهي وحدة سكنية مستقلة، وتملك ارتدادات على ثلاث جهات، وتكون ملاصقة لوحدة عقارية أخرى من جهة واحدة فقط.
- في الغالب تكون عبارة عن شقتين سكنيتين تقعان فوق بعضهما.



6- التريبلكس Triplex

وهي ثلاث شقق سكنية تقع فوق بعضها، يربط بينهما درج داخلي، وتعد مثالية للعائلات الكبيرة جداً، وأسعارها أيضاً معقولة للغاية مقارنة بالفلل المستقلة.



7- البنتهاوس Penthouse

هي شقق بالأدوار العليا، ومتصلة بغرف الخدمات بالسطح، ومتصلة بسلم داخلي.



8- الريزدنس / شقق الفندقية Residence / hotel Apartments



- تتألف هذه الشقق عادة من كافة الخدمات التي يحتاجها الزائر، فيوجد فيها سرير مفرد أو مزدوج أو مزدوج مع سريرين مفردين، وطاولة مكتب، وتلفاز وخدمة إنترنت، وخزانة ملابس، وثلاجة صغيرة.
- أما مساحاتها فهي متفاوتة عموماً.

9- أرض خام غير مخططة

أرض قابلة للبناء بمساحة كبيرة لم يستقطع منها ما يخص المرافق العامة.

10- مخطط معتمد

قطعة الأرض التي اعتمد توزيعها من قبل الجهات المختصة
إلى قطع أراضي بعد خصم المساحة المخصصة للخدمات العامة.

11- أرض مخططة ومعتمدة

وهي قطعة أرض اعتمدت الجهات المعنية فرزها إلى قطع مخصصة بعد خصم نسب الخدمات.



12- ملكية عقار معلوم ومحدد

صك محدد الأمتار والحدود، يملكه شخص بعينه.

13- ملكية مشاع شراكة

تكون ملكية مشاعة أو مشتركة بين عدة أشخاص بدون تقسيم أو تحديد نصيب كل طرف.

14- ملكية مشاع مساهمة

ملكية سند مساهمة في أرض مشاعة مع من يرأس المساهمة.



15- الإيجار المنتهي بالتملك

تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه البائع بعد زمن يتفق عليه.

16- شركات التنمية العقارية

وهي على الأغلب شركات، لأنه يصعب على الأفراد تحمل التكاليف والوقت،
وتكون مهمتها النهوض ورفع مستوى الأماكن العمرانية في مناطق بعينها.

17- العمولة أو السعي أو الدلالة

الأتعاب التي يتقاضاها الوسيط العقاري لقاء الخدمات التي يقدمها لكل من المشتري والبائع كنسبة مئوية من قيمة المعاملة.



18- العربون

المبلغ المالي المقدم لتأكيد الرغبة في الشراء، وهو غير قابل للاسترداد في حالة رجوع المشتري عن الشراء، وذلك على أن لا يزيد مبلغ العربون عن 2.5% من القيمة الفعلية للعقار.

19- صك ملكية / الطابو

الورقة الثبوتية لملكية وحدة عقارية.

20- الأسهم العقارية

هي وثيقة تثبت تملك صاحبها لجزء أو لمساحة محددة من أرض معينة،
وتقاس بالمتر المربع.



21- المقايضة العقارية

هي عملية مبادلة أو شراء عقار مقابل إعطاء عقار آخر أو شراء عقار بمال وعقار،
أو مقابل سندات ذات قيمة.

22- نقل الملكية العقارية

هي عملية التنازل عن ملكية العقار وصكه من الملكية إلى المشتري مقابل بدل مالي يساوي قيمة العقار.

23- البنية التحتية للبناء

تشمل جميع التأسيسات الملحقة بالبناء، مثل الطريق، وتمديدات الكهرباء، والمياه، والهاتف، والصرف الصحي.



24- المضاربة العقارية

هو استثمار ينطوي على درجة عالية من المخاطرة حيث يكون تركيز المشتري على تقلبات الأسعار.

25- حق الشفعة

هي حق الجار في شراء العقار الملاصق له، ولو قام شخص غريب بشراء العقار الملاصق له يحق للجار وقف عملية البيع عن طريق القضاء بشرط أن يدفع الجار نفس المال الذي دفعه الشخص الغريب كثمن للعقار.

26- التقبيل

هو شراء عقار بكل ما فيه من أثاث وأدوات كهربائية بموجب الاتفاق مع المالك.



27- السوم

هو السعر الذي يقدمه مشتري العقار للمالك، وهو سعر مختلف عن السعر المطلوب
ليتم الوصول إلى سعر يرضي الطرفين.

28- المساهمات العقارية

المساهمة العقارية تستخدم في معنيين:

أ- الأول: هي تجميع لأموال مستثمرين لشراء وتطوير عقار ما، وعادة ما تكون أراضي بمساحات كبيرة، ثم طرح هذا العقار في مزاد وبيعه وتوزيع الأرباح على المساهمين.

28- المساهمات العقارية



ب- الثاني: هي مساحة من الأرض الخام أيضاً، تطرح للاكتتاب العام على هيئة أسهم مشاعة تغطي كامل مساحة المساهمة حيث يتم تطويرها وتوزيعها إلى قطع صغيرة بمساحات مختلفة.

29- دورة حياة المساهمة

هي المراحل التي تشمل عمر المساهمة، وهي على النحو التالي:

- 1- مرحلة تملك المشروع من قبل المؤسس.
- 2- مرحلة استخراج التصاريح اللازمة لنوع التطوير.
- 3- طرح المساهمة للاكتتاب العام أو الخاص.

29- دورة حياة المساهمة

- 4- تداول أسهم المساهمة أثناء فترة التطوير.
- 5- طرح المساهمة للبيع من خلال المزاد العلني.
- 6- الإفراغ للملاك.
- 7- التصفية وإعلان الأرباح وصرف حقوق المساهمين.

30- الأسهم العقارية

هي عبارة عن وثيقة تملك لمساحة محددة من أرض مساهمة عقارية معينة تقاس بالمتر المربع ويتم تملكها للمساهمين من قبل المصدر (المالك الرئيسي للمساهمة).



31- الإفراغ أو الفروع

هو نقل ملكية العقار من طرف إلى طرف آخر لدى الجهات الحكومية المختصة.

32- الارتداد

هو مساحة محددة من إجمالي الأرض لا يسمح بالبناء عليها حسب المخططات المعتمدة.
أي أن المسافة بين حدود البناء وحدود الأرض ويكون من الجهات الأربع، وأهمها هو الارتداد
الأمامي للبناء حيث لا يمكن البناء على حد الأرض الأمامي.

33- البناء على الصامت

يعني أن الجهة التي يتم البناء فيها هي جهة جار، ولا يوجد فيها فتحات شبابيك أو تكيفات، فالبناء يكون بدون ارتداد.



34- الملحق

الملحق في العمارات السكنية يكون غرفة فوق السطح وأمامها مساحة تسمى التراس،
أما الملحق في الفلل هو غرف السائقين والعمال.

35- الوقف

هو منع أي شخص من الانتفاع بالعقار إلا الجهة الخيرية أو المنفعة الخيرية التي تم تحديدها.

36- البيع الحصري

سواء بالغرض السكني أو للأغراض السياحية أو المصيفية.



37- العمر الافتراضي والاقتصادي للمبنى

38- تجارة العقارات

39- تصنيف العقارات

أ- من حيث غرض الاستخدام:

سواء بالغرض السكني أو للأغراض السياحية أو المصيفية.

ب- من حيث الاشتراطات البنائية:

سواء بغرض: سكني – سياحي – تجاري – إداري – صناعي – طبي – تعليمي – ديني.

40- التسجيل والتوثيق العقاري



المهن العقارية الحديثة

عندما أردنا أن نرتب المهن العقارية ونعطي لها تسلسلاً عملياً وتطبيقياً وتنفيذياً وجدنا صعوبة
نظراً لأن المهن العقارية مرتبطة ببعضها ارتباطاً وثيقاً.



وسنتناول هذه المهن بشرح مبسط حتى تكتمل هذه الموسوعة
ويحقق أهدافها التي نصبو إليها:

1- السوق العقاري



هو الشخص الذي يقوم بوضع مواصفات المنتج العقاري بالتعاون مع المهندسين، أو يقوم بدراسة المنتج الجاهز للتسويق مستخدماً المزيج التسويقي الذي يتكون من:

المزيج التسويقي

- المنتج Product .
- المكان Place .
- السعر Price .
- الدعاية Promotion .

ويقوم أيضاً بدراسة المنافسين، وكيفية الابتكار والإبداع والتميز للمنتج لاقتحام السوق العقاري بجدارة.

2- البائع العقاري

يختلف البائع العقاري عن المسوق العقاري، فالأخير يضع الخطط التسويقية مستخدماً المزيج التسويقي بعناصره المختلفة، أما البائع العقاري فهو الذي يقوم بإتمام الصفقة وعمل العقود النهائية.

3- خير المزادات

يعتبر البيع عن طريق المزادات المختلفة، مثل المزادات العلنية أو المحدودة أو الجبرية أو الإلكترونية من طرق البيع الحديثة التي يرغبها الكثير من العملاء.



4- الوسيط العقاري

وهي من المهن المنظمة للوساطة في البيع، ويجب أن يكون دارساً لأسس هذا العمل، وملماً بالنواحي القانونية لتأمين الطرفين، ومقيداً بالجهات الرسمية.

5- المستثمر العقاري

يعتبر خير الاستثمار العقاري من أكثر المهن أهمية؛ لأن بيده اتخاذ قرار الاستثمار لمشروع عقاري معين، ويعتبر أخطر وأهم القرارات.

6- المطور العقاري

المطور العقاري هو الشخص ذو العلاقات العامة والخبرات المتراكمة والاسم التجاري، والذي يستثمر كل هذه المقومات لإنجاز وتطوير مشروع معين برأس مال قد لا يتعدى 30% من قيمة المشروع.



7- خير رهن وتمويل عقاري

خير الرهن والتمويل العقاري أو التجاري هو من المهن المهمة التي توفر التمويل سواء للبائع أو للمشتري أو لمن يريد أن يقوم ببناء أو تحسين أو ترميم عقار معين.

8- خير قانوني

يختص بفض النزاعات العقارية وإبرام التعاقدات المختلفة بين المستثمرين والمطورين، أو بين المطورين ومديري الأملاك، ويقوم أيضاً بأعمال التسجيل العقاري والتوثيق اللازمة لمختلف العقود.

9- خير عقود

خير العقود العقارية يختص بإعداد عقود الإيجار والتمليك والمشاركات وعقود الإدارة والمقاولات مستخدماً العقود الموحدة إن وجدت في الدولة التي يعمل بها.



10- مقيم عقاري

هو الذي يقوم بعملية تقييم العقارات بأنواعها المختلفة بناء على اعتبارات ومعايير، ويكون بأحد ثلاث طرق هي:

- طريقة رأسملة الدخل.
 - البيوع المقارنة.
 - التكلفة والإهلاك.
- ويكون مرخصًا من الجهات الرسمية.

11- خير إدارة أملاك

هناك مستثمرون كثيرون يملكون مباني إدارية أو سكنية، وقد لا يملكون الوقت أو الخبرة للاهتمام بالعمليات اليومية لهذه المباني؛ لذلك يتم إسنادها أفراد أو إلى شركة إدارة عقارية، والتي تتولى النواحي الإدارية وأعمال الصيانة والنظافة لهذا العقار.

12- خير إدارة مرافق

خير إدارة المرافق يختص بإدارة كل ما هو خارج المبنى من محطات وشبكات وخدمات أخرى.



13- خير جمعيات ملاك

يختص بإجراءات تأسيس هذه الجمعيات في الجهات الرسمية وعمل الأوراق اللازمة واعتمادها من الجهات المعنية، ويشمل ذلك الجمعية العمومية ومجلس الإدارة والحسابات البنكية وتعيين مديري الأملاك.

14- خير دراسات جدوى

يختص خير دراسة الجدوى بإعداد الدراسات الخاصة بالمشاريع العقارية، وتشمل هذه الدراسة ما يلي:

1- الدراسة التمهيدية والقانونية.

2- الدراسة التسويقية.

14- خير دراسات جدوى

3- الدراسة الفنية.

4- الدراسة المالية.

5- الدراسة الاجتماعية والبيئية.

6- دراسة المخاطر.

7- الدراسة الاقتصادية واتخاذ قرار الاستثمار.

15- خير بورصة عقارية

وهو مختص بالتعامل مع البورصة العادية أو العقارية، وذلك للاستثمار في المبالغ المحدودة للراغبين في شراء أسهم أو سندات للشركات العقارية وشركات صناعة مواد البناء بالبورصة.



16- خير صناديق عقارية

يختص بتأسيس هذه الصناديق طبقاً للقوانين المعمول بها في الدولة التي يقيم بها، وتحديد الحصص والوحدات التي يساهم بها صغار المستثمرين العقاريين، وقيد هذه الصناديق في الجهات المالية المختصة والمعتمدة.

17- خير محافظ عقارية

وهو الشخص الذي لديه قدرات وخبرات، فينشئ محفظة رئيسية بأحد البنوك ويتفرع منها محافظ فرعية للمشاركين معه في هذه المحفظة، وتكون بحسابات فرعية.

18- مستعلم عقاري

هو الشخص أو الشركة المنوط لها الاستعلام الائتماني للأفراد، أو الشركات الراغبة في الحصول على قروض من البنوك - سواء قروض تمويل عقاري أو قروض تجارية.



19- محلل عقاري

وهو شخص أو شركة، ولكن تكون مهمته إعداد الإحصائيات
ودراسات الجدوى والدراسات السوقية.

20- مستشار عقاري

هو الشخص الذي يقدم النصائح والاستشارات إلى الأفراد والشركات بخصوص الشراء والاستثمار في مجال العقارات.

المحاضرة الثانية

أولاً: العوامل التي تؤثر على أسعار الأراضي



1- الملكية

يجب أن تكون مسجلة وبها عقود تخصيص حكومية.

2- المشاركة

كثرة عدد الشركاء يقلل من قيمة الأرض.

3- الشكل

يفضل الشكل المستطيل بنسبة الواجهة إلى العمق 1:2 أو 1:3 والأرض المربعة جيدة أيضاً.



4- المساحة

يجب أن تكون المساحة متناسبة مع الغرض، وعموماً المساحة الكبيرة والصغيرة تكون سعرها أقل.

5- خط التنظيم

بعد الأرض عن خط التنظيم يزيد من قيمتها.

6- وجود مستأجر

الأرض الخالية أفضل من الأرض المؤجرة، خاصة في بعض الدول ذات قوانين الإيجار غير المنصفة.



7- النزاعات القضائية

عدم وجود نزاعات قضائية أو حقوق عينية أو رهونات على الأرض يزيد من قيمتها.

8- القرب من المحاور الرئيسية

قرب الأرض من المحاور الرئيسية والطرق السريعة يزيد من قيمتها.

9- الاستعمالات المحيطة

كلما كانت الاستعمالات المحيطة للأرض متوافقة مع سمة المنطقة تزيد من قيمة الأرض.



10- الاشتراطات البنائية

الاشتراطات البنائية (الارتفاع – نسبة البناء – تخصيص الأرض)
كل هذه الاشتراطات تزيد أو تقلل من هذه الأرض.

11- نوع التربة وتتابع طبقاتها

التربة الجيدة ذات الطبقات المناسبة للتأسيس تزيد من قيمة الأرض.

12- طبيعة التربة وخلوها من المخلفات

الأرض المستوية والخواوية من المخلفات تكون ذات قيمة عالية.



13- موقع الأرض

الأرض القريبة من الشوارع الهامة الحالية والمستقبلية لها تأثير إيجابي على زيادة قيمتها، وكذلك الأرض التي تقع على ناصية (زاوية) تكون قيمتها أعلى من الواجهة.

14- المرافق والخدمات

توافر المرافق والخدمات يزيد من قيمة الأرض.

15- عرض الشارع

يرتبط عرض الشارع بخصيص الأرض، وفي بعض الدول يرتبط بارتفاع المبنى، وبالتالي تزيد قيمة الأرض الواقعة على شوارع كبيرة.



ثانياً: العوامل التي تؤثر على المبنى

1- جودة التصميم له تأثيرات إيجابية، حيث يزيد الطلب على هذه العقارات،

ويزيد من قيمة وحدات العقار.

2- جودة التنفيذ يحقق نفس المميزات.

ثانياً: العوامل التي تؤثر على المبنى

- 3- وجود شركة صيانة يضمن لمشتري ضمان استمرارية جودة العقار،
ويزيد من عمره الافتراضي، ويؤمن قاطن العقار.
- 4- مميزات الأرض المذكورة سالفاً.
- 5- وجود تراخيص وعدم وجود مخالفات.

ثانياً: العوامل التي تؤثر على المبنى



- 6- مستوى التشطيب (فاخر – سوبر لوكس – لوكس – متوسط).
- 7- وجود مصاعد كافية وأماكن للسيارات.
- 8- اتجاه العقار
- 9- وجود العقار بجوار الخدمات.

ثانياً: العوامل التي تؤثر على المبنى

- 10- عدم وجود حقوق مادية أو عينية.
- 11- العرض والطلب وفرص الاستثمار.
- 12- القيود الأمنية.
- 13- الاسم التجاري والتاريخي للمبنى.
- 14- الاعتبارات البيئية للموقع.

ثانياً: العوامل التي تؤثر على المبنى

15- طريقة الإنشاء (نوع الأساسات – نوع الأسقف – نوع التشطيبات).

16- تحقيق النسق المعماري للمبنى والتنسيق الحضاري للمنطقة.

المحاضرة الثالثة

الاستثمار العقاري ركيزة أساسية في الاقتصاد الوطني

Real estate investment is an essential pillar
of the national economy

بدأ مفهوم الاستثمار العقاري يشيع في الفترة الأخيرة في دوائر رجال الأعمال
والمهتمين بمجالات الاستثمار خاصة في الدول العربية.

الاستثمار العقاري ركيزة أساسية في الاقتصاد الوطني

Real estate investment is an essential pillar
of the national economy

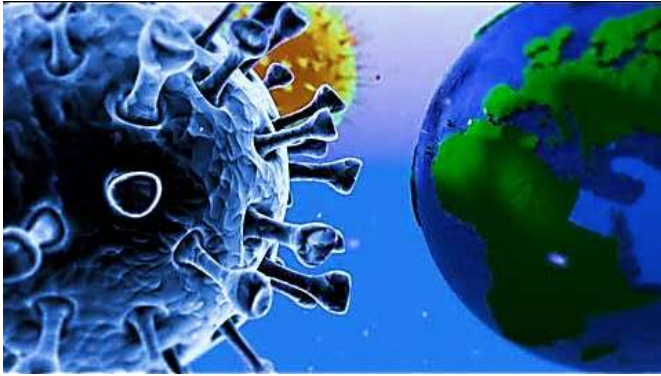


بل وشهد سوق الاستثمار انتقال رجال الأعمال من أنشطة الاستثمار
الصناعي إلى سوق الاستثمار العقاري لما يعود عليهم من عائد أسرع
وربح أوفر.

وفي هذا يجب دراسة جميع جوانب هذا المجال وتحديد ضوابطه
لتحقيق عوائد جيدة.

الاستثمار العقاري المتنوع في ظل كورونا

Diversified real estate investment under Covid 19



وقد ظهر أهمية تنوع الاستثمارات العقارية بعد جائحة كورونا
حيث سيتم الاهتمام بالاستثمار العقاري في المجال الطبي
والبحثي والتعليمي والتقني والصناعات الطبية والأدوية
وأدوات الوقاية والمنتجات العلاجية.

تعريف الاستثمار العقاري

Real Estate Investment Definition



الاستثمار العقاري هو استثمار الأموال في تملك عقار
سواء كان أرضاً أو مبنى بغرض استثماره أو بيعه
أو استغلاله في الحصول على قيمة إيجارية.

بناء المدن السكنية والاستثمار العقاري

Building residential cities and real estate investment



يتم تقييم المشروعات على أساس عدة معايير:
منها معيار فترة الاسترداد ومعيار العائد على رأس المال
بالإضافة إلى معايير أخرى.



بناء المدن السكنية والاستثمار العقاري

Building residential cities and real estate investment

ويميل المستثمر إلى اختيار أكثر المعايير ترجيحاً أو أن يرجح أكثر المعايير التي تناسبه،
بالإضافة إلى أن الإسكان هو في الأساس موضوع تنموي.



بناء المدن السكنية والاستثمار العقاري

Building residential cities and real estate investment

أي أن الاستثمار العقاري هو أحد محاور التنمية التي تهتم بها الدولة.

والأربعة محاور هم:

- الإسكان
- التعليم
- العلاج
- سوق العمل



التجارة والاستثمار العقاري

Trading and real estate investment



التجارة بالعقارات هي أحد أنواع الاستثمار العقاري كذلك هناك نوع آخر وهو التمويل العقاري حيث تقوم شركة التمويل بتمويل طالبي شراء وحدات سكنية بضمان الوحدات، وعلى فترات تصل من 20 إلى 30 سنة.



وتقوم بتحصيل فوائده لهذه القروض تسمى مصروفات التمويل.
أما بالنسبة للتجارة فيقوم المستثمر بشراء العقار عند مستوى سعر معين،
ثم يقوم ببيعه في موسم تالي مع ارتفاع حركة الأسعار.

صفات المستثمر العقاري

The characteristics of the real estate investor



يعد الاستثمار في العقارات استثمار طويل الأمد حيث تتميز دورة العقارات بأن عمرها 10 سنوات بمعنى أنها تبدأ في نقطة، وتعود إلى نفس النقطة بعد عشر سنوات.

صفات المستثمر العقاري

The characteristics of the real estate investor

وعلى الشخص الذي يريد أن يستثمر في العقارات أن يحدد شكل هذا الاستثمار:

- هل هي تجارة؟
- هل هو تشييد - بمعنى تملك الأرض والبناء عليها، ثم بيع الوحدات السكنية نهائياً؟
- هل هو يملك بغرض الإيجار وتحصيل قيمة إيجارية - مع الحفاظ على أصل رأس المال؟

دورة تجارة العقارات

Real Estate Trading Cycle

بالنسبة للتجارة في العقارات فإن دورة العقارات تكون كالتالي:

- قلة المعروض (معدل الأشخاص منخفض).
- ارتفاع الأسعار والقيمة الإيجارية.
- التشييد المتسارع (بغرض امتصاص الطلب والاستفادة من ارتفاع الأسعار).



دورة تجارة العقارات

Real Estate Trading Cycle

- زيادة حجم المعروض.
- قلة الأسعار وانخفاض القيمة الإيجارية.
- وقوف حركة التشييد (لامتصاص الوحدات الزائدة والانتظار حتى ترتفع الأسعار مرة أخرى).
- قلة المعروض، وهذا يكون دائماً للبناء والاستثمار.

دورة تجارة العقارات

Real Estate Trading Cycle



وتختلف هذه الدورة من منطقة إلى أخرى نظراً لطبيعة توزيع السكان، ومستويات الدخل، وإمكانية التوسع في مناطق، وأخرى لا يمكن التوسع فيها.

أولاً: أنواع الاستثمار العقاري

1st: Types of real estate investment



الاستثمار العقاري في مجال الإسكان وغيره يعد أحد المجالات الهامة التي يلجأ إليها المستثمرون لاستثمار أموالهم وكسب الكثير من الأموال. وذلك لأن العقارات هي أحد المجالات ذات الربح السريع، كما أنها تمثل جزءاً كبيراً من ثروة المستثمرين واستثماراتهم.

ويشمل أنواع الاستثمار العقاري ما يلي:

1- الاستثمار المباشر في العقارات

Direct investment in real estate



ويشمل ذلك شراء العقارات السكنية أو التجارية
وذلك للاستخدام الشخصي، أو تركها لأي أغراض أو مخططات مستقبلية.

2- الاستثمار غير المباشر

Indirect investment



بمعنى متابعة أخبار سوق العقارات، ومعرفة الوقت المناسب للشراء،
وشراء صكوك ائتمانية لادخارها واستثمارها في مجال العقارات فيما بعد.

ثانياً: العوامل التي تؤثر على سوق العقارات وقيمة العقار

2nd: Real Estate market & value Factors

هناك العديد من العوامل التي تلعب دوراً هاماً في تحريك سوق العقارات وكذلك سعر العقار وقيمه.

وهذه العوامل هي:

- التوزيع السكاني (الإحصائيات)
- الاقتصاد العام للبلد
- الموقع الجغرافي
- إمكانية الوصول لمكان العقار



طرق الاستثمار العقاري الناجح

Successful real estate investment methods

- من المعروف أن الاستثمار العقاري يعد أحد أفضل أنواع الاستثمار، بل يأتي في المرتبة الثانية بعد استثمار السندات والأوراق المالية والذهب.
- والاستثمار العقاري يعتبر بمثابة أرض خصبة؛ حيث أنه الاستثمار الأكثر أماناً واستقراراً وربحاً في سوق الاستثمار.



طرق الاستثمار العقاري الناجح

Successful real estate investment methods

وينقسم الاستثمار العقاري إلى نوعين:

أولهما: طويل الأمد:

يعتمد على شراء العقارات بأنواعها وتجميدها، ثم بيعها بعد فترة عند انتعاش السوق أو تلك التي تدر دخلاً مادياً بالفعل.

طرق الاستثمار العقاري الناجح

Successful real estate investment methods



ثانيهما: قصيرة الأمد:

يعتمد على أسلوب المضاربة العقارية شراء العقار وبيعه مباشرة، أو بعد إدخال بعض من التحسينات عليه.

نصائح لضمان استثمار عقاري ناجح

Successful real estate investment Advices



- تحديد الهدف من الاستثمار العقاري
بمعنى حدد أي نوع من الاستثمار العقاري ترغب به:
هل الاستثمار طويل الأمد أم قصير الأمد؟

نصائح لضمان استثمار عقاري ناجح

Successful real estate investment Advices

- ينصح باختيار مكان محدد ترغب في الاستثمار فيه - بمعنى منطقة محددة، والابتعاد عن عشوائية الاختيار.
- اختيار الموقع: وهو ما يؤكد عليه خبراء الاستثمار العقاري، ويعد الموقع من أهم أسباب نجاح الاستثمار العقاري؛ لأنه يؤثر بشكل مباشر على سعر العقار عند بيعه أو إيجاره.
- ابتعد عن المباني المتهالكة والتي قد تكلفك الكثير في إصلاحها (عمل دراسة جدوى لها).



نصائح لضمان استثمار عقاري ناجح

Successful real estate investment Advices

- ابني لنفسك قاعدة من الحرفيين المحترفين من ذوي السمعة الطيبة - بالطبع سوف تحتاجهم.
- تأكد من مصداقية الشركات التي تتعامل معها.
- قم بالترويج لعقارك جيداً، وذلك من خلال شركات موثوقة.

نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment



1- عمل أبحاث عن السوق:

من المهم دراسة السوق جيداً قبل استثمار أموالك في أي نوع عقار؛
لتضمن أن قرار الشراء سوف يجلب لك عائد استثمار مرتفع في المستقبل.

نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment

2- الميزانية:

إذا كنت ترغب في شراء عقار للإيجار؛ يجب أن تحتفظ بنسبة من رأس المال تكفي لتغطية قيمة الإيجار لأول 6 شهور، حتى تتمكن من تهيئة العقار وتجهيزه بالكامل قبل عرضه للإيجار.



نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment



هذا بالإضافة إلى الأخذ بعين الاعتبار الرسوم القانونية
ورسوم التوكيل العقاري والمفروشات...إلخ.

نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment

3- اختيار (المستأجر/المشتري) المستهدف:

تحديد المستأجر أو المشتري المستهدف من أهم الأشياء التي يجب أخذها بعين الاعتبار قبل الاستثمار في عقار.

وننوه للآتي:

- معرفة أهم مواقع العقارات التي يكثر عليها الطلب.
- معرفة اهتمامات العميل، وإبراز هذه المميزات له عند اتمام الصفقة (مثل: وسائل المواصلات المحيطة بالعقار، المدارس والأسواق التجارية... إلخ).

نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment

4- المقارنة:



قبل شراء العقار يجب أن تقوم بعمل بحث شامل عن أسعار الوحدات المماثلة في المنطقة التي ترغب في الشراء فيها. ويمكنك الاطلاع عن أسعار الوحدات المختلفة من خلال المقيمين والسماسرة.

نصائح هامة أخرى في الاستثمار العقاري

Other important advices in real estate investment

5- العمل مع الكيانات المعتمدة:

العمل مع وكلاء عقارين معتمدين سوف يضمن لك:

الاستفادة من خبرتهم في السوق، وسرعة الوصول إلى العميل المستهدف، كما يمكنك الاستفادة من حصيلة العملاء الموجودة لديهم.

ولكن يجب أن تحرص على الاطلاع على أوراق الاعتماد الخاصة بالشركة قبل بدء التعامل.



مجالات الاستثمار العقاري

Real estate investment fields

وتتنوع مجالات الاستثمار العقاري في الآتي:

- الاستثمار العقاري في الأراضي.
- الاستثمار العقاري في بناء الوحدات السكنية.
- الاستثمار العقاري في بناء الوحدات التجارية والإدارية.
- الاستثمار العقاري في بناء الوحدات الفندقية.
- الاستثمار العقاري في بناء المدن الصناعية.
- الاستثمار العقاري في المجال الطبي.

- صناديق الاستثمار العقاري (REITS):

هي صناديق تستثمر في أسهم عقارية، وتبيع تلك الأسهم للأفراد مثله في ذلك مثل الاستثمار في أسهم الشركات، ومحافظ الاستثمار في الأسهم.

وعالمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الأرباح على المساهمين.

ولكنه يتميز عن سوق الأسهم أو المساهمات التقليدية في أنه أكثر مرونة ووضوحاً، وفوائده كبيرة.



ومن فوائد صناديق الاستثمار ما يلي:

- يمكن لصغار المستثمرين وبرأس مال صغير أن يدخل في الصندوق ويبيع ويشترى.
- يقوم على إدارته مهنيون عاليو التأهيل ومضمونون.
- سهولة وسرعة الحصول على السيولة.
- قدرة الصندوق على الدخول في مشاريع استثمارية وتنموية كبيرة.
- عادة تكون أرباحه عالية ولا تتأثر كثيراً بالتضخم وبالكساد.



6- تنوع المشاريع التي يدخل فيها الصندوق؛ وبذلك تقل نسبة المخاطرة.

الاستثمار في الأراضي

Real estate investment in Lands



يعتبر الاستثمار في الأراضي من أهم أنواع الاستثمارات العقارية نظراً لحجم صفقات البيع والربحية العالية.
خاصة عن أخذ أرض غير مخططة وعمل التخطيط لها.

الاستثمار في الأراضي

Real estate investment in Lands



- الأرض الخام هي استثمار جيد:
الاستثمار في الأرض الخام يعد استثماراً مميزاً ومشاكلاً أقل
من الاستثمار السكني والإداري والتجاري، ولكل خبراءه.

الاستثمار في الأراضي

Real estate investment in Lands

- الأرض والموقع هما بذرة الاستثمار:

تستطيعون التفكير بالأرض ذات المدى الطويل فستجدونها أنها لا تتعب البال، ولا تنخفض قيمتها، ولا يمكن سرقتها أو تدميرها. والأرض ذات الموقع المميز يتم بيع الوحدات فيها مقدماً وبسهولة وعلى الخريطة.



الاستثمار في الإسكان

Real Estate Investment in housing



أصبح الاتجاه العام للاستثمار حالياً هو الاستثمار العقاري بمختلف أنواعه: سواء شقق سكنية، أو محلات تجارية، أو استصلاح أراضي! وجاء ذلك نتيجة لتذبذب سعر الدولار في الأسواق، وانخفاض العائد على الودائع البنكية.



المحاضرة الرابعة

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

هناك نوعان من الاستثمار العقاري:

- يتمثل الأول في شراء عقار وترميمه أو إصلاحه، أو البقاء عليه كما هو ثم إعادة بيعه مرة ثانية.
- والثاني يتمثل في شراء أرض وتطويرها وبناء عقار عليها.

ومن أسباب الاستثمار في العقار ما يلي:



10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

1- سهولة البدء:

لا يحتاج الشخص إلى معرفة متخصصة في هذا المجال لبدأ الاستثمار به.
ولم تكن لدى الكثير من المستثمرين في مجال العقارات النية من البداية لتحقيق ثروة من خلال العقارات.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

2- أسهل من البحث في الأسهم:

يتطلب الاستثمار في سوق الأسهم تعليماً كبيراً، فعلى المستثمر أن يفهم كيف يعمل النظام، والتعقيدات التي ينطوي عليها عالم التداول، والبحث عن وسطاء البورصة، والشركات الموجودة في السوق، وغيرها من الأمور.





الاستثمار في مجال العقارات أسهل بكثير، فيمكن ببساطة البحث عن العقارات عبر الإنترنت لتظهر الكثير من فرص الاستثمار العقاري.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate



3- سهولة الحصول على تمويل:

قروض التمويل العقاري جزء رئيسي من نموذج أعمال أي مصرف، فالمقرضون أكثر احتمالاً لمنح قروض في مجال العقارات السكنية أكثر من أي فئة أصول أخرى.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

4- استراتيجيات الاستثمار العقاري:

يمكن لأي شخص الاستثمار في هذا المجال بصرف النظر عن أهدافه المالية، فهناك عدة استراتيجيات للاستثمار العقاري وهي:

- نمو رأس المال على المدى الطويل.
- التدفقات النقدية الإيجابية.
- زيادة قيمة العقار.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

5- مرونة الأسعار:

عند شراء سهم ما، لا مجال للتفاوض على السعر، بل يجب شراؤه بسعر السوق في ذلك الوقت.
في حين أن في سوق العقارات يكون التفاوض أساس عملية البيع والشراء.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

6- إمكانية استخدام الممتلكات:

تتميز العقارات بإمكانية استخدامها على المستوى الشخصي، فإذا مر الشخص بفترات صعبة يمكنه الانتقال إلى أحد ممتلكاته (مع تأجيل قرارات التأجير) لفترة طويلة أو قصيرة.



10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

7- المستثمرون ليسوا وحدهم في السوق:

العامل المهم الذي يجعل سوق العقارات قوياً هو أن المستثمرين ليسوا وحدهم من يقومون بعمليات البيع والشراء.

والمستثمرون أقلية في السوق، فهناك المشترون والتجار الدائمون.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate



8- سوق مستقرة:

وتتسم سوق العقارات بأنها أقل تقلباً بكثير من سوق الأسهم؛
إذ يتطلب شراء عقار بعض الجهد والوقت والبحث والاستشارات
القانونية، إضافة إلى طول فترات التفاوض والتسوية.



10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate

9- الاستفادة من مشاريع الآخرين:

يتمثل ذلك في الاستفادة من الأموال التي تنفقها الحكومة وشركات الاستثمار على البنية التحتية، مثل الطرق والسكك الحديدية والمطارات والصرف الصحي والكهرباء والغاز والإنترنت والإنذار.

10 أسباب للاستثمار في العقار

10 reasons to invest in real estate



10- نقل الملكية إلى الأبناء:

تتسم سوق العقارات بأنها تنمو على المدى الطويل، فالاستثمار بها لا يستفيد منه الشخص وحده، إنما يستفيد منه أبنائه أيضاً.



الاستثمار في المولات التجارية

Real Estate Investing in Commercial Malls

إن صناعة الاستثمار في مجال المولات والمراكز التجارية في معظم الدول تتجه اليوم نحو الاكتمال كصناعة لها هويتها في المشهد العقاري لما لها من عائد مميز من عدة اتجاهات.

الاستثمار في المباني التعليمية

Investing in educational buildings



أصبح الاستثمار في المباني التعليمية كالمدارس والمعاهد والكليات بالتخصصات المختلفة مجالاً خصباً للاستثمار العقاري بعيداً عن تزامم الاستثمار في الإسكان.

الاستثمار العقاري في المباني الطبية

Real estate investment in medical buildings



الاستثمار في المباني والمنشآت الطبية كالمستشفيات والمجمعات الطبية والعيادات ومراكز الأشعة ومعامل التحاليل من الاستثمارات الملحة في عصر ظهرت فيه جائحة فيروس كورونا Covid19.



الاستثمار الصناعي

Industrial investment



يعتبر الاستثمار العقاري بالقطاع الصناعي من أهم الاستثمارات وذلك بإنشاء المجمعات الصناعية المتعددة التخصصات بجانب المدن الصناعية الكبرى المتكاملة.

ويكون ذلك إما بالبيع أو بحق الانتفاع أو بالإيجار العادي أو بالإيجار التمويلي.

الاستثمار الفندقى

Real Estate investment in tourism Building



يعتبر من أهم الاستثمارات لارتباطها بقطاع هام وهو قطاع السياحة بأنواعها المختلفة.

كما يوجد أيضاً استثمار في القرى والمنتجعات السياحية بأنواعها سواء الترفيهية أو العلاجية.

الاستثمار بشراء غرف الفنادق

Investing in hotel rooms



- يعتبر من الأنواع المبتكرة في الاستثمار العقاري من بين أنواع كثيرة مبتكرة من الاستثمار العقاري، تشمل العقارات التجارية وصناديق الاستثمار العقاري والملكية المشتركة للعقارات الفاخرة في الخارج.
- وهي تجمع بين الاستثمار العقاري والاستثمار السياحي، بجانب مميزات وعوائد أخرى للمستثمر، مثل حق التمتع بالوحدات في أوقات معينة، بجانب الواجهة الاجتماعية.

شكراً لكم