

الاستثمار العقاري
Real Estate investment





العقارات لا يمكن أن تضيع أو تسرق!
لذلك إذا تم شراؤها بعد دراسة متأنية، ودفع ثمنها بالكامل،
إضافة إلى اليسير من العناية؛ فإنها تعد الاستثمار الأكثر أماناً في العالم.

فرانكلين روزفلت - الرئيس الثاني والثلاثين للولايات المتحدة الأمريكية

أجندة الكورس

Course Agenda

- Topics
- What is Real Estate Investing?
- Real Estate Investment Ratio
- Commercial Real Estate Investment
- Real Estate Investors
- النقاط الأساسية
- مقدمة عن الاستثمار العقاري
- النسب المستخدمة في الاستثمار العقاري
- الاستثمار في العقار التجاري
- أنواع المستثمرين العقاريين

أهداف الكورس

Course Objectives

- إذا كنت مستثمراً فسيكون لديك القدرة على اختيار أنسب استثمار عقاري لك، والقدرة على حساب الأرباح المتوقعة.
- إذا كنت مستشاراً عقارياً فسيكون لديك القدرة على مساعدة عميلك في اختيار الاستثمار العقاري الأنسب لاحتياجاته وقدراته.



المحاضرة الأولى

مدخل للاستثمار العقاري

Real Estate Investment Introduction

أجندة المحاضرة

Lecture Agenda

- Definition of Real Estate
- Real Estate types
- Residential Real estate
- Commercial Real estate

- مفهوم العقارات
- أنواع العقارات
- تصنيف العقارات السكنية
- تصنيف العقارات التجارية



في نهاية المحاضرة ستكون قد تعلمت الفرق بين العقارات وأنواعها

تعريف العقارات

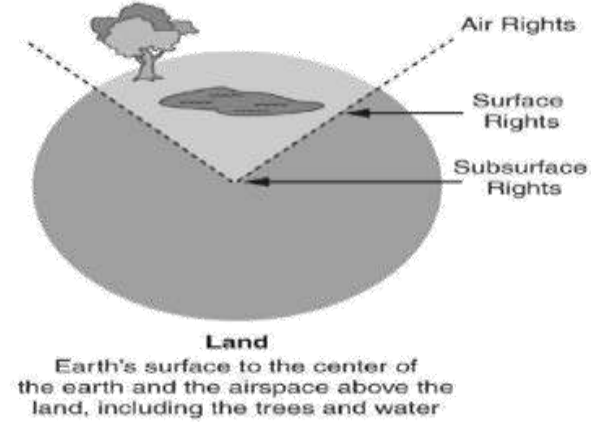
Definition of Real Estate



العقارات هي الأرض وكل شيء مرتبط بها أو مبني عليها، بحيث يكون ثابتاً غير قابل للنقل.

تعريف العقارات

Definition of Real Estate



إذاً لدينا من هذا التعريف عدة عوامل رئيسية:

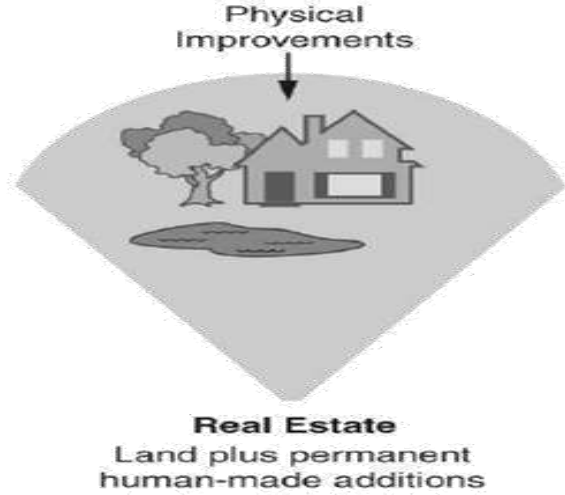
1. العامل الأول: الأرض

وهي الممتدة من سطح الأرض نزولاً إلى مركزها وصعوداً إلى ما لا نهاية،

بما في ذلك الأشياء الطبيعية الدائمة.

تعريف العقارات

Definition of Real Estate



2. العامل الثاني: العقار

وهو المساحة من سطح الأرض وفوقها وتحتها بالإضافة إلى جميع الأشياء المرتبطة بها بشكل دائم سواء كانت طبيعية أو من صنع الإنسان.

تعريف العقارات

Definition of Real Estate



3. العامل الثالث: الملكية العقارية

وهي التي تشمل المصالح والفوائد والحقوق التي يتم تضمينها تلقائياً في ملكية الأراضي والعقارات.

أنواع العقارات

Types of Real Estate



لدينا 4 أنواع رئيسية من العقارات طبقاً للاستخدام:

النوع الأول: العقارات الزراعية

وهي كل الأراضي والمباني المستخدمة بشكل أساسي في الأنشطة الزراعية
مثل الزراعة وتربية الماشية والدواجن.

أنواع العقارات

Types of Real Estate



النوع الثاني: العقارات السكنية

وهي كل العقارات المستخدمة في السكن فقط

مثل الشقق والفيلات بأنواعها والبيوت العائلية والشاليهات

وكل ما يستخدمه الإنسان للسكن فقط.

أنواع العقارات

Types of Real Estate



النوع الثالث: العقارات التجارية

وهي تلك العقارات التي تستخدم لأغراض تجارية فقط، ويتم تأجيرها أو تشغيلها لتوفير مساحة عمل بدلاً من مساحة معيشية. مثل المكاتب والعيادات والمحلات التجارية ومراكز التسوق.

أنواع العقارات

Types of Real Estate



النوع الرابع: العقارات الصناعية

وهي العقارات المستخدمة لأغراض الصناعة فقط، مثل المصانع والمخازن وملحقاتها.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



- العقارات السكنية هي كل عقار يستخدم لأغراض السكن فقط.
- يمكن أن يكون هذا العقار على عدة أشكال مثل العمارات السكنية Residential Buildings.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



- يمكن أن تحتوي هذه العمارات على عدة أنواع من الوحدات السكنية، مثل الشقق المستوية Flat apartments.
- وهي تتكون من غرفة أو أكثر مع غرفة معيشة أو استقبال ومطبخ منفصل وحمام أو أكثر.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



أما إذا كانت الوحدة عبارة عن غرفة كبيرة بمطبخ مفتوح
مع حمام مغلق فتسمى: ستوديو STUDIO.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



كما يمكن أن تحتوي العمارة على نوع آخر من الوحدات السكنية
يسمى: دوبلكس Duplex.

وهو عبارة عن شقة سكنية مكونة من طابقين يربط بينهما سلم داخلي،
وتتكون داخلياً من غرفة أو أكثر، مع استقبال ومعيشة ومطبخ وحمام.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



أحياناً يكون الطابق الأخير من المبنى يحتوي على شقة سكنية مرفق بها مساحة مبنية على سطح العمارة مع مساحة مفتوحة، وتسمى الشقة في هذه الحال Penthouse.

العقارات السكنية

Residential Real Estate

النوع الآخر من العقارات السكنية هو البيوت المستقلة أو الفيلات Villas، وينقسم إلى ثلاث أنواع رئيسية:

1. الفيلا المستقلة Standalone Villa

وتكون مبنى واحد لأسرة واحدة مع اختلاف عدد الطوابق، وفي الغالب لا يزيد عن 4 طوابق.



العقارات السكنية

Residential Real Estate



2. الفيلات المزدوجة Twin Houses

وتكون مبنى واحد يقسم إلى فيلتين يفصل بينهما حائط واحد،
يسكن في كل فيلا أسرة واحدة.

العقارات السكنية

Residential Real Estate



3. تاون هاوس Townhouse

وتكون عبارة عن مبنى واحد مقسم إلى ثلاث فيلات
أو أكثر متصلين، يسكن في كل وحدة أسرة واحدة.

العقارات التجارية

Commercial Real Estate

- تعرف العقارات التجارية بأنها تلك التي تستخدم حصرياً لأغراض العمل، أو لتقديم مساحة للعمل بدلاً من مساحة للسكن.
- في غالب الأحيان تؤجر العقارات التجارية للمستأجرين لتقديم أعمالهم ومنتجاتهم وخدماتهم.
- هذه الفئة من العقارات تتسع لتشمل محطات البنزين لمراكز التسوق العملاقة، كما تشمل محلات تجارة التجزئة والمساحات المكتبية والفنادق والبنوك والمطاعم والعقارات الطبية والمتاجر.



مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

تنقسم العقارات التجارية إلى ثلاث أقسام رئيسية حسب النشاط:

- المكاتب الإدارية

- العيادات

- المتاجر

كل قسم له تصنيفاته المختلفة.



مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

العقارات الإدارية تصنف إلى أربعة أصناف أو مستويات:

1. المستوى Class A: مباني إدارية ذات مستوى عالي جداً، كل المعدات المستخدمة فيها حديثة، وفي الغالب تكون داخل مجمع إداري مرخص وحديث ويتوفر به كثير من الخدمات التي يحتاجها الموظفون والعاملون، وعادة ما تكون موجهة لعملاء من نفس المستوى Class A.

مثل Cairo Festival City - Business District.



مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

العقارات الإدارية تصنف إلى أربعة أصناف أو مستويات:

2. المستوى Class B: مباني إدارية مرخصة، ولكن مر عليها الزمن وأصبحت قديمة بالنسبة للمستوى الأول، ومعداتها أصبحت أقدم، ولم يتم تحديثها.

عادة ما تكون مباني مستقلة وليست داخل مجمع إداري بخدمات أقل.



مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes



العقارات الإدارية تصنف إلى أربعة أصناف أو مستويات:

3. المستوى Class C: تكون في الأصل مباني سكنية، ولكن تم تعديل

الترخيص الخاص بها إلى إداري.

تكون في حاجة إلى كثير من التعديلات، كما أنها تفتقد إلى المواصفات الفنية

للمباني الإدارية المرخصة من الأساس.

مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes



العقارات الإدارية تصنف إلى أربعة أصناف أو مستويات:

4. المستوى Class D: وهذا في الغالب يكون مبنى سكني غير مرخص
كإداري ويتم استخدامه في تأجيره لبعض المكاتب والعيادات.
وعادة ما تكون في الأحياء القديمة أو الضواحي.

مستويات العقارات التجارية Commercial Properties Classes

RETAIL CLASSIFICATION



بالنسبة للمتاجر فلها عدة تصنيفات أخرى، فعلى سبيل المثال أصدر
المجلس الدولي لمراكز التسوق ICSC International Council of Shopping Centers
عدة تصنيفات للمراكز التجارية نذكر منها هذا التصنيف.

مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

تصنيفات المركز التجارية								
نوع مركز التسوق	المفهوم	المساحة (في المتوسط بالمتر مربع)	المساحة بالفدان	عدد العلامات الكبيرة الهامة (الخطافات)	نسبة الخطافات من المساحة الكلية	متوسط نسبة المستأجرين	أنواع الخطافات	حجم منطقة التجارة
مراكز الأغراض العامة								
مركز تجاري على شكل قطاع	عبارة عن صف من المتاجر أو منافذ الخدمة تتم إدارته ككيان بيع بالتجزئة. مع وجود موقف سيارات في الموقع يقع عادة أمام المتاجر. قد تربط الستائر المفتوحة واجهات المتاجر لكن لا يحتوي هذا النوع على ممرات مغلقة تربط المتاجر. قد يكون على شكل خط مستقيم أو على شكل حرف "L" أو "U". كما يعد هذا النوع من أصغر المراكز التجارية حيث يقدم المستأجرون مزيجاً ضيقاً من السلع والخدمات الشخصية لمنطقة تجارية محدودة	أقل من 3000 متر مربع	أقل من 3 فدان	علامة تجارية كبيرة واحدة او متجر صغير لهذا العلامة	غير متوفر	غير متوفر	متجر صغير كمبنى ماركت	أقل من واحد ميل مربع

مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

تصنيفات المركز التجارية								
نوع مركز التسوق	المفهوم	المساحة (في المتوسط بالمتر مربع)	المساحة بالفدان	عدد العلامات الكبيرة الهامة (الخطافات)	نسبة الخطافات من المساحة الكلية	متوسط نسبة المستأجرين	أنواع الخطافات	حجم منطقة التجارة
مراكز الأغراض العامة								
مركز الحي التجاري	موجه لراحة العملاء	من 3000 إلى 12500 متر مربع	من 3 فدان إلى 5 فدان	واحد أو أكثر	30 : 50 %	5 - 20 متجر	سوبر ماركت	3 ميل
مركز المجتمع (مركز الحي الكبير)	يقدم البضائع العامة أو العروض الموجهة نحو الراحة. مجموعة واسعة من عروض الملابس والسلع الأخرى مقارنة بمراكز الأحياء. عادة ما يتم تصميم المركز على شكل خط مستقيم أو على شكل حرف "L" أو "U" حسب الموقع والتصميم	من 12500 م إلى 40000 متر مربع	من 10 : 40 فدان	اثنان أو أكثر	40 : 60 %	15 : 40 متجر	متجر خصومات، سوبر ماركت، صيدليات، متاجر للخصومات الكبيرة (ألعاب، كتب، إلكترونيات، مفروشات أو سلع رياضية... إلخ)	3:6 ميل

مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

تصنيفات المركز التجارية								
نوع مركز التسوق	المفهوم	المساحة (في المتوسط بالمتر مربع)	المساحة بالفدان	عدد العلامات الكبيرة الهامة (الخطافات)	نسبة الخطافات من المساحة الكلية	متوسط نسبة المستأجرين	أنواع الخطافات	حجم منطقة التجارة
مراكز الأغراض العامة								
مركز تجاري إقليمي	يقدم البضائع العامة أو العروض الموجهة نحو الموضة. عادة يتم تضمينها مع المتاجر التي تتواجه أمام بعضها والمتصلة بواسطة ممر مشترك. موقع السيارات يكون حول المركز التجاري	من 40 : 80 ألف متر مربع	40 : 100 فدان	اثان أو أكثر	50 : 70 %	40 : 80 متجر	متجر متعدد الأقسام كامل، يحوي متجر شامل، متجر متعدد الأقسام منخفض، متاجر ملابس وأزياء، خطاف صغير، سينما أو غير ذلك من عوامل الجذب الترفيهية واسعة النطاق، ومجموعة من المطاعم والمقاهي	5:15 ميل

مستويات العقارات التجارية

Commercial Properties Classes

تصنيفات المركز التجارية								
نوع مركز التسوق	المفهوم	المساحة (في المتوسط بالمتر مربع)	المساحة بالفدان	عدد العلامات الكبيرة الهامة (الخطافات)	نسبة الخطافات من المساحة الكلية	متوسط نسبة المستأجرين	أنواع الخطافات	حجم منطقة التجارة
مراكز الأغراض العامة								
مركز تجاري إقليمي كبير	من حيث المفهوم تشبه مراكز التسوق الإقليمية ولكنها تقدم المزيد من التنوع والتشكيلات	أكثر من 80 ألف متر مربع	120 : 60 فدان	ثلاثة أو أكثر	50 : 70 %	غير متوفر	متجر متعدد الأقسام كامل، يحوي متجر شامل، متجر متعدد الأقسام منخفض، متاجر ملابس وأزياء، خطاف صغير، سينما أو غير ذلك من عوامل الجذب الترفيهية واسعة النطاق، ومجموعة من المطاعم والمقاهي	5 : 25 ميل



المحاضرة الثانية

اختيار العقار الأنسب للاستثمار

Choose the right property for investment

أجندة المحاضرة

Lecture Agenda

- مفهوم الاستثمار العقاري
- Definition of Real Estate Investment
- نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات
- CTN (Criteria, Terms, Network) Model



في نهاية المحاضرة ستكون قد تعلمت كيف تختار العقار المناسب للاستثمار

مفهوم الاستثمار العقاري

Definition of Real Estate Investment



الاستثمار العقاري هو شراء وتملك وتأجير أو بيع الأراضي وأي هياكل عليها بغرض كسب المال.

كما يعد تحسين الممتلكات العقارية كجزء من استراتيجية الاستثمار العقاري بشكل عام تخصصاً فرعياً للاستثمار العقاري يسمى: التطوير العقاري.

مفهوم الاستثمار العقاري

Definition of Real Estate Investment

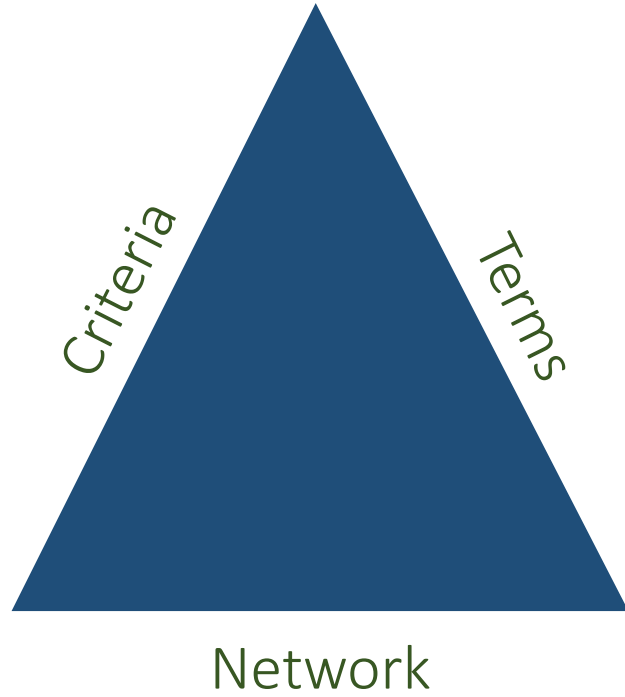


إذا فالاستثمار العقاري قائم على تملك العقار ومن ثم تأجيره لفترة
ثم إعادة بيعه ليحقق عائدین:

1. عائد من التأجير.

2. عائد من فرق سعر إعادة البيع عند إتمام عملية البيع.

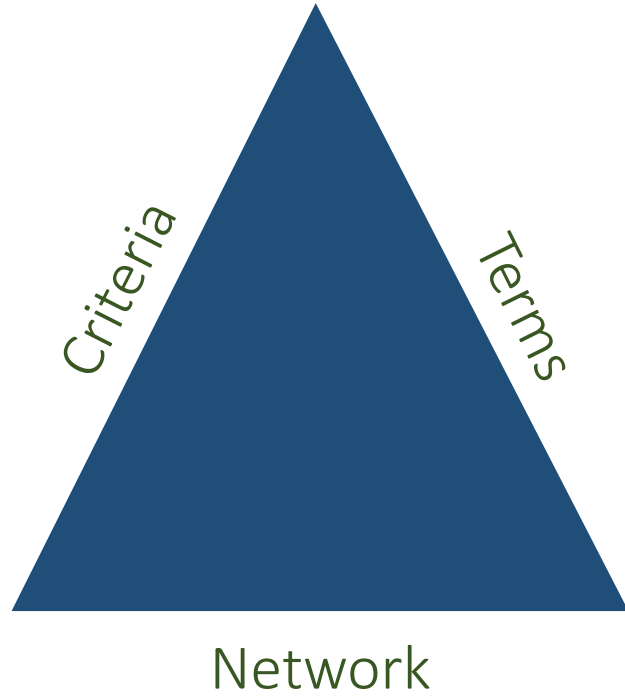
نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



لاختيار الاستثمار العقاري المناسب هناك عدة نماذج يمكن تطبيقها

اخترنا منها نموذج CTN

نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



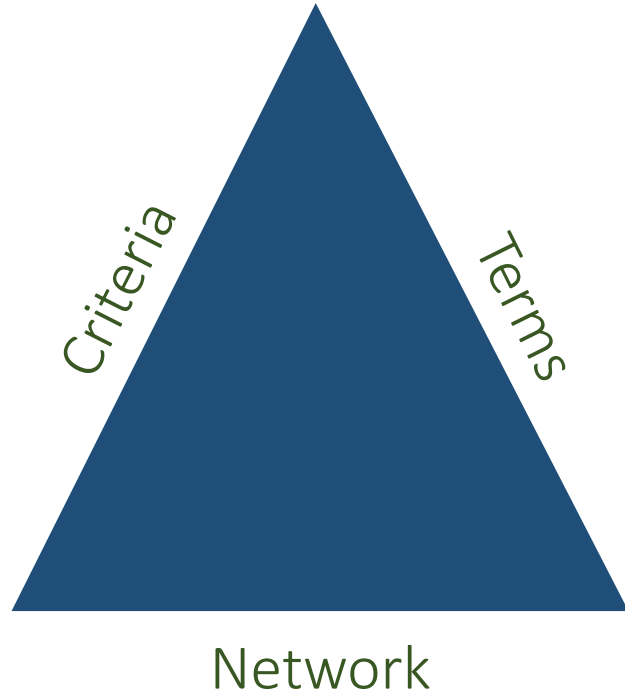
1. المعايير / المواصفات Criteria

هي التي تحدد تفاصيل العقار الذي سيتم شراؤه.

• نوع العقار

يجب اختيار نوع العقار المناسب، والذي يمكن أن يدر أكبر عائد ممكن من رأس المال المستثمر فيه.

نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model

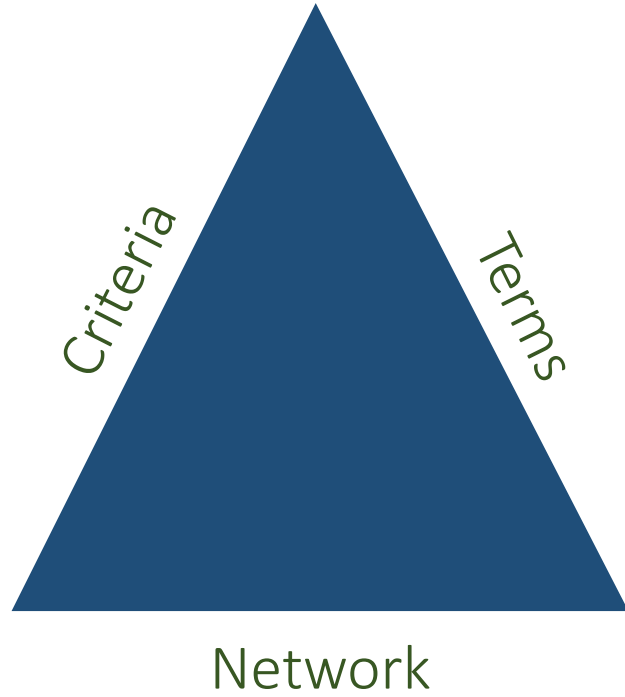


1. المعايير / المواصفات Criteria

• الموقع

اختيار الموقع يعتمد على الموقع جغرافياً وديموجرافياً.

نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model

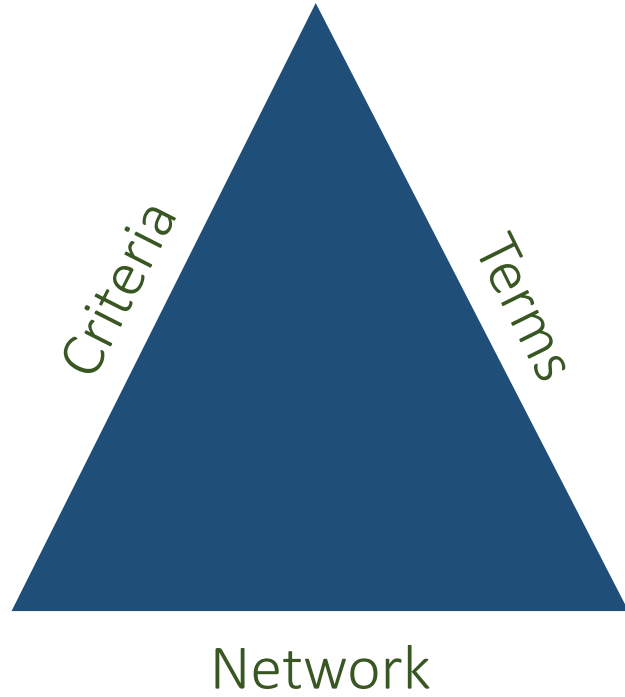


1. المعايير / المواصفات Criteria

• مواصفات العقار الفنية

مساحة، وتصميم، ومواصفات إنشائية، والطابق، وغيرها.

نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



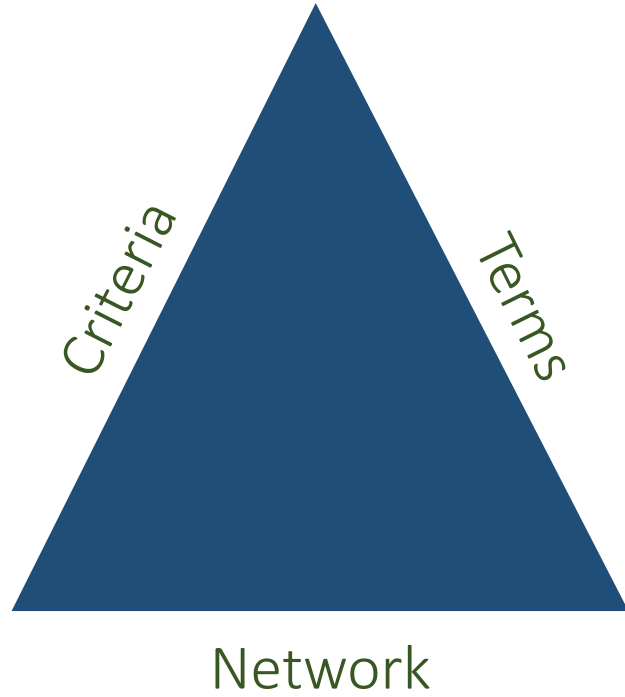
1. المعايير / المواصفات Criteria

• الهدف من الاستثمار

هل هذا العقار مدر للدخل أو ما يسمى Income Property ؟

أم أن الهدف هو شراء عقار بغرض إعادة البيع فقط ؟

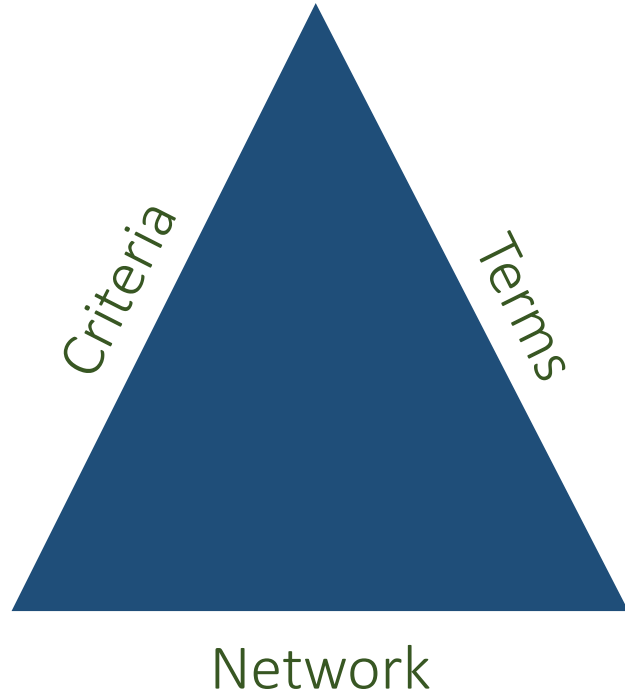
نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



1. المعايير / المواصفات Criteria

- مستوى الإنشاءات Construction and setup
- مدى تطبيق الأكواد الخاصة بالنشاط

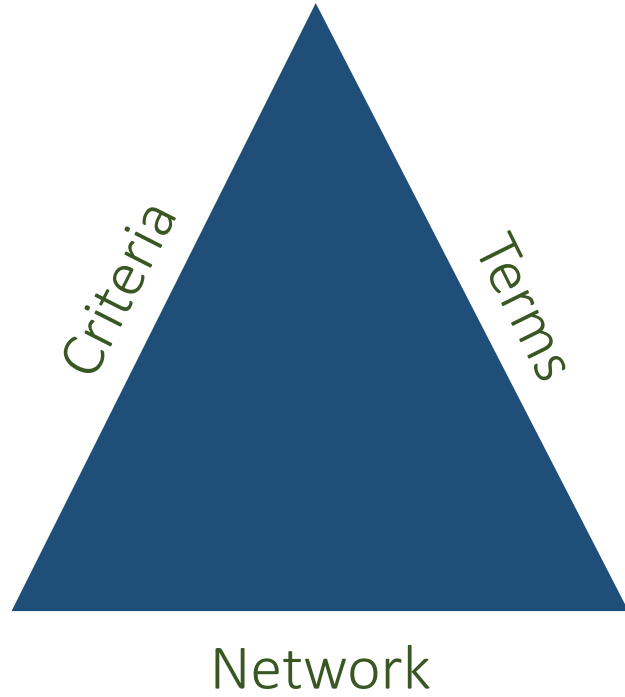
نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



2. الدفع Terms

هنا يتم دراسة جميع الجوانب المالية للاستثمار، بداية من الميزانية،
وطريقة الدفع المناسبة، وقياس نسب العائد على الاستثمار المتوقع ROI،
والعائد على المدفوع ROE، وسعر الفائدة Interest Rate،
ومتى نبدأ في استرداد المدفوعات، وقيم أخرى سنناقشها فيما بعد.

نموذج المعايير وشروط الدفع وشبكة العلاقات CTN (Criteria, Terms, Network) Model



3. شبكة العلاقات Network

أنواع الأشخاص الذين تعمل معهم لإنجاز صفقتك،
أولئك الذين يستحقون المال والوقت.
أولئك الذين يمكنهم مساعدتك في التبرج من استثمارك.

عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects

6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

1. المطور العقاري

2. الموقع

3. مدى تطبيق الأكواد الهندسية للمشروعات التجارية

4. المزيج التأجيري

5. التشغيل (شركة الإدارة)

6. التسعير ونظم الدفع



عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects

6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

1. المطور العقاري

- من هو المطور العقاري؟

- سابقة الأعمال

- خبرات المطور

- سمعة المطور

- خبرات المطور في تطوير المراكز التجارية



عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects

6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

2. الموقع

- الطرق المؤدية للمشروع
- المواصلات العامة
- الأحياء السكنية المجاورة



عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects

6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

3. مدى تطبيق الأكواد الهندسية للمشروعات التجارية

1- المواصفات الهندسية، مثل:

- عدد المخارج والمداخل للمول
- سلالم الهروب
- عرض الممرات
- أبواب المتاجر
- الجراجات

2- المواصفات التشغيلية



عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects

6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

4. المزيج التأجيري



المزيج التأجيري هو طريقة توزيع الأنشطة التي ستكون في المول، وتحديد نوع المستأجرين أو المشغلين بحيث يكونوا متوافقين مع بعض، وهذه المهمة تقوم بها الشركة المسؤولة أو المشغلة للمول لكي ينجح المشروع ككل وينجح المستأجرون والمشغلون في هذا المول.

عوامل نجاح المشروعات التجارية

Success factors of commercial projects



6 نقاط أساسية لنجاح أي مركز تجاري

5. التشغيل (شركة الإدارة)

6. الأسعار ونظم التقسيط

المحاضرة الثالثة
حسابات الاستثمار
Investment Calculations

أجندة المحاضرة

Lecture Agenda

- بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري.
- أسس الاستثمار العقاري.
- أنواع المستثمرين العقاريين.
- تطبيقات عملية.
- Some definitions of real estate investment ratios.
- Real Estate Investment Basics
- Types of Real Estate Investors
- Practical applications



في نهاية المحاضرة ستكون قد تعلمت كيفية حساب الأرباح المتوقعة من الاستثمار وأسس الاستثمار العقاري وأنواع المستثمرين.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

The Net Profit Formula

The basic equation for net profit is:



The diagram illustrates the Net Profit Formula. On the left, 'Total Revenue' is represented by an icon of a hand holding a money bag. In the middle, 'Total Expenses' is represented by an icon of a checklist with three items, the first two marked with checkmarks and the third with a minus sign. To the right of the minus sign is an equals sign, followed by 'Net Profit', which is represented by a green circle with a dollar sign inside. Below each icon is its corresponding label: 'Total Revenue', 'Total Expenses', and 'Net Profit'.

صافي الدخل Net Income

هو إجمالي أرباح الشركة (أو الربح)، يتم حسابه بأخذ الإيرادات وطرح تكاليف ممارسة الأعمال التجارية، مثل الاستهلاك والفوائد والضرائب والمصاريف الأخرى.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios



المساهمة (حقوق الملكية) Equity

حقوق الملكية هي قيمة الأصل مطروح منها مبلغ جميع المطلوبات على ذلك الأصل.

الأصول - الالتزامات = حقوق الملكية.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

تراكم حقوق الملكية Equity build-up

- تراكم حقوق الملكية هو الزيادة في نسبة حقوق الملكية للمستثمر، مثل جزء من مدفوعات خدمة الدين مخصص لاستحقاق أصل الدين بمرور الوقت.
- يعتبر تراكم حقوق الملكية بمثابة تدفق نقدي إيجابي من الأصل، حيث يتم سداد خدمة الدين من الدخل من الممتلكات، وليس من مصادر الدخل المستقلة.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios



حقوق المساهمين Shareholders ' Equity

حقوق المساهمين هي المبلغ المتبقي من الأصول المتاحة
للمساهمين بعد سداد جميع الالتزامات.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العقارات ذات الملكية الخاصة Real Estate Private Equity

- يتطلب الاستثمار في العقارات ذات الملكية الخاصة عموماً مستثمراً لديه نظرة مستقبلية طويلة الأجل والتزاماً رأسمالياً كبيراً مقدماً.
- العقارات الملكية الخاصة هي فئة أصول تتكون من استثمارات مجمعة -خاصة وعامة- في أسواق العقارات.
- ينطوي هذا الاستثمار على الاستحواذ والتمويل والملكية (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) للممتلكات من خلال وسيلة مجمعة.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

الإهلاك Depreciation

الإهلاك هو طريقة محاسبية لتخصيص تكلفة الأصل الملموس على مدى عمره الإنتاجي، ويستخدم لحساب الانخفاض في القيمة بمرور الوقت.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

مكاسب رأس المال Capital Gain



- مكاسب رأس المال هي زيادة في قيمة الأصول الرأسمالية (الاستثمار أو العقارات) التي تمنحها قيمة أعلى من سعر الشراء.
- لا يتحقق المكسب حتى يتم بيع الأصل. قد يكون مكسب رأس المال قصير الأجل (سنة واحدة أو أقل) أو طويل الأجل (أكثر من عام واحد) ويجب المطالبة به على ضرائب الدخل.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

رأس المال المستثمر Invested Capital

- المبلغ الإجمالي للأموال التي تجمعها الشركة عن طريق إصدار الأوراق المالية للمساهمين وحملة السندات، ويتم احتساب رأس المال المستثمر بإضافة إجمالي التزامات الدين وتأجير رأس المال إلى مبلغ حقوق الملكية المصدرة للمستثمرين.
- يجب أن تولد الشركات أرباحاً أكثر من تكلفة زيادة رأس المال المقدم من حملة السندات والمساهمين ومصادر التمويل الأخرى، وإلا فإن الشركة لا تحقق ربحاً اقتصادياً.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على الاستثمار (ROI)

- لحساب العائد على الاستثمار يتم تقسيم فائدة (أو عائد) الاستثمار على تكلفة الاستثمار، ويتم التعبير عن النتيجة كنسبة مئوية أو نسبة:

$$\text{ROI (Return On Investment)} = \frac{\text{Return} - \text{Investment}}{\text{Investment}}$$

$$\text{العائد على الاستثمار} = \frac{(\text{تكلفة الاستثمار} - \text{الربح من الاستثمار})}{\text{تكلفة الاستثمار}} \%$$

- العائد على الاستثمار (ROI) هو مقياس أداء يستخدم لتقييم كفاءة الاستثمار أو مقارنة كفاءة عدد من الاستثمارات المختلفة.
- عائد الاستثمار يقيس مقدار العائد على الاستثمار بالنسبة لتكلفة الاستثمار.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على حقوق الملكية (ROE)



- صافي الدخل للسنة المالية الكاملة (قبل توزيع الأرباح لحملة الأسهم العادية ولكن بعد توزيعات الأرباح على الأسهم الممتازة).
لا تشمل حقوق المساهمين الأسهم الممتازة.

$$\text{العائد على حقوق الملكية} = \frac{\text{صافي الدخل}}{\text{حقوق المساهمين}}$$

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على حقوق الملكية (ROE)

- العائد على حقوق الملكية (ROE) هو مبلغ صافي الدخل العائد كنسبة مئوية من حقوق المساهمين.
- يقيس العائد على حقوق الملكية ربحية الشركة من خلال الكشف عن مقدار الربح الذي تحققه الشركة من الأموال التي استثمارها المساهمون.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على الأصول (ROA)

- يضيف بعض المستثمرين مصروفات الفائدة مرة أخرى إلى صافي الدخل عند إجراء هذا الحساب لأنهم يرغبون في استخدام عوائد التشغيل قبل تكلفة الاقتراض.
- العائد على الأصول (ROA) هو مؤشر على مدى ربحية الشركة بالنسبة إلى إجمالي أصولها.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على الأصول (ROA)



- العائد على الأصول = $\frac{\text{صافي الدخل}}{\text{إجمالي الأصول}}$
- يعطي العائد على الأصول (ROA) للمدير أو المستثمر أو المحلل فكرة عن مدى كفاءة إدارة الشركة في استخدام أصولها لتوليد الأرباح.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد على رأس المال المستثمر (ROIC)

- هو عملية حسابية تستخدم لتقييم كفاءة الشركة في تخصيص رأس المال الخاضع لسيطرتها للاستثمارات المربحة.
- العائد على رأس المال المستثمر يعطي فكرة عن مدى جودة استخدام الشركة لأموالها لتوليد العوائد.
- تكشف مقارنة عائد الشركة على رأس المال المستثمر مع متوسط التكلفة المرجح لرأس المال ما إذا كان رأس المال المستثمر يستخدم بشكل فعال أم لا.



بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

صافي الدخل التشغيلي (NOI)



- صافي الدخل التشغيلي = دخل الإيجار - المصروفات.
- صافي الدخل التشغيلي هو مجموع كل التدفقات النقدية الإيجابية من الإيجارات ومصادر الدخل العادي الأخرى الناتجة عن الممتلكات، مطروحاً منها مجموع النفقات الجارية، مثل الصيانة والمرافق والرسوم والضرائب وغيرها من البنود الطبيعية (لا يتم احتساب خدمة الدين في صافي دخل التشغيل).

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios



\$9,000 (Gross Income)
- \$900 in property management
- \$450 in maintenance
- \$710 in taxes
- \$650 in insurance
\$6,290 (Net Income) ÷ \$40,000 (Purchase price)
= 0.157 = 15.7% cap rate

معدل الرسملة (معدل الحد الأقصى)

• $\text{معدل الحد الأقصى} = \frac{\text{صافي الدخل التشغيلي}}{\text{سعر الشراء}}$

- بمعنى آخر: عائد الاستثمار، إذا كنت قد دفعت جميع المبالغ النقدية مقابل الممتلكات.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

معدل الرسملة (معدل الحد الأقصى)

- معدل الرسملة أو (معدل الحد الأقصى) هو مقياس لتقييم العقارات، يستخدم لمقارنة الاستثمارات العقارية المختلفة.

- على الرغم من وجود العديد من الاختلافات، غالباً ما يتم حساب معدل الحد الأقصى على أنه النسبة بين صافي الدخل التشغيلي الناتج عن الأصل، وتكلفة رأس المال الأصلية (السعر المدفوع لشراء الأصل)، أو بدلاً من ذلك قيمته السوقية الحالية.



\$9,000 (Gross Income)
- \$900 in property management
- \$450 in maintenance
- \$710 in taxes
- \$650 in insurance
\$6,290 (Net Income) ÷ \$40,000 (Purchase price)
= 0.157 = 15.7% cap rate

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد النقدي على النقد (COC)

- العائد النقدي على النقد هو معدل العائد، وغالباً ما يستخدم في المعاملات العقارية التي تحسب الدخل النقدي المكتسب على الأموال النقدية المستثمرة في الممتلكات.


$$\text{Cash On Cash Return} = \frac{\text{Annual before tax cash flow}}{\text{Total cash Invested}}$$


- على سبيل المثال: عندما يشتري المستثمر عقاراً مستأجراً، قد يضع 10% فقط مقابل دفعة مقدمة نقدية. يقيس العائد النقدي على النقد العائد السنوي للمستثمر على العقار فيما يتعلق بالدفعة المقدمة فقط.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

العائد النقدي على النقد (COC)

• $COC = \text{التدفق النقدي} / \text{الدفعة المقدمة}$.

• لا يتعلق الأمر بكمية الأموال التي يتم إنفاقها على العقار بشكل أكبر،

ولكن الأمر يتعلق بمدى سرعة خروج الأموال.


$$\text{Cash On Cash Return} = \frac{\text{Annual before tax cash flow}}{\text{Total cash Invested}}$$


بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

نسبة تغطية خدمة الدين (DSCR)

$$\text{Debt Service Coverage Ratio} = \frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Debt Service}}$$

- في تمويل الشركات تعد نسبة تغطية خدمة الدين (DSCR) مقياساً للتدفق النقدي المتاح لسداد التزامات الديون الحالية.
- تنص النسبة على صافي الدخل التشغيلي كمضاعف لالتزامات الديون المستحقة خلال سنة واحدة، بما في ذلك الفوائد، وأصل الدين، وصندوق الإنقاذ، ومدفوعات الإيجار.
- نسبة تغطية خدمة الدين = صافي دخل التشغيل / إجمالي خدمة الدين.

بعض تعريفات نسب الاستثمار العقاري

Some definitions of real estate investment ratios

صافي القيمة الحالية (NPV)

هو الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة التي تحدث نتيجة تنفيذ مشروع استثماري.



$$NPV = -C_0 + \frac{C_1}{1+r} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{C_T}{(1+r)^T}$$

$-C_0 = \text{Initial Investment}$

$C = \text{Cash Flow}$

$r = \text{Discount Rate}$

$T = \text{Time}$

أسس الاستثمار العقاري

Real Estate Investment Basics

يقوم الاستثمار العقاري على عدة أسس، أهمها:

1. إيجار العقارات

- يحصل مالك العقار على دخل عن طريق التأجير.
- تدفق الدخل المنتظم.
- مصدر الدخل السلبي.
- مزيد من الأمن.
- المرونة في البيع في الوقت المناسب.
- تقدير قيمة الممتلكات.
- تنويع الاستثمارات.
- استئجار شركة إدارة الممتلكات.



أسس الاستثمار العقاري

Real Estate Investment Basics

يقوم الاستثمار العقاري على عدة أسس، أهمها:

2. إعادة تقدير العقارات



الطبيعي في أي سوق خاضع للعرض والطلب هو تغير الأسعار، وكلما زاد الطلب على سلعة أو قل المعروض منها زاد سعرها، وهذا ما يحدث في العقارات؛ الزيادة المستمرة في سعر العقارات يجعلها شكلاً آمناً من أشكال الاستثمار، على عكس الأسهم مثلاً.

أنواع المستثمرين العقاريين

Types of Real Estate Investors



أنواع المستثمرين العقاريين:

1. مستثمر التدفق النقدي (الدخل المستثمر في الممتلكات).
2. مستثمر طويل الأجل (ينتظر زيادة السعر بشكل كبير).
3. مستثمر قصير الأجل (تحسين المستوى المالي).

أنواع المستثمرين العقاريين

Types of Real Estate Investors



أنواع المستثمرين العقاريين:

1. مستثمر التدفق النقدي (الدخل المستثمر في الممتلكات).

يعتمد بشكل أساسي على العقارات المدرة للدخل Income properties.

أنواع المستثمرين العقاريين

Types of Real Estate Investors



أنواع المستثمرين العقاريين:

2. مستثمر طويل الأجل (ينتظر زيادة السعر بشكل كبير)

ولكنه يمكنه أيضاً الاستفادة المستمرة من تأجير العقار.

أنواع المستثمرين العقاريين

Types of Real Estate Investors

\$10M Cash Down & No Financing

\$11M sale - \$10M purchase = \$1M profit
\$1M profit + \$10M cash down = 10% return

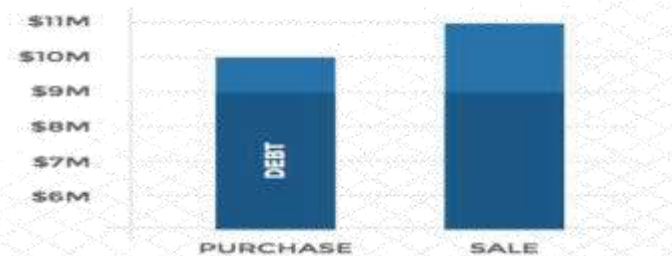
10% Equity Increase



\$1M Cash Down & \$9M Financing

\$11M sale - \$10M purchase = \$1M profit
\$1M profit + \$1M cash down = 100% return

100% Equity Increase



أنواع المستثمرين العقاريين:

3. مستثمر قصير الأجل (تحسين المستوى المالي)



بعض التطبيقات العملية لحساب العائد على الاستثمار العقاري

Some applications for calculating returns on real estate investment

شكراً لكم