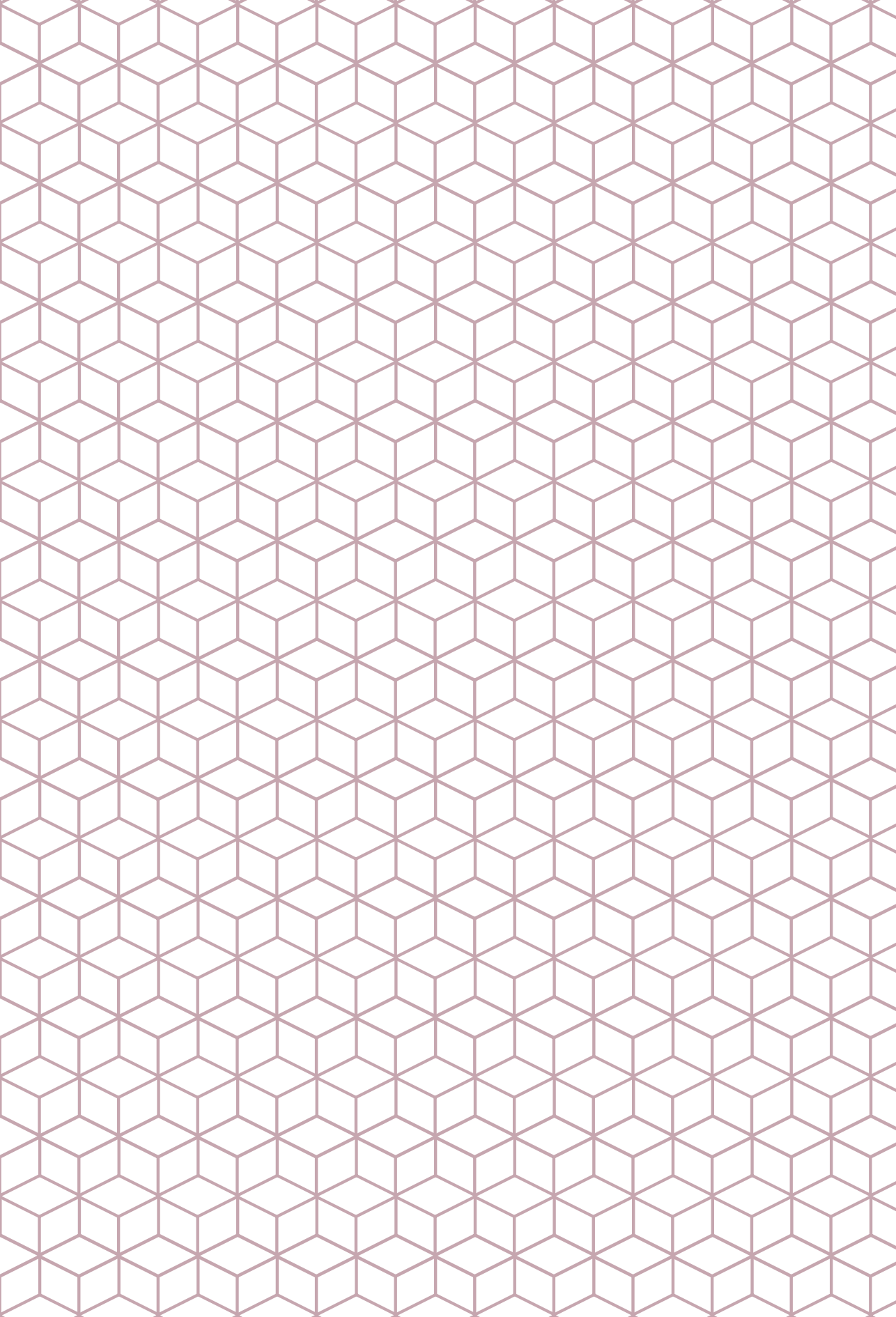
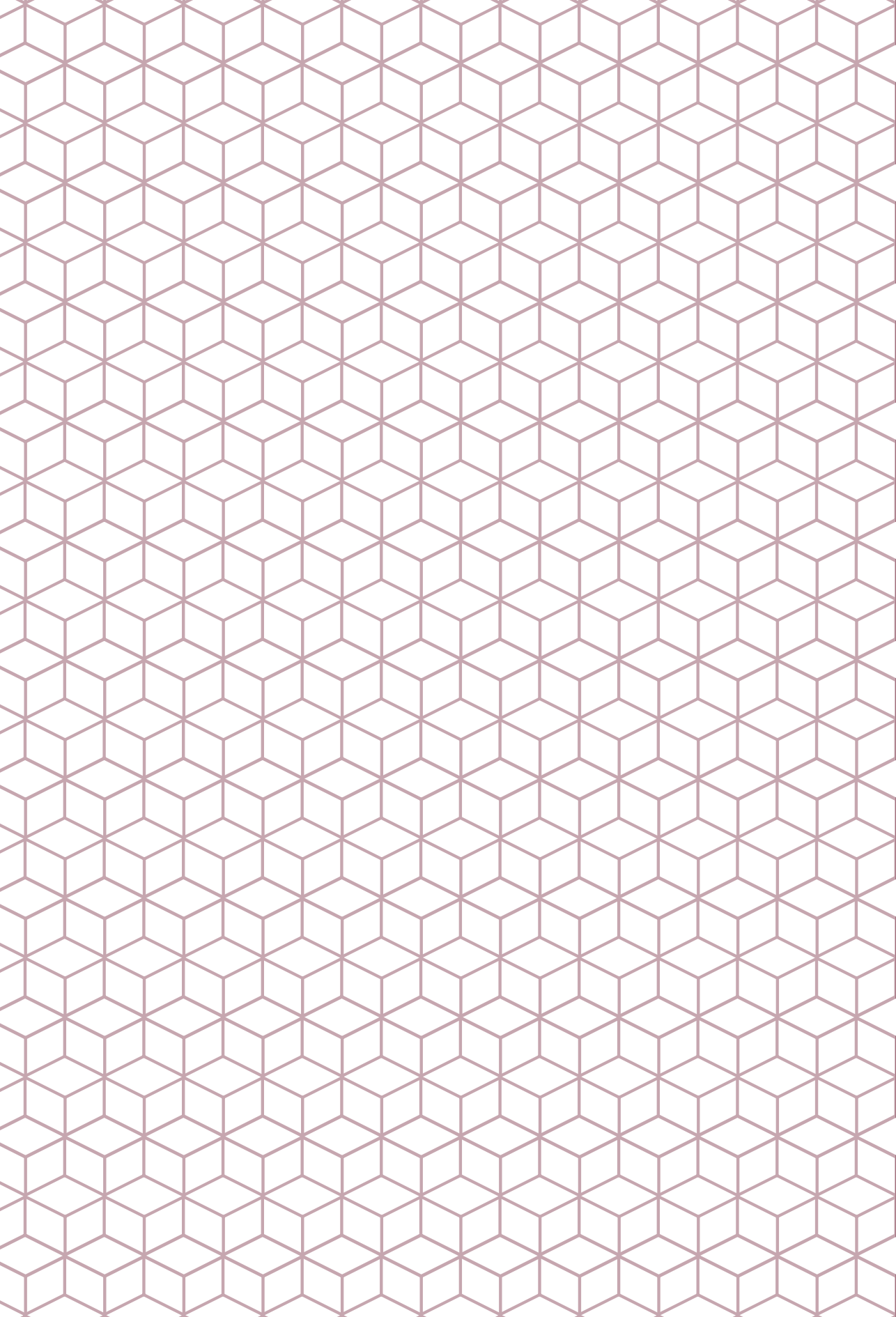


المبادئ الأساسية للتقييم العقاري

102

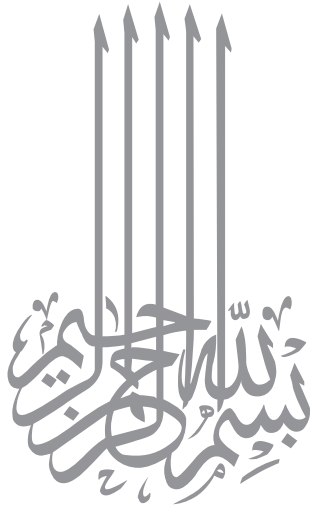






الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، 1437 هـ
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

المبادئ الأساسية للتقييم العقاري
الرياض ، 1437 هـ
ردمك: 978.603.90715.6 5





١٢	الوحدة الأولى
	مقدمة في التقييم العقاري
١٤	الفصل الأول: مقدمة في التقييم العقاري
١٤	١,٠ مقدمة
١٤	٢,٠ مفاهيم أساسية عن التقييم
١٥	٣,٠ دور المقيّم
١٦	٤,٠ مفهوم القيمة السوقية وعناصرها
١٦	٥,٠ أنواع القيم العقارية
١٨	٦,٠ المبادئ العامة للتقييم العقاري
٢٠	تمارين الفصل الأول
٢٤	الفصل الثاني: طبيعة مهنة التقييم العقاري
٢٤	١,٠ مقدمة
٢٥	٢,٠ تأهيل وإعتماد المقيّمين العقاريين
٢٦	٣,٠ الإهمال المهني والممارسات الجيدة
٢٧	٤,٠ دور المقيّم في القطاعين العام والخاص
٢٨	٥,٠ أغراض التقييم
٣٠	تمارين الفصل الثاني
٣٤	الفصل الثالث: تعريف العقار وأنواعه
٣٤	١,٠ تعريف العقار وأنواعه
٣٦	٢,٠ أنواع العقار
٣٨	تمارين الفصل الثالث

٤٢	الفصل الرابع: خصائص العقار والسوق العقاري
٤٢	١,٠ خصائص العقار
٤٣	٢,٠ الخصائص الاقتصادية للأراضي
٤٣	٣,٠ خصائص السوق العقاري
٤٤	٤,٠ العوامل المؤثرة على العرض والطلب في السوق العقاري
٤٦	تمارين الفصل الرابع
٥٠	الفصل الخامس: مبادئ ومصادر الاستثمار
٥٠	١,٠ تعريف الاستثمار
٥١	٢,٠ مبادئ الاستثمار
٥١	٣,٠ الاستثمار الخالي من المخاطر
٥٢	٤,٠ سوق الاستثمار
٥٢	٥,٠ مصادر الاستثمار
٥٥	٦,٠ الاستثمار العقاري
٥٦	٧,٠ دوافع الاستثمار العقاري
٥٦	٨,٠ مخاطر الاستثمار العقاري
٥٧	٩,٠ عوائد الاستثمار العقاري
٥٨	١٠,٠ العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية
٦٠	تمارين الفصل الخامس
٦٤	الوحدة الثانية
	مقدمة عن علم الإحصاء
٦٦	الفصل الأول: مدخل إلى علم الإحصاء
٦٦	١,٠ مقدمة
٦٧	٢,٠ تعريف الإحصاء في العقار
٦٧	٣,٠ أهمية الإحصاء في العقار
٦٨	٤,٠ مصطلحات أساسية في الإحصاء
٧٠	٥,٠ أنواع الإحصاء

٧٢	٦.٠ أنواع البيانات
٧٢	٧.٠ مستويات القياس
٧٤	تمارين الفصل الأول
٧٨	الفصل الثاني: مقدمة عن البحث والتحليل والنمذجة
٧٨	١.٠ تعريف البحث
٨٠	٢.٠ أساليب البحث والتحليل
٨٤	٣.٠ النمذجة
٧٨	تمارين الفصل الثاني
٩٠	الوحدة الثالثة
	مقدمة عن الاقتصاد
٩٢	الفصل الأول: مقدمة عن الاقتصاد
٩٢	١,٠ تعريف
٩٢	٢,٠ مجالات علم الاقتصاد
١٠٠	تمارين الفصل الأول
١٠٤	الفصل الثاني: الاقتصاد الجزئي
١٠٤	١.٠ تعريف الطلب
١٢٢	تمارين الفصل الثاني
١٢٦	الفصل الثالث: الاقتصاد الكلي
١٢٧	١.٠ البطالة
١٢٧	٢.٠ التضخم
١٢٨	٣.٠ السياسة المالية العامة
١٢٩	١.٠ السياسة النقدية
١٣٢	تمارين الفصل الثالث
١٣٦	حل التمارين
١٥٨	المراجع



المبادئ الأساسية للتقييم العقاري

102

مقدمة عن التقييم العقاري



مقدمة في الإحصاء (النموذجة والتحليل)



مبادئ الاقتصاد





الوحدة الأولى

مقدمة عن التقييم العقاري

الفصل الأول:

مقدمة عن التقييم العقاري

الفصل الثاني:

طبيعة مهنة التقييم العقاري

الفصل الثالث:

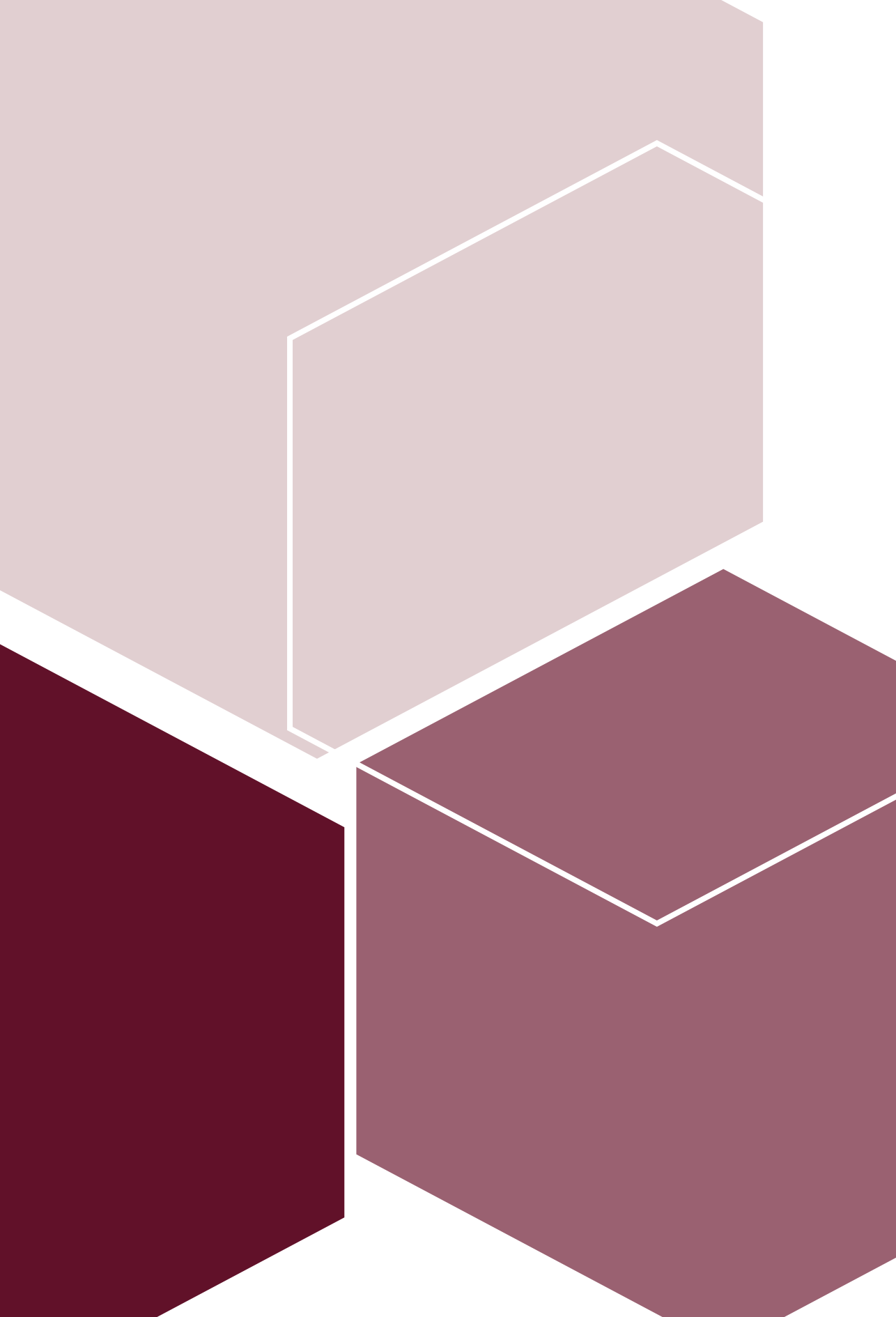
تعريف العقار وأنواعه

الفصل الرابع:

خصائص العقار والسوق العقاري

الفصل الخامس:

مبادئ ومصادر الاستثمار



مقدمة عن التقييم العقاري

مقدمة

١.٠

يجمع التقييم العقاري بين العلم والفن؛ نظراً لكونه يتطلب تحليل البيانات العقارية ووضع الافتراضات الضرورية لتكوين حكم معقول عن المسألة المطروحة، ويتحول ذلك بصورة علمية إلى تقدير للقيمة باستخدام منهجية رياضية دقيقة، ولكن التقييم يقتصر على الحسابات الرياضية فقط، فالمقيم يكون الآراء بالنظر للحقائق الحالية والتنبؤات المستقبلية والموازنة بينها في موقف محدد، ومن ثم تحدد القيمة استناداً على تلك الآراء، وهذا ما يجعل التقييم بمثابة حل مشكلة تتألف من خطوات عديدة متداخلة تتطلب تمتع المقيّم بالكفاءة والنزاهة.

تعريف القيمة

٢.١

تمثل القيمة مفهومًا اقتصاديًا يشير إلى المبلغ المرجح أو السعر المحتمل الذي يمكن أن يصل إليه كلاً من البائع والمشتري مقابل سلعة أو خدمة ما متاحة للبيع، والقيمة ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعة أو خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة، وتبين تلك القيمة وجهة نظر السوق في المنافع التي تعود لمالك السلع والخدمات اعتبارًا من تاريخ التقييم

تعريف التقييم العقاري

٢.٢

هو «فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة مع الأخذ في الحسبان جميع سمات وخصائص العقار محل التقييم، وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، ويشمل ذلك نطاق الاستثمارات البديلة».

الفرق بين القيمة والسعر والتكلفة

٢.٣

القيمة: تمثل رأي تقديري للمبلغ المحتمل تحققه في سوق مفتوحة وتنافسية، في حين يمثل السعر: مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة سواء تم الإفصاح عنه أم لا. أما **التكلفة:** تمثل المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات، والسعر المدفوع مقابل سلعة أو خدمة يصبح تكلفة على المشتري.

ولكي يتضح الفرق بين المفاهيم الثلاثة السابقة لنفترض أن مطورًا عقاريًا سيبني منزل وفي مرحلة أولى شغل المطور عدة مختصين منهم معماري ومهندس ومساح. يتمثل عمل المساح في تقدير التكلفة الإجمالية للمنزل من أجور العمال ومواد البناء وغيرها. ويقوم المطور العقاري بعد ذلك بعرض المنزل وتسويقه، ويتلقى عروض شراء مختلفة تعكس آراء المشتريين حول قيمة المنزل. وفي المقابل يمكن للمطور العقاري تحديد القيمة المطلوبة لمنزله، وتعكس هذه القيمة تكلفة المنزل الفعلية والمخاطر المالية بالإضافة إلى أتعابه. وعند اختيار عروض الشراء فإن المطور العقاري سيختار أعلى عرض، وفي حال أن العرض كان أقل من تطلعاته فيمكنه أن يعرض منزله في السوق مرة أخرى ويسوّق له، أما إذا كان العرض مساوٍ أو أعلى من توقعاته فغالبًا سيقبله ويصبح هذا الرقم هو سعر المنزل.

يتلخص دور المُقيِّم فيما يلي:

- ١- تقدير القيمة السوقية للعقارات وهو الهدف الرئيس للمُقيِّم، وسيأتي الكلام حول القيمة السوقية وشرحها لاحقاً.
- ٢- تقديم المشورة حول الأسعار المقترحة للعقارات، والقيمة الإيجارية، وكذلك قيمة الضمانات المقدمة للمؤسسات المالية، وما يختص بنزع الملكية للمصلحة العامة ونحوه.
- ٣- إدراك التغيرات ومعرفة الظروف المحيطة بالأسواق العقارية على اختلاف حالاتها وأغراضها، وكذلك القدرة على إدراك الظروف الخاصة بالأشخاص التي تتم عملية التقييم لصالحهم وتتأثر قيمة العقار تبعاً لها كخضوعهم لضريبة الدخل.

في أغلب الحالات يكون الهدف الرئيس للمُقيِّم هو تقدير القيمة السوقية (مبلغ رأس المال أو القيمة الإيجارية السنوية) التي يجب أن تُطلب أو تُدفع مقابل عقار أو حصة عقارية محددة في تاريخ محدد ووفق شروط محددة وبموجب قانون محدد. وتعد القيمة السوقية بمثابة السعر التقديري لعقار ما دون نظر إلى التكاليف التي يتحملها البائع والمشتري، ودون تسوية لأي ضرائب مدفوعة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة؛ ولهذا يعتبر مفهوم القيمة السوقية وتعريفها مهمًا في مهنة التقييم.

مفهوم القيمة السوقية وعناصرها

تعريف القيمة السوقية

هي « المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتريٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار».

ويلاحظ أننا استخدمنا كلمة عقار بدلا من أصل؛ لأنَّ محور تركيزنا في هذه المادة يدور حول التقييم العقاري، لكن عندما يتعلق الأمر بالتقارير المالية يتم استخدام كلمة أصل أو أصول لغرض التطبيق العام لهذا التعريف.

- «المبلغ المقدر»: السعر المحتمل تحققه مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وهو في العادة أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما إنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري.
- «ينبغي على أساسه مبادلة العقار»: أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي.
- «في تاريخ التقييم»: أن تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأن الأسواق وظروفها تتغير مع الوقت.
- «مشتري راغب»: أي ليس حريص أو مصمم على أن يشتري بأي سعر، فهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي.
- «بائع راغب»: أي لديه الرغبة في البيع ولكن ليس حريصاً أو مجبراً عليه، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي.
- «معاملة على أساس محايد»: أن تكون المعاملة بين الأطراف على أساس محايد وباستقلالية، والبعد عن كل ما يؤدي إلى العلاقات المؤثرة والتي بدورها تجعل القيمة غير معهودة في السوق كالمعاملة بين شركة أم وشركاتها التابعة.
- «بعد تسويق مناسب»: أن يتم عرض العقار وطرحه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول خلال مدة كافية. وتعتمد مدة عرض العقار على حالة السوق بحيث يكون هناك وقت كافٍ لجذب المشترين وأن تكون فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
- «يتصرف كل طرف على أساس من المعرفة والحكمة»: أن كلاً من البائع والمشتري على معرفة وعلم بطبيعة العقار وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم.
- «دون قسر أو إجبار»: أن كل طرف لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها

- ١- فترات عدم التوازن والتغيرات السريعة في السوق سواء كانت المستمرة لمدة طويلة أو القصيرة المدى والتي تؤدي لعدم انتظام بيانات السوق.
- ٢- الصفقات القسرية التي لا تعكس أحوال السوق وظروفه.
- ٣- فترات التحول في السوق والتي تتسم بارتفاع وانخفاض الأسعار بوتيرة متسارعة.

هناك العديد من أنواع القيم العقارية وهي بخلاف القيمة السوقية التي سبق إيرادها، وأهمها ما يلي:

- **القيمة الاستثمارية:** قيمة العقار من وجهة نظر مستثمر محدد بالاعتماد على مجموعة أحكام وفرضيات خاصة بالمستثمر. قد تكون القيمة الاستثمارية أعلى أو أقل من القيمة السوقية وذلك حسب قوة القدرة على استغلال العقار.

- **القيمة الاستخدامية:** القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحقيقها من الاستخدام المستمر للأصل وتصريفه إلى نهاية عمره الإنتاجي.

- **القيمة التأمينية:** قيمة العقار المعرفة في عقد أو وثيقة التأمين. وتعتبر غالبًا قيمة الاستبدال أو إعادة الإنتاج بعد طرح الإهلاك والعناصر غير المؤمنة.

- **القيمة الضريبية:** القيمة التي تستند إلى التعريفات الواردة في القوانين المعمولة والمتعلقة بالربط الضريبي للعقار.

- **قيمة التصفية أو البيع القسري:** القيمة التي يمكن تحصيلها على نحو معقول من بيع عقار في إطار زمني محدود.

- **القيمة الخاصة:** القيمة التي يقدرها المقيم مقابل عقار مرتبط مادياً أو وظيفياً أو اقتصادياً بعقار آخر.

- **القيمة التكاملية:** قيمة إضافية تنشأ عن دمج حقين عقاريين أو أكثر، وتمثل حالة محددة من القيمة الخاصة.

- **قيمة الرهن العقاري:** القيمة التي يقدرها المقيم مقابل العقار المرهون ويؤخذ الحذر تجاه تسويق العقار مستقبلاً.

- **القيمة الإيجارية:** القيمة المتفق عليها في العقد، والتي يلتزم المستأجر بدفعها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام العقار المؤجر.

- **القيمة الدفترية:** قيمة العقار المسجلة في دفاتر الشركة أو قائمة المركز المالي.

ويمكن اختلاف القيم السابقة عن بعضها البعض عند تطبيقها على العقار، لذلك يجب على المقيم معرفة القيمة المطلوب إيجادها وأن يتفق مع العميل عليها مع إثبات ذلك بالكتابة قبل الشروع في تقدير القيمة.

تعتبر بعض مبادئ التقييم إعادة صياغة لبعض المبادئ الاقتصادية المعروفة والبعض الآخر مبادئ خاصة بالاستثمارات العقارية فقط وأهمها:

(أ) مبدأ العرض والطلب:

يقصد به العلاقة بين الطلب على العقار وكمية الخدمات العقارية المعروضة منها للبيع والتأجير وكيفية تأثيرها على القيمة.

(ب) مبدأ الاستبدال:

يقوم هذا المبدأ على أن لكل من البائع والمشتري الخيار في استغلال البدائل العقارية ذات السعر الأقل والنفع المشابه.

(ج) مبدأ تعظيم الأرباح والاستخدام الأعلى والأفضل:

يعتمد هذا المبدأ على استخدام الأصل فيما يحقق للمالك أعلى منفعة اقتصادية على المدى الطويل في ظل الظروف التنافسية المفتوحة على نحو معقول.

(د) مبدأ المساهمة:

يقوم هذا المبدأ على مساهمة جزء من العقار في تحديد قيمته السوقية بغض النظر عن تكلفته المادية.

(هـ) مبدأ التكافؤ:

يساعد هذا المبدأ على تحقيق أقصى قيمة ممكنة من استخدام الأرض بالتكافؤ مع عقارات المنطقة المحيطة.

(و) مبدأ التوقع:

أن سعر العقار الحالي عبارة عن توقع لمنافعه المستقبلية. ويُعد هذا المبدأ أساساً لتقييم العقارات المدرة للدخل والتي تتطلب توقع الدخل المستقبلي للعقار على مدى سنوات الاستثمار.

(ز) مبدأ التغيير:

تتسم الأسواق العقارية بالديناميكية وهذا ما يجعل قيمة العقارات في تغير مستمر وعلى أساسها يقوم هذا المبدأ.

(ح) مبدأ حزمة الحقوق:

يقر هذا المبدأ بجواز تقسيم الأملاك العقارية تقسيماً فرعياً إلى العديد من الحقوق العقارية والتي تخضع لقواعد الملكية وكافة ضوابط التقييم العقاري.

(ط) مبدأ المنافسة:

تتجه القوى التنافسية نحو تقليل الأرباح المتضخمة بصور غير معتادة مع مرور الوقت. ويقوم المُقيِّمون بعمل التسويات الخاصة بالأرباح والقيم المؤقتة غير المعتادة، مع دعم أعمال التسويات التي يقومون بها بأدلة وشواهد ملموسة من اتجاهات السوق والبيانات الاقتصادية.

تمارين الفصل الأول



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



○	١. تُمثّل القيمة تقديرًا للسعر المحتمل دفعه مقابل سلع وخدمات في وقت محدد.
○	٢. التقييم هو علمٌ صحيحٌ يُعنى بتقدير القيمة لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة.
○	٣. يجب أخذ فترات التحول في السوق بعين الاعتبار عند تقدير القيمة السوقية.
○	٤. تُمثّل التكلفة المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات.
○	٥. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال.
○	٦. في أغلب الحالات، يكون الهدف الرئيسي للمُقيّم هو تقدير القيمة السوقية.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- القيمة التي يحققها العقار إذا تم عرضه للبيع في سوقٍ مفتوحةٍ وتنافسيةٍ تسمى:

(أ) القيمة الاستثمارية. (ب) قيمة التصفية.
(ج) القيمة السوقية. (د) القيمة التأمينية.

٢- من شروط القيمة السوقية:

(أ) أن تكون المعاملة على أساسٍ محايدٍ. (ب) أن يكون المشتري راغبًا في الشراء.
(ج) أن يكون البائع راغبًا في البيع. (د) جميع ما سبق.

٣- القيمة الاستثمارية للعقار تُمثّل:

(أ) قيمة العقار من وجهة نظر مستثمرٍ محددٍ. (ب) قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع عقارٍ في إطارٍ زمنيٍّ محدودٍ.

(ج) قيمة العقار التي تنشأ عن دمج حقين أو أكثر من الحقوق العقارية.
(د) قيمة العقار الوارد تعريفها في عقد أو وثيقة التأمين.

٤- قيمة تصفية العقار تُمثّل:

- أ) قيمة العقار من وجهة نظر مستثمرٍ محددٍ. (ب) قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع عقارٍ في إطارٍ زمنيٍّ محدودٍ.
ج) قيمة العقار التي تنشأ عن دمج حقين أو (د) قيمة العقار الوارد تعريفها في عقد أو أكثر من الحقوق العقارية. وثيقة التأمين.

٥- من مبادئ التقييم العقاري مبدأ الاستبدال ويُقصد به:

- أ) قيمة العقار تُمثّل القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقع الحصول عليها.
ب) الأسواق العقارية تتسم بالديناميكية وليس بالثبات والجمود.
ج) الاستخدام الأفضل والأمثل للعقار.
د) لكلٍّ من البائع والمشتري خياراتٌ أخرى بديلةً.

ج أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:

١. اشترى خالد العقار بمبلغ ٨٠٠,٠٠٠ ريال. يُسمى المبلغ المدفوع
٢. عبد الله مهتم بشراء العقار لأغراض استثماريةٍ وقيمه بالنسبة له مليون ريال تسمى قيمة المليون ريال القيمة.....
٣. قام خالد بتأمين المبنى بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال. هذه القيمة تُسمى بالقيمة.....
٤. سيقوم خالد بتأجير العقار بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سنوياً. هذه القيمة تُسمى بالقيمة.....

د أجب باختصار على السؤال التالي؟

١. اذكر الفرق بين القيمة والسعر؟

.....
.....
.....

- ٢) اذكر العناصر الأساسية للقيمة السوقية؟

.....
.....
.....

الملاحظات:

طبيعة مهنة التقييم

مقدمة

٢٠٠

تجدر الإشارة إلى أن عولمة مهنة التقييم العقاري جعلت العديد من المُقيِّمين يعملون في أسواق عالمية وخارجية مما يتطلب تطوير فهم قضايا وموضوعات العقار خارج نطاق السوق التي يعمل فيها المُقيِّم. وتتباين مهنة التقييم وأساليبها والهيئات التابعة لها وشروط المُقيِّمين فيها تباينًا شديدًا في مختلف الدول، بل وفي الدولة تتعدد أساليبها بتعدد أقاليمها؛ لاختلاف سمات كل منطقة في العرض والطلب والتي بدورها تؤثر في ظروف السوق.

وفي المملكة العربية السعودية تخضع مهنة التقييم العقاري وفروعها الأخرى كالمهنات الاقتصادية إلى إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وقد أُصدر مرسوم ملكي في تاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩ هـ بفرض نظام المُقيمين المعتمدين لتنظيم تقييم الأصول باختلاف أنواعها من قبل مختصيها، وقد قامت بإعداد المناهج العلمية والدورات التدريبية لتأهيل المُقيمين وفقاً لجميع الضوابط والتشريعات والأسس والأهداف المطلوب تحقيقها بحيث يصبح التقييم مهنة رسمية ملزمة، كما أن كافة المكاتب والمؤسسات العقارية مطالبة بتعديل نشاطهم للانضمام إلى الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين لممارسة مهنة التقييم العقاري بشكلٍ قانوني؛ وذلك بهدف القضاء على العشوائية في السوق وحفظ الحقوق لجميع الأفراد والجهات.

تأهيل واعتماد المُقيمين العقاريين

٢٠٠

تمثل القيمة التي يقدرها المُقيم رأي شخص مؤهل في هذا المجال. ويُشار إلى ممارسي مهنة التقييم بالمُقيمين. ويجري تنظيم وتأهيل واعتماد المُقيمين بمعرفة الجهة المهنية المعنية بذلك، ويشمل التأهيل مرحلتين على النحو التالي:

أ) اجتياز الاختبارات العلمية

يتعين على المرشحين اجتياز الاختبارات التي تحددها الجهات المهنية المختصة بعد التدريب، أو الحصول على شهادة في مجال التقييم وإدارة العقارات من مؤسسات جامعية تعترف بها الجهة المهنية المختصة.

ب) التدريب الاحترافي العملي

على الخريجين الذين يتمتعون بالمؤهلات العلمية المطلوبة ويرغبون في التسجيل كأعضاء ممارسين لدى الجهة المهنية المعنية استيفاء مدة محددة وساعات خبرة مكتسبة من التدريب الاحترافي العملي، مع اجتياز اختبار الكفاءة المهنية الذي تجريه هذه الجهة وكافة الإجراءات والمقابلات المشروطة لذلك

(أ) الإهمال المهني

على المُقَيِّم بذل العناية اللازمة عند تقديم خدماته واتباع كافة أنظمة ولوائح التقييم، ومن الممكن أن تخضع أعمال المُقَيِّم أو تقاعسه بشأن الحقوق العقارية الفردية إلى جملة من الانتقادات من قبل العملاء؛ ويحق للمتضررين منهم رفع دعاوى وطلب التعويضات، وقد يخضع المقيم للإجراءات التأديبية جراء هذه الأضرار منها:

١. التدليس أو الاحتيال.
٢. قصور المُقَيِّم وإهماله بموجب الأنظمة المفروضة.
٣. مخالفة المُقَيِّم قواعد السلوك والأداء المهني الصادرة عن الجهة المعنية التابع لها.

(ب) ضوابط الممارسات الجيدة

تتمثل أساسيات الممارسات الجيدة فيما يلي:

١. مراعاة العميل واعتباراته بتسجيل تعليماته والتأكد منها، ومباشرة الاتصالات والرسائل معه بكفاءة واستخدام طرق ملائمة ومتقدمة ما أمكن، مع الحرص على توجيه العميل في تحديد أداء المهام وكل ما يحتاج إليه وفق اللوائح والقواعد.
٢. مراعاة منشأة التقييم واعتباراتها بالالتزام بالإجراءات الموحدة للمهام ومناقشة دليل العميل وتحديثه بصفة دورية، مع تشجيع الابتكار الفني والتقني لتعزيز الخدمات المقدمة للعميل، وسن الإجراءات الصارمة بشأن المواعيد اليومية والإجراءات المحاسبية.
٣. مراعاة الإدارة واعتباراتها بمتابعة الإشراف من قبل الإدارة المعنية بالتوجيه والمهنية، مع وضع خطوات واضحة للمسؤوليات وفرض نظام يراقب الوظائف ومهامها، والحرص على استخدام نظم المعلومات للإدارة بما يسمح بالمراجعات الدورية ومتابعة تحقيق الأهداف وقياس الأداء.

تتطلب الشركات الكبيرة إعداد التقارير لكل أساس من أسس الممارسات الجيدة والتي يتعين شرح المهام فيها والأفكار والأساليب والطرق والمعلومات والنتائج والاستنتاجات للعملاء، وتقديم الأدلة في سياق فني بحسب تصور الإدارة على المستويات (العليا/الدنيا) أو على المستويات (الداخلية/الخارجية)، وفي جميع هذه الأمور فإن التأكد من الغرض، والمنطق في التنفيذ، والوضوح في التعبير والمعرفة لدى المستفيد من الخدمة سيساعد في الممارسة الفعالة للخبرة المهنية.

أ) دور المقيّم في القطاع العام

الهدف الرئيس من عمل المقيّمين هو تقديم المساعدة والمشورة للدولة والسلطات المحلية، والجهات القانونية فيما يتعلق بالعقارات وتقدير القيمة السوقية أو العادلة لها سواء لأغراض قانونية أو غير قانونية كما يلي:

١. التقييم لأغراض قانونية:

وذلك من خلال ما يلي:

- تقدير القيمة الخاضعة للضريبة عند تسجيل معاملات الأراضي أو لأغراض التسويات وتسديد الأموال عند نقل الملكيات أو تحقيق الأرباح الرأسمالية في البيع.
- تقدير أو تعديل قيمة العلاوة على القيمة الإيجارية السنوية.
- تقدير القيمة السوقية للعقارات المعنية في القضايا المدنية بهدف تحديد مبلغ الضرائب غير المسددة، كما يمكنه الإدلاء بشهادته كخبير أمام المحاكم.
- في حالة وجود نزاع حول قيمة التعويض الناتج عن نزع ملكية الأراضي يمكن للمقيّم أن يساعد السلطات القضائية المعنية لتقدير التعويض المستحق وفق القوانين.
- عندما تعتزم شركة ما طرح أسهم يُطلب منها الإعلان عن قيمة أصولها، ويكون دور المقيّم تقديم تقييم عادل للأصول الحقيقية للشركة على نحو معقول لحماية المصلحة العامة، وتقوم اللجنة المختصة بالنظر في قضايا رأس المال بالتحقق من حسابات الشركة والتقييم الخاص بها.

٢. التقييم لأغراض غير قانونية:

- وهو تقييم لعقارات لا تخضع لأي تشريع قائم، غير أن هناك إجراءات عمل قياسية وموحدة لتوجيه المقيّم في عمليات التقييم، كتحديد قيمة القروض السكنية والتأمينات الخاصة بموظفي الحكومة:
- تقدير قيم العقارات التابعة للدولة لأغراض محاسبية أو لأغراض الخصخصة.
- تقدير قيمة الضمانات المقدمة لأغراض التمويل والتأمين ضد الحرائق.
- تقدير قيمة الإيجار السوقي للمساحات التابعة للدولة.

ب) دور المُقيِّم في القطاع الخاص

يكون دور المُقيِّم في القطاع الخاص لمنشآت التقييم والاستشارات العقارية، أو المطورين العقاريين، والمؤسسات المالية. وقد يكون المُقيِّمون إما مكاتب استشارية أو أشخاص يعملون بمهنة التقييم في شركات خاصة. وأبرز الخدمات المقدمة هي:

١. خدمات تقييم العقارات والأصول من أراضٍ ومباني وكل ما يتعلق بها من معدات وآلات ونحوه.
٢. خدمات التقييم لأغراض الرهن العقاري للحصول على قروض عقارية، أو قروض طويلة الأجل.
٣. الخدمات الاستشارية مثل دراسات الجدوى، والدراسات المالية، مع تقييم أعمال التطوير والعائد المستقبلي.
٤. تقدير القيمة المتوقعة لمشروعات التطوير العقاري وإمكانية تسويقها.

أغراض التقييم

٥.٠

في التعريف السابق للتقييم أشرنا إلى أنه مزيج من علم وفن تقدير القيمة (لغرض محدد)، وتستخدم العقارات أو الأصول لأغراض مختلفة كالسكنية والتجارية وغيرها، وتكمن أهمية معرفة غرض التقييم في اختلاف أسباب التقييم والذي بدوره يؤدي لاختلاف رأي المقيم في تقدير القيمة ويؤثر على عملية التقييم ككل، وبذلك يكون له عدة أغراض منها ما يلي:

أ) التقييم لغرض البيع

يُطلب من المُقيِّم تقدير السعر المتوقع للعقار في حالة البيع بدراسة وتحليل خصائص جميع المشترين المحتملين في السوق في ذلك الوقت، والعقارات البديلة المتاحة لهم، ثم يقوم بتقدير السعر المتوقع في ظروف سوق مفتوحة ومنافسة.

ب) التقييم لغرض الشراء

يُطلب من المُقيِّم تقدير السعر المتوقع للعقار في حالة الشراء بتوجيه متطلبات العميل أوضاعه المالية حسب ظروف السوق.

ج) التقييم لغرض الرهن العقاري

يُعرف الرهن العقاري بأنه قرصٌ يُقدم فيه العقار كضمانة. ومعظم من يشترون العقارات ليس لديهم أموال نقدية كافية لسداد قيمتها، لذا يدفعون ما يستطيعون دفعه من أموال، ويقترون الجزء المتبقي من مؤسسة مالية تقدم لهم القرض اللازم ويكون مضمون بالعقار المراد شراؤه، ويكون المقرض قادرًا على المطالبة بالأموال المقترضة من قيمة العقار المرهون في حالة تخلف المقرض عن السداد أو انتهاك بنود العقد.

ويقوم المُقيّم بتقدير المبلغ الذي يمكن الوصول إليه في حالة البيع القسري للعقار والذي يمكن الحصول عليه في أسوأ الظروف ليتحوط من مخاطر الائتمان (فترة العرض تكون محدودة ولا تتوفر شروط القيمة السوقية).

د) التقييم لغرض تقدير القيمة الإيجارية

قد يُطلب من المُقيّم تقييم العقار لغرض تقدير القيمة الإيجارية والتي تُحدد حسب قيمة رأس المال وإيجارات السوق لعقارات مشابهة معتبرًا بذلك شروط عقد الإيجار والعوامل المادية كجودة المنطقة وكل ما يؤثر في القيمة الإيجارية وغرض التقييم.

هـ) التقييم لغرض التأمين

يتطلب التقييم لغرض التأمين أسلوبًا ومنهجًا مختلفًا تمامًا حيث أن تقدير القيمة السوقية ليس الهدف هنا، فعلى المُقيّم أن يحسب تكلفة إحلال مواد البناء مثل الطوب والخرسانة في حالة تدمير المبنى أو جزء منه، ثم يُقاس البناء وتُحسب مساحته، وتُطبق التكاليف الملائمة لأعمال البناء المختلفة والمطلوبة في عملية الإحلال، وعلى هذا النحو يتم التوصل إلى تكلفة الإحلال أو قيمة البناء لأغراض التأمين. وقد تكون قيمة التأمين أعلى أو أقل من القيمة السوقية بحسب تكلفة الإحلال.

و) التقييم للأغراض المحاسبية

أحيانًا يُطلب التقييم لأغراض إعداد الميزانيات، فعندما تقوم شركة ما بنشر حساباتها السنوية، أو إعادة التطوير تتطلب العقارات تقييمًا باعتبارها أصولًا للشركة وهناك ضرورة لتقييمها بالقيمة السوقية لغرض التحليل المالي مثلًا أو في حالات الاندماج والاستحواذ معتمدًا بذلك على المعايير المحاسبية الدولية (IFRS).

ز) التقييم للأغراض القانونية

يمكن أن يتم التقييم القانوني على الصعيد العام مثل التقييم لجهة حكومية ترغب في نزع ملكية عقارية أو حاجة تقدير مبلغ الضريبة على القيمة المضافة في عملية البيع في حالة فرض ضرائب محلية. وعلى الصعيد الخاص كحالة وفاة شخص ما فمن الضروري إجراء تقييم للعقارات والأصول لأغراض التحقق من الوصية وتقسيم التركة على الورثة. وفي كل الحالات تختلف الاعتبارات التي تؤخذ في الحسبان عند التقييم لأغراض قانونية.

وعلى الرغم من تعدد القيم المختلفة لأي أصل أو عقار في أي وقت حسب غرض التقييم، إلا أنه يجب أن نتذكر أنه لا يوجد سوى سعر سوقي واحد وهو الرقم الفعلي الذي يهجه يتم نقل ملكية الأصل أو العقار في حالة بيعه في سوق مفتوحة.

تمارين الفصل الثاني



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١.	في المملكة العربية السعودية تخضع مهنة التقييم العقاري وفروع التقييم الأخرى إلى إدارة مؤسسة النقد العربي السعودي.
٢.	من ضوابط الممارسات الجيدة في مهنة التقييم مراعاة العميل واعتباراته.
٣.	الهدف الرئيسي من عمل المُقيِّمين في القطاع الخاص هو تقديم المساعدة والمشورة للدولة والسلطات المحلية.
٤.	يشمل دور المُقيِّم في القطاع العام التقييم لأغراض قانونية وغير قانونية.
٥.	تقدير قيم العقارات التابعة للدولة لأغراض محاسبية يعتبر تقييم في القطاع العام لأغراض قانونية.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- أساسيات الممارسات الجيدة في التقييم تتمثل في:

- (أ) مراعاة الإدارة واعتباراتها. (ب) مراعاة المكتب واعتباراته.
 (ج) مراعاة العميل واعتباراته. (د) جميع ما سبق.

٢- التقييم لأغراض محاسبية يُقصد به:

- (أ) التقييم في حالة نزع ملكية للمصلحة العامة. (ب) التقييم لأغراض إعداد الميزانيات ونشر الحسابات السنوية.
 (ج) التقييم لغرض تحديد القيمة الإيجابية. (د) التقييم لأغراض الرهن العقاري.

٣- يشمل دور المُقيِّم في القطاع الخاص:

- (أ) تقديم الخدمات الاستشارية لشركات التطوير العقاري.
 (ب) تقديم المساعدة والمشورة للدولة.
 (ج) تقدير قيمة العقارات المعنية بالقضايا المدنية.
 (د) لا شيء مما سبق

٤- التقييم لأغراضٍ قانونيةٍ يُقصد به:

- أ) التقييم في حالة نزع ملكيةٍ للمصلحة العامة.
ب) التقييم لأغراض إعداد الشراء.
ج) التقييم لأغراض البيع.
د) جميع ما سبق

ج صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج

التقييم لأغراض تقدير قيمة
ملكيتة تم انتزاعها.

التقييم لأغراض محاسبية

التقييم لأغراض تقدير السعر
المتوقع للعقار في حالة البيع
والشراء.

التقييم لأغراض قانونية

التقييم لأغراض إعداد
الميزانيات ونشر القوائم المالية.

التقييم لأغراض الرهن
العقاري

التقييم لأغراض الحصول على
قرضٍ عقاري.

التقييم لأغراض البيع والشراء

د أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر الفرق بين دور المُقيّم في القطاع العام والقطاع الخاص؟

.....

.....



تعريف العقار وأنواعه

تعريف العقار وأنواعه

١.٠

تعريف العقار

١.١

العقار هو الأرض وكل ما اتصل بها اتصال دائم لا يمكن نقله دون تلف، كالمباني والأشجار، وتحدد القوانين المحلية في كل دولة أسس تمييز العقارات من المنقولات.

تعريف الملكية العقارية

١.٢

هي جميع الحقوق التي تخوّل للمالك مصالح ومنافع محددة فيما يملك. فيطلق على ملكية العقار الملكية العقارية، والحقوق المرتبطة بها بحزمة الحقوق. وتتمثل في كل حق متميز ومنفصل لمالك العقار كحق البيع أو التأجير.

يمكن تصنيف الملكية العقارية (المنافع العقارية) من الناحية القانونية كالتالي:

أ. الملكية المطلقة: وهي ملكية غير محددة المدة وموجبها يحظى المالك بسلطة مطلقة في التصرف بالعقار.

ب. الملكية المشروطة: وهي ملكية باقية ما لم يقع أحد الشروط المنصوص عليها في عقد منحها، وعند وقوع أحد تلك الشروط فتؤول الملكية للمانح، أو يؤول الحق المتبقي منها إلى الغير.

ج. الملكية المقيدة: وهي ملكية تؤول للورثة بعد وفاة حائزها.

د. ملكية مدى الحياة: وهي ملكية دائمة للشخص الممنوح، ولا تؤثر المعاملات والتصرفات العقارية؛ لأن حياة العقار مقرونة بعمر ذلك الشخص.

هـ. الحيابة الإيجارية: وهي ملكية عقارية لمدة محدودة بموجب عقد الإيجار بين طرف ممنوح لهذا الحق يطلق عليه المستأجر، وطرف آخر يطلق عليه المؤجر وهو مالك العقار.

في المصطلحات المحاسبية تمثل الأصول موارد تتحكم فيها المنشأة نتيجة لأحداث سابقة حيث تتوقع المنشأة منها تدفق منافع اقتصادية لها. وتنقسم الأصول إلى:

١. الأصول المتداولة: وهي أصول قصيرة الأجل لا تتعدى فترة استعمالها أكثر من سنة، كالمخزون والأسهم والأوراق المالية والالتزامات المستحقة للمنشأة (الحسابات المدينة) والنقدية وما يعادلها. وفي ظروف خاصة ومحددة يتم التعامل مع العقارات (التي تعتبر أصولاً ثابتة) على أنها أصول متداولة، كالأراضي، أو العقارات المحتفظ بها لغرض البيع في فترة قصيرة.

٢. الأصول غير المتداولة: هي أصول ثابتة وطويلة الأجل ويمكن أن تكون أصولاً ملموسة وغير ملموسة وتُصنف إلى الأصول الثابتة التشغيلية (للاستخدام المستمر في الأنشطة الأساسية للمنشأة كالألات والمعدات) والأصول الثابتة غير التشغيلية (للاستخدام المستمر في الأنشطة الغير الأساسية للمنشأة، كأصول المالية).

تنقسم العقارات إلى نوعين رئيسيين وهما:

(أ) العقارات من حيث تحقيقها للدخل:

١. عقارات تحقق دخلاً لأصحابها، كالمكاتب و وحدات بيع التجزئة، والعقارات الصناعية، والوحدات السكنية المؤجرة، وهنا أنواع أقل انتشاراً مما سبق كالفنادق ووحدات التخزين التجارية الصغيرة.
 ٢. عقارات لا تحقق دخلاً لأصحابها، كالمنازل.
- وكل قسم لا يقل أهمية عن الآخر، والفرق بينهما أن العقارات التي لا تدر دخلاً لا تدر ريع (دخل تجاري) كالثانية، لكن العائد يمكن الحصول عليه من خلال زيادة قيمة رأس المال (دخل رأسمالي).

(ب) العقارات حسب الاستخدام

١- العقارات التجارية:

وهي الاستثمارات العقارية التي تحقق أرباحاً رأسمالية أو ريعاً، كالوحدات المكتبية ووحدات بيع التجزئة وعمارات الشقق الفندقية ونحوها.

٢- العقارات السكنية:

وهو التطوير العقاري لأغراض بناء السكن، وتستخدم بعض مشروعات التطوير طريقة التقسيم الفرعي حيث تُقسم الأراضي إلى قطع صغيرة وتُبنى وحدات سكنية على كل قطعة. وتتأثر هذه الوحدات بسهولة بالتطور الذي يلحق المناطق المجاورة.

٣- العقارات الصناعية:

تستخدم العقارات الصناعية لأغراض تصنيع السلع والمنتجات والتخزين والدعم اللوجستي، وبحسب ذلك تتخذ مساحتها بقدر أنشطتها، فتتراوح ما بين عقارات صناعية صغيرة كورش الميكانيكا أو ضخمة كمخازن متجر أمازون. وتتسم العقارات الصناعية بمنافع عدة ومن أهمها: ريع (قيمة إيجاريه) أعلى ومن ثم عائد أعلى، وتوفير الأمان لتمييزها بعقود طويلة الأجل، وتحقيق قيمة إيجاريه صافية من التكاليف، ولا تحتاج قدرًا كبيراً من الصيانة.

وقد يلحق بالعقارات الصناعية العديد من المخاطر والتي تتركز على: ارتفاع نسب إشغار العقار لعدم وجود مستثمر، وتكلفته الباهظة، وارتفاع معدلات التقادم بناء على تطورات السوق.

٤- العقارات الزراعية:

وتتمثل في الأملاك والمنشآت المستخدمة في النشاط الزراعي والرعي.

٥- أراضي مشاريع التطوير العقاري:

وهي الأراضي البيضاء المتاحة للبناء، ومواقع إعادة الإعمار مع إدخال التحسينات والمرافق عليها وتحويلها لأغراض جديدة تحقق قيمة أفضل، مع ضرورة الحصول على ترخيص الجهة المعنية.

تمارين الفصل الثالث



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



○	يشمل العقار فقط الأراضي والأشجار.	١.
○	مفهوم العقار أوسع من مفهوم المِلْكِيَّة العقارية.	٢.
○	من الحقوق المترتبة عن المِلْكِيَّة العقارية نجد حق التطوير وحق الرهن.	٣.
○	الحيازة الإيجارية تمثل مِلْكِيَّةً عقاريةً لمدةً محددةً.	٤.
○	الأصول المتداولة هي أصولٌ ثابتةٌ وطويلة الأجل ويمكن أن تكون أصولاً ملموسةً وغير ملموسةً.	٥.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- من أنواع العقارات التي تدر (تحقق) دخلاً هي:

- (أ) الملكات.
(ب) الوحدات التجارية لمبيعات التجزئة، العقارات الصناعية،
والوحدات السكنية المؤجرة.
(ج) الوحدات السكنية المؤجرة.
(د) جميع ما سبق.

٢- المخاطر المرتبطة بإشغال العقارات الصناعية هي مخاطر:

- (أ) انخفاض قيمة العقار.
(ب) انخفاض القيمة الإيجارية.
(ج) عدم إشغال العقار.
(د) صعوبة تسيل العقار.

٣- العقارات والمنشآت المستخدمة في النشاط الزراعي والرعي والبساتين والغابات تسمى:

- (أ) أملاك زراعية.
(ب) عقارات تجارية.
(ج) عقارات صناعية.
(د) جميع ما سبق.

صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج

جميع المصالح والحقوق
والحصص والمنافع المرتبطة
بالعقار.

الأصول

الأشياء الثابتة مثل: الأراضي
والمباني التي لا يُمكن نقلها دون
تلف.

المِلْكِيَّة العُقارية

موارد تتحكم فيها المنشأة
نتيجة لأحداث سابقة حيث
تتوقع المنشأة منها

العقار

أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر بعض منافع الاستثمار في العقارات الصناعية؟

.....

.....

.....

.....

.....

٢- اذكر بعض الأمثلة عن الحقوق المترتبة عن المِلْكِيَّة العُقارية؟

.....

.....

.....

.....

.....



خصائص العقار والسوق العقاري

خصائص العقار

٢٠٠

يتميز العقار بالعديد من الخصائص من أهمها:

١. التفاوت وعدم التماثل، فكل أرض لها خصائص فريدة من ناحية الموقع ولا توجد أرضين متماثلتين بل متشابهتين فقط، فالمنزل الذي يكون بقرب مدرسة وغيرها من الخدمات ليس كالمنزل البعيد عنها، وتعد هذه الخاصية هي الرئيسة للعقار حيث تختلف قيمة العقار بحسب تلك التغيرات في الموقع.
٢. تعد العقارات ثابتة ومعمرة نسبياً (طويلة الأجل) بعكس السلع الاستهلاكية، لأنها الأرض غير قابلة للإهلاك فهي تحافظ على موقعها.
٣. تتطلب العقارات مبالغ رأسمالية كبيرة.
٤. الاستثمار في عقار واحد أصل ثابت غير قابل لتجزئة الأموال المستثمرة فيه.

٥. تتسم بطول إجراءات إثبات الملكية وارتفاع تكلفتها من ناحية توثيق الصكوك والخدمات المهنية وعمليات التقييم وغيرها، بعكس السلع الاستهلاكية التي تثبت ملكيتها بالحيازة أو النقل.
٦. تعتبر مصدر للدخل الجاري والرأسمالي للمستثمرين.

الخصائص الاقتصادية للأراضي

٢.٠

١. الندرة: تعني أن عدد الأراضي محدود ولا يمكن إنتاج أراضي جديدة.
٢. قابلية التطوير: يمكن التعديل على الأراضي من خلال تطويرها أو زراعتها أو تشييد مبان و وحدات سكنية.
٣. تفضيلات الموقع: يعني أن قيمة الأرض تتغير حسب تفضيلات الموقع وأهداف الاستخدام.
٤. الاستقرار: يعني أن الاستثمار في الأراضي هو استثماراً طويل المدى.

خصائص السوق العقاري

٣.٠

تتلخص خصائص السوق العقاري على النحو التالي:

١. يتسم بالثشت وضعف إثبات المعاملات والصفقات، والسرية والغموض، وانعدام التنظيم بوجه عام.
٢. انعدام الجهات الرسمية التي يمكن التواصل معها بشأن تحليلات السوق العقاري وما يتعلق به.
٣. تتسم معلومات السوق بالقصور لانعدام السوق المركزية التي تحدد الأسعار وقوائمها وتحتفظ بالسجلات والكشوفات والصفقات والمعاملات العقارية مما يجعل استخراج تلك الكشوفات أمراً صعباً.
٤. يتسم السوق في طبيعته بالتنوع والتعقيد.
٥. عدم مرونة العرض بالنسبة للأراضي مما يسبب الاحتكار في السوق.
٦. هناك أبعاد وطنية وإقليمية ومحلية، تؤثر في تباين السوق العقاري بحسب الموقع الجغرافي، ونوعية العقارات، وجودتها، وقيمة وحجم الاستثمارات.

أ) العوامل المؤثرة على طلب العقار

يمكن تقسيم العوامل المؤثرة على طلب العقار إلى أربعة عوامل: عوامل اجتماعية، وعوامل اقتصادية، وعوامل بيئية ومكانية، وعوامل حكومية.

١. العوامل الاجتماعية:

وهي عوامل تخص المجتمع وطبيعة السكان واتجاهاتهم والتوزيع العمري لهم ونسبة المتزوجين منهم والثقافة السكانية وذوق الأفراد ونسبة موهم، وتزيد نسبة العوامل طردياً مع طلب العقار.

٢. العوامل الاقتصادية:

وهي عوامل تخص دخل الأفراد وحالة الاقتصاد والاتجاهات المحلية والإقليمية له وتكاليف التمويل العقاري وتتاثر بها في طلب العقار.

٣. العوامل المكانية والبيئية:

وهي عوامل تخص موقع العقار ومساحته ومظهره، والبيئة المناخية، والتطوير العقاري، ويؤثر كل ما تقدم على طلب العقار زيادة ونقصاً.

٤. العوامل الحكومية:

وهي عوامل تخص القرارات والحوافز الحكومية في المجال العقاري كالرقابة على تنظيم تخطيط أعمال العقار.

ب) العوامل المؤثرة على عرض العقار

يتأثر عرض العقار بنفس العوامل التي يتأثر بها الطلب، كما يتأثر بغيرها من العوامل ومنها:

١. ثبات المعروض من الأرض (الندرة):

إذا زاد الطلب على العقار بصورة مفاجئة تزيد الأسعار بشكل حاد على المدى القصير، وتتسع الفجوة بين العرض والطلب على المدى الطويل. ومن الصعب زيادة عرض العقار على المدى القصير إذا كان المعروض من الأرض ثابتاً، فزيادة الطلب أو تراجعها لا يؤثر في عرض العقار كثيراً؛ لأنه أصل رأسمالي معمر. وتزيد الأسعار إذا زاد الطلب وكان العرض ثابتاً، مما يصعب زيادة عرض العقار على المدى القصير.

٢. توفر التمويل

يعتمد عرض العقارات على توفر التمويل، وتعد تكلفة التمويل العقاري مهمة في تحديد العائد المطلوب للاستثمار العقاري. فانخفاض تكلفة التمويل أمر جاذب للمستثمرين والمطورين العقاريين، كما له دور مهم في زيادة عرض العقار. وقد يؤدي لتغيرات في شروط التسهيلات الائتمانية والقروض والتي تعزز أسعار العقارات.

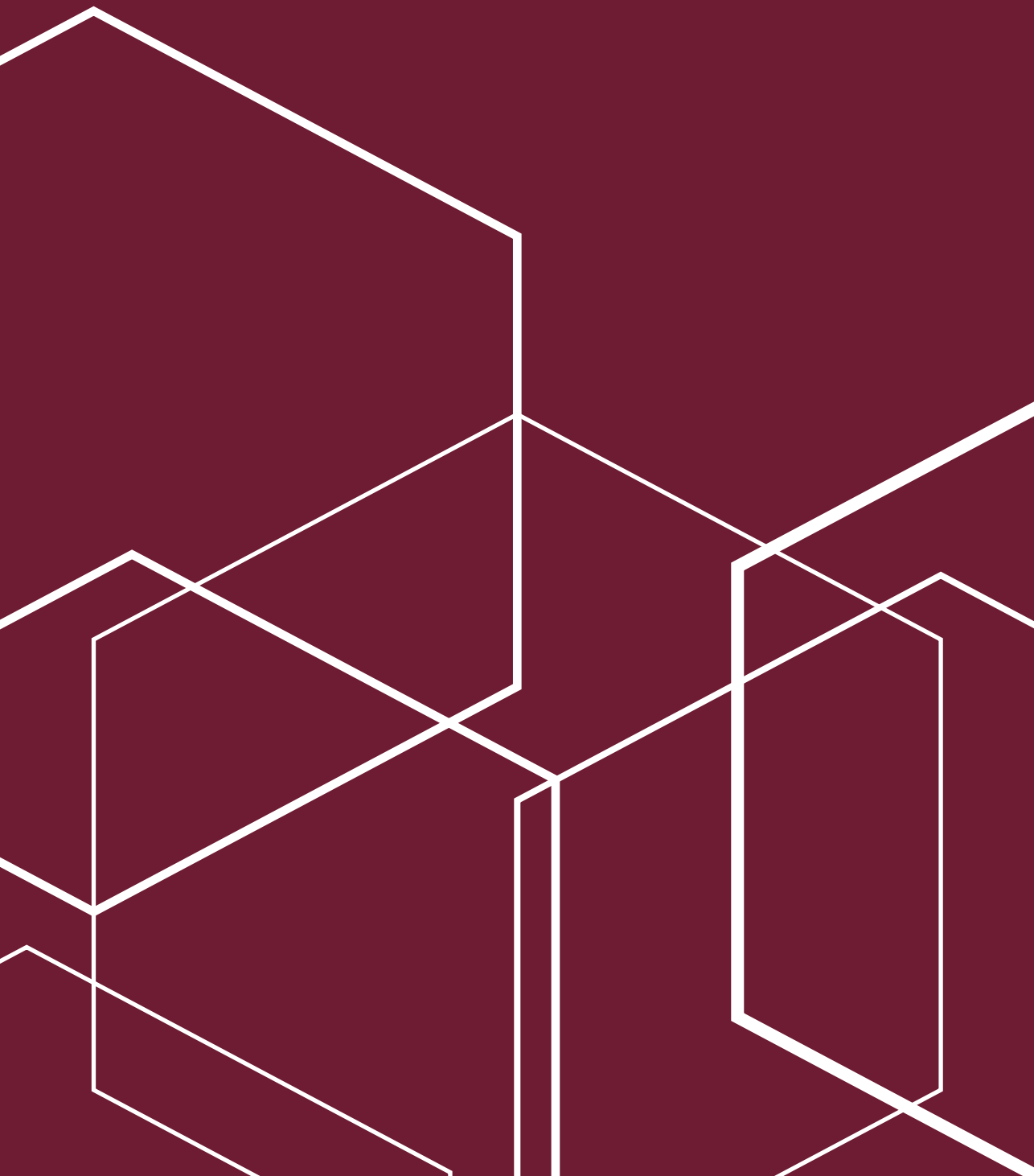
٣. التشريع في المجال العقاري:

ففي حالة فرض قيود وتشريعات مجحفة من جهات التنظيم والتخطيط على مشروعات التطوير العقاري التجارية فقد تزيد أسعار العقارات ويؤثر هذا بدوره على عرض العقار ويؤدي إلى نفور المستثمرين.

٤. تكلفة البناء:

يؤدي بناء منازل وعقارات جديدة إلى جعل سوق العقارات السكنية يتكيف مع زيادة الطلب. وعلى المدى الطويل يستجيب العرض على نحو يجعل أسعار المنازل تتجه نحو تكاليف أعمال البناء والتشييد وتكاليف التمويل والتراخيص المطلوبة، ويؤثر هذا جوهرياً على الطلب.

تمارين الفصل الرابع



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



○	الخاصية الرئيسية للعقار هي التفاوت وعدم التماثل.	١.
○	يُمثّل العقار استثماراً قصير الأجل.	٢.
○	من الخصائص الطبيعية للأرض عدم التلف ويعني ذلك عدم تحريكها أو نقلها.	٣.
○	من الخصائص الاقتصادية للأرض الندرة ويعني ذلك أن عرض الأراضي محدودٌ وله سقفٌ.	٤.
○	تؤثر نسبة نمو السكان على طلب العقار.	٥.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- من خصائص الأرض الاقتصادية الثبات في الاستثمار، ويعني ذلك:

- (أ) عرض الأراضي له سقفٌ،
ولا يمكن إنتاج أراضي جديدة.
(ب) الأراضي ثابتةٌ وغير قابلةٍ للتحريك.
(ج) الاستثمار في الأراضي يكون طويل الأجل.
(د) جميع ما سبق.

٢- من العوامل المؤثرة على عرض العقار:

- (أ) ثبات المعروض من الأرض.
(ب) توفير الأموال.
(ج) التشريع في المجال العقاري.
(د) جميع ما سبق.

٣- التطوير العقاري من العوامل المؤثرة على طلب العقار، وهي تُعتبر:

- (أ) عوامل اقتصادية.
(ب) عوامل اجتماعية.
(ج) عوامل مكانية وبيئية.
(د) لا شيء مما سبق.

صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج

لا يوجد مطلقاً حقّ عقاريّ أو
عقارٌ يماثل آخر بصورةٍ تامّةٍ.

مصدر للدخل

تستمر العقارات لسنواتٍ
عديدةٍ بمعدل تهالكٍ بطيءٍ.

طويلة الأجل

تُتيح العقارات دخلاً جاريّاً
ودخلاً رأسماليّاً.

عدم التماثل

أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر الخصائص الطبيعية والاقتصادية للأرض؟

.....

.....

.....

.....

.....

مبادئ الاستثمار ومصادره

تعريف الاستثمار

٢٠٠

الاستثمار هو التخلي عن استهلاك حالي لمبلغ رأسمالي مقابل الحصول في المستقبل على دخل وعوائد أكبر من رأس المال تعوضه في درجة المخاطر والقيمة الزمنية للنقود وتكلفة الفرصة البديلة. ويعرف العائد بأنه الدخل المتأتي من الاستثمار، وقد يتحقق هذا الدخل في صورة فوائد سنوية أو قيمة إيجاريه من العقارات. وبحسب العائد الذي يريده المستثمر ينعكس ذلك على خصائص وسمت هذا الاستثمار لذلك يزيد العائد بزيادة المخاطرة وينخفض بانخفاضها.

يعتبر الاستثمار العقاري من الأسباب الرئيسة لشراء العقارات (من أراضي ومباني). وهناك أنواع أخرى من الاستثمارات، لكن معظم الأموال تتركز في ثلاث أسواق رئيسة هي:

- أسواق العقارات (استثمارات حقيقية)
- أسواق الذهب والمجوهرات (استثمارات في المعادن النفيسة)
- الأسواق المالية والنقدية (استثمارات في الأوراق المالية)

الاستثمار الخالي من المخاطر

عادةً ما يكون هذا الاستثمار في الأوراق المالية التي تصدرها الدولة، مثل: السندات الحكومية وأذونات الخزينة. ويتميز بما يلي:

- تأمين رأس المال بالقيمة الاسمية.
- الضمان المطلق للدخل بالقيمة الاسمية
- سيولة رأس المال.
- الانتظام في الحصول على الدخل دون مخاطر.

٤.٠ سوق الاستثمار

السوق هو عبارة عن ترتيبات موجهة يلتقي البائع بالمشتري وقد يكون مكانًا ماديًا كمقر بورصة لندن يلتقي فيه المستثمرين لمزاولة المعاملات العقارية، أو يكون مكانًا افتراضيًا كأسواق العملات والنفط يلتقي فيها العرض والطلب بشكل افتراضي.

ويعمل سوق الاستثمار على التفاعل بين العرض والطلب لتحقيق التوازن السعري في السوق ويمكن التعبير عن هذا التوازن بقيمة رأسمالية أو عائد والذي قد يحقق عند بعض المستثمرين فائضًا في رأس المال وعند البعض الآخر يغطي خطط النفقات الرأسمالية فقط.

ويتواجد سوق الاستثمارات لتحقيق المنفعة المشتركة لكلا الطرفين حيث يتم جمع الأموال من المدخرين وتوفرها للمستثمرين الذين يحتاجون إليها مقابل تمويل استثماراتهم. ويؤثر مستوى الادخار على سوق الاستثمار بشكل مباشر كمدخرات في أي اقتصاد وخاصة في أسعار الفائدة.

٥.٠ مصادر الاستثمار

يوجد العديد من مصادر الاستثمار، وأهمها:

١. شهادات الادخار والسندات الحكومية

تتميز هذه الشهادات والسندات بأنها نوعية آمنة من الاستثمار؛ نظرًا لمعرفة سعر الشراء وسعر الفائدة على نحو دقيق، كما أن القيمة الاستردادية تكون محددة في تاريخ الشراء، وتوفر عائداً متواضعاً؛ لأنها قليلة المخاطر. ويمكن استرداد قيمة هذه الشهادات في أي وقت؛ لأنها قابلة للتداول، وهذا ما يجعل الاستثمار فيها غير مطلق.

٢. الودائع البنكية وحسابات وبرامج الادخار

تعتبر هذه النوعية من الاستثمار آمنة للغاية. وهناك بعض الحسابات الجارية التي تدر فائدة وإن كانت بسعر منخفض عن الودائع أو حسابات التوفير. ويختلف سعر الفائدة حسب اتجاهات أسعار الفائدة في النشاط الاقتصادي، لكن يظل رأس المال آمنًا بالقيمة الاسمية، بشرط أن تظل المؤسسة المصدرة لا تمر بضائقة مالية أو إعسار. وعندما واجهت الولايات المتحدة والمملكة المتحدة والدول الأوروبية أزمة الرهون العقارية طلب المدخرين من البنوك سحب ودائعهم وسط مخاوف فقدان أموالهم، وبدورها قامت الحكومات بتهدئة الوضع حيث ضمنت المدخرات المودعة لدى البنوك والمؤسسات المالية الكبرى للحفاظ على استقرار النظام المالي.

٣. وثائق التأمين على الحياة

وهي الوثائق التي تصرف مبلغ محدد من المال للمستحقين عند وفاة الشخص المؤمن عليه. وتتنوع وثائق التأمين على الحياة منها: الوثيقة الهجينة (أو المركبة) التي بموجبها يتم صرف مبلغ من المال عند وفاة الشخص المؤمن عليه أو بعد نهاية فترة زمنية متفق عليها أيهما أقرب. والثاني: وثائق المشاركة في الأرباح حيث تقوم شركة التأمين بزيادة المبالغ المضمونة عند الاستحقاق حسب الأرباح المحققة من الشركة كل سنة على مدى عمر الوثيقة. وتختلف قيمة هذه المبالغ الإضافية من سنة إلى أخرى حسب وضع الشركة، ومن الممكن أن تكون صفرًا.

ومن ناحية أخرى فهذه الوثائق قد تحقق نموًا يساوي أو يزيد على معدلات التضخم، ولذلك يعمل ذلك على ضمان المحافظة على القيمة الفعلية للمبلغ المستحق الدفع في تاريخ الاستحقاق. ويتم دفع أقساط سنوية أو شهرية مقابل وثيقة التأمين. ويتحدد مستوى الأقساط حسب السن والجنس والوظيفة والحالة الصحية للشخص المؤمن عليه أو المؤمن له. وفي أغلب الأحيان تؤخذ وثائق التأمين الهجينة على الحياة كجزء من عقد القرض العقاري. ويشترط عقد الرهن العقاري بموجب وثيقة التأمين الهجينة أن يدفع الراهن فوائد فقط على المبلغ المقرض أثناء فترة القرض. وعلاوة على ذلك تضمن وثيقة التأمين الهجينة سداد القرض في حالة وفاة الراهن وقبل سداد فترة القرض.

٤. صناديق الاستثمار

تتيح هذه الصناديق فرصة لصغار المستثمرين ذوي الإمكانيات والخبرة المحدودة للاستثمار في سوق الأوراق المالية بمخاطر فردية منخفضة. وتقوم هذه الصناديق بجمع الأموال المستثمرة من جانب المستثمرين واستثمارها في أوراق مالية وأسهم نيابة عنهم.

والمناافع المتحققة من هذه الصناديق هي توزيع المخاطر من خلال الاستثمار في العديد من الشركات المختلفة في حين أن المستثمر الصغير لا يستطيع الاستثمار إلا في أسهم شركة أو اثنتين. وعلاوة على ذلك يقرر صندوق الاستثمار متى يتم الشراء والبيع؟ كما يختار أوراقا مالية محددة لشرائها، وهو بذلك يحل محل المستثمر في عمليات البيع والشراء والتنويع. ويقوم المستثمرون بشراء الوحدات في هذا الصندوق بأسعارٍ يحددها في البداية مدراء الصندوق، وبعد ذلك تختلف هذه الأسعار حسب الزيادة أو النقص في قيمة استثمارات الصندوق. وهناك دائماً سعران يتم عرضهما للوحدات هما: سعر البيع، وسعر الشراء.

5. المجوهرات والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة

الفئات الرئيسية من هذه المقتنيات هي الذهب والفضة والبلاطين والألماس في الاستثمار، ونحو ذلك على الرغم من وجود غيرها. وتعد السبائك هي الشكل المناسب للاستثمار، وكونها بحالتها الأصلية دون قطع وتجزئة تجعلها تحافظ على أقصى قيمة لها. كما أن العملات المعدنية من الممكن أن تحمل قيمة أكبر من قيمة المعدن حسب ندرة ونوع العملة وحالتها وسنة إصدارها. وعند تركيبها في المجوهرات يحدُّ من سوق بيعها ويقلل من قيمتها ما لم تكن للقطعة قيمة تاريخية أو تذكارية. ويتذبذب سوق هذه الأنواع من الاستثمارات بشدة حسب العرض والطلب على المستوى العالمي.

6. العملات والسلع

تمثل هذه الاستثمارات مجالاً كبيراً من المعاملات والصفقات المالية اليومية في أسواق النقد، ويجري تداول العملات لتحقيق مكاسب قصيرة الأجل من خلال المضاربات على أسعار الصرف وليس باعتبارها استثمارات طويلة الأجل.

كما أن الاستثمار في السلع والمواد الخام من نפט وقمح يسمح بالتنوع الجيد للمحفظة الاستثمارية. ويعتبر الاستثمار في السلع عن طريق العقود الآجلة يعتبر من الخيارات التي يستخدمها تجار السلع. وتمثل العقود الآجلة اتفاقاً لشراء أو بيع في المستقبل في موعد محدد لكمية معينة من سلعة محددة بسعر ثابت محدد مسبقاً وفي وقت محدد، وعادةً ما تكون متاحة في معظم المواد الخام وخاصة تلك الأكثر تداولاً، مثل: النفط والقمح.

٧. الأوراق المالية

يشمل الاستثمار في الأوراق المالية:

أ- الأسهم العادية والأسهم الممتازة

يُمثل السهم جزءاً من رأس مال الشركة الذي يكون مقسماً إلى أسهم متساوية. ولكل سهم قيمة اسمية تعادل السهم الآخر المماثل له في نفس الشركة ويشارك المساهمون أرباح الشركة بالتناسب مع حصة الملكية. والأسهم العادية هي أوراق قابلة للتداول وللمساهمين حق التصويت في الشركة. أما الأسهم الممتازة يتم إصدارها بسعر فائدة ثابت ويحق للمساهمين صرف توزيعات أرباح الأسهم أو توزيع أصول الشركة وتعد الأسهم عموماً أدوات ملكية للمساهمين في المؤسسات المالية. وتعتبر مخاطر الأسهم العادية أكبر من مخاطر سندات الدين والأسهم الممتازة.

ب- سندات الدين

سندات الدين عبارة عن شكل من أشكال القروض المقدمة للشركات، وتضمن أصول الشركة سداد مبالغ الفوائد وسداد أصل الدين، ومن ثمَّ إذا تمَّ إشهار إفلاس الشركة أو تمت تصفيتها يكون لحملة سندات والأسهم الممتازة على أصحاب الأسهم العادية.

الاستثمار العقاري

٦.٠

تعدد أوجه الاستثمار في السوق ومن أبرزها الاستثمار العقاري والمالي، وبينهما فروقات أهمها ما يلي:

١. يتم التداول في السوق المالي في أوقات محددة بعكس السوق العقاري.
٢. تكون الأسعار محددة في السوق المالي دون السوق العقاري لاختلاف القيم السوقية فيه.
٣. يتسم السوق العقاري بالسرية والكتمان ولا نرى ذلك في السوق المالي.

تختلف الاحتياجات والرغبات من مستثمرٍ لآخر فالمستثمر الذي ليس لديه دخل ثابت قد يرغب في الاستثمار في أوراق مالية ثابتة الدخل دعماً لوضعه المالي، أو قد يفضل الاعتماد على دخل متغير من أي استثمار في مجال مختلف عما يقوم به من أعمال يومية كوسيلة ممكنة لإحداث توازن في مصادر دخله، بعكس أصحاب الرواتب المضمونة. وهناك العديد من الدوافع التي تجعل الاستثمار في العقارات استثمار جيد ومنها:

١. يقدم الاستثمار العقاري تحوطاً جيداً من مخاطر التضخم وذلك على المدى الطويل؛ نظراً للحفاظ على القيمة الإيجارية والرأسمالية الحقيقية بمرور الوقت.
٢. الأملاك العقارية تحقق مكانة اجتماعية لذوي الاهتمامات الخاصة بحيث قد ترتبط بمبنى معين بسبب موقعه أو عنوانه أو تصميمه المعماري أو تاريخه. وكمثال على ذلك: منطقة ماي فير في وسط لندن التي تعتبر مركز ومقر المكاتب والمباني الإدارية.

يعد الاستثمار العقاري أقل مخاطرة من الاستثمار في الأوراق المالية، إلا أنه لا يخلو من بعضها كالتالي:

١. صعوبة التسييل (تحويل الأصل إلى أموال):
قد تستغرق عملية تسييل عقار في حدود ٣ أشهر للوحدات السكنية، ولا يوجد ضمان حول قيمة التسييل. وتزيد هذه المدة في أوقات الكساد، أو للعقارات ذات القيمة الأكبر؛ نظراً لقلّة عدد المشترين في السوق لا سيما عندما لا يوجد مشترين ذويّين.
٢. عدم المرونة في التنوع:
فشراء العقار بأكمله يؤدي إلى وجود مشاكل في تنوع محفظة الاستثمار وإدارة الأصول وذلك لارتفاع تكلفتها. وتعتبر مبادلة العقارات والأصول في صفقات متكافئة حلاً لبعض المشاكل.

٣. ضعف منهجية ودقة التقييم:

تتسم أساليب التقييم التقليدية بعدم المرونة وعدم الدقة. ومن الصعب تطبيق أسلوب التقييم التقليدي على أصول وعقارات تتسم بصعوبة التسييل، مثل: مراكز التسوق.

٤. مدة الأجل:

العقارات استثمارات طويلة الأجل، ولا يمكن أن تنافس استثمارات أخرى قصيرة الأجل. وقد ترغب الشركات في بعض الحالات في استثمارات قصيرة الأجل وسريعة العائد. وقد أدت الضغوط على مدراء الصناديق العقارية إلى تحسين أدايتهم وأنشطتهم في إدارة الصناديق، كما ساهمت في تكوين منظور قصير الأجل نحو الاستثمارات العقارية.

٥. المخاطر الأخرى:

يمكن أن يشمل الاستثمار العقاري على مخاطر أخرى، مثل: مخاطر التنفيذ (التأخير في تنفيذ المشروع العقاري وفقاً للمدة الزمنية والمواصفات المحددة سابقاً) ونقص السيولة؛ وذلك لكونه استثمار يتطلب مبالغ كبيرة من الأموال، ويمكن أن يقع المستثمر أو المطور العقاري في مشاكل نقص السيولة، ومخاطر أسعار الصرف إذا كان يستورد العديد من مكونات العقار من الخارج، ومخاطر مدة الأجل حيث لا يمكن أن تنافس استثمارات أخرى قصيرة الأجل.

عوائد الاستثمار العقاري

٩.٠

العائد المتوقع للاستثمار العقاري هو القيمة الإيجارية التي يتم الحصول عليها في فترات ثابتة أو زيادة قيمة رأس المال. تُدفع في فترات ثابتة وعادةً ما تكون شهرية. وتستخدم في تحليل العائد المطلوب على الاستثمار. بحسابات مهمة يقوم بها المستثمر وهي كالتالي:

حساب عائد الاستثمار: يتم حساب معدل العائد على الاستثمار بالطريقة التالية:

عائد الاستثمار (دخل العقار السعودي)

القيمة الاستثمارية (القيمة الرأسمالية)

حساب عائد الاستثمار =

القيمة الاستثمارية (القيمة الرأسمالية)

عائد الاستثمار بالنسبة للعقار المؤجر: يتم الحساب بالاعتماد على المعادلة التالية:

زيادة قيمة رأس المال: يمكن حساب زيادة قيمة رأس المال باستخدام العائد الاسمي والفعلي على الاستثمار. والعائد الاسمي هو قياس رقمي فقط، على سبيل المثال: إذا تم استثمار ١٠ آلاف ريال منذ سنتين وحقق هذا الاستثمار نموًا بفائدة وبلغ ١٢ ألف ريال اليوم، فإن العائد الاسمي يكون ٢٠٠٠ ريال أو ٢٠٪

($\frac{2000}{1000} \times 100$). والعائد الفعلي أو الحقيقي هو قياس للقيمة الفعلية أو القوة الشرائية يأخذ بعين

الاعتبار مستوى التضخم، ومن ثمَّ لو زاد متوسط الأسعار أثناء سنتي الاستثمار في النشاط الاقتصادي بواقع ١٠٪؛ فإن معدل العائد الحقيقي على الاستثمار يكون ١٠٪ وليس ٢٠٪، ويحسب على النحو التالي:

• ١٠ آلاف ريال \times ١,١ = ١١ ألف ريال الآن

• ١٢ ألف ريال - ١١ ألف ريال = ألف ريال تمثل المكسب/الربح الحقيقي والذي يأخذ بعين الاعتبار

التضخم ويعكس القدرة الشرائية

• ١٠٠٠ ريال \times ١٠/١٠٠ = ١٠ آلاف ريال = ١٠٪

غالبًا ما يتم الاعتماد على مؤشر أسعار المستهلكين كمؤشر لنسب التضخم، ويمكن الحصول على مؤشر أسعار المستهلكين في المملكة العربية السعودية من مؤسسة النقد العربي السعودي.

العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية

١٠٠٠

وعرفنا سابقًا أن القيمة الإيجارية تمثل الدخل الجاري للمستثمر. وهناك بعض العوامل التي تؤثر عليها ونذكر على سبيل المثال ما يلي:

- ١- القدرة على الدفع ويمثل العامل الأكبر الذي يؤثر على القيمة الإيجارية في قدرة الشخص على الدفع.
- ٢- أسعار الفائدة وتؤثر على تكلفة التمويل، ومن ثمَّ تؤثر على تكلفة العقار وعلى القيمة الإيجارية. فإذا ارتفعت أسعار الفائدة على الإقتراض ارتفعت تكلفة التمويل، ومن ثمَّ ترتفع تكلفة البناء والقيمة الإيجارية.
- ٣- العرض والطلب ويعد عاملاً أساسياً في تحديد أداء السوق.
- ٤- يؤثر عمر المبنى وحجمه ومساحته وموقعه وكذلك عدد الطوابق وتوفر المرافق والخدمات مع جودة التشطيبات والصيانة في القيمة الإيجارية.

تمارين الفصل الخامس



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



○	الاستثمار هو التخلي عن استهلاكٍ حاليٍّ لرأس المال من أجل الحصول في المستقبل على عوائدٍ مساويةٍ لرأس المال.
○	الاستثمار الحقيقي هو الاستثمار في الأوراق المالية.
○	يتم حساب معدل العائد على الاستثمار بقسمة القيمة الاستثمارية على عوائد الاستثمار.
○	لا تؤثر أسعار الفائدة على تكلفة العقار وعلى القيمة الإيجارية.
○	تعتبر القيمة الإيجارية للعقار دخلاً رأسماليًّا.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- الاستثمار الخالي من المخاطر هو الاستثمار في:

- (أ) العقارات.
 (ب) السندات التي تصدرها الشركات.
 (ج) الأوراق المالية التي تصدرها الحكومة.
 (د) شهادات الإيداع المصرفية.

٢- الأسهم الممتازة هي:

- (أ) أوراقاً ماليةً قابلةً للتداول.
 (ب) شهادة ملكية.
 (ج) لا تخول لصاحبها المشاركة في قرارات الشركة.
 (د) جميع ما سبق.

٣- التأخير في تنفيذ المشروع العقاري وفقاً للمدة الزمنية والمواصفات المحددة يُسمى:

- (أ) مخاطر التسييل.
 (ب) مخاطر التنفيذ.
 (ج) مخاطر التمويل.
 (د) مخاطر التضخم.

٤- من العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية:

- (أ) عمر المبنى.
 (ب) موقع العقار.
 (ج) العرض والطلب.
 (د) جميع ما سبق.

٥- إذا كان معدل العائد الاسمي ١٨% ونسبة التضخم ٥% فإن معدل العائد الحقيقي على الاستثمار هو:

أ) ٢٣%.

ب) ٥%.

ج) ١٣%.

د) لا شيء مما سبق.

ج صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج

أوراق مالية قابلة للتداول
تصدرها الشركات وتعتبر
شهادة في الدين.

الأسهم العادية

أوراق مالية قابلة للتداول
تصدرها الشركات وهي مُمَثَّل
شهادة مِلْكِيَّة.

الأسهم الممتازة

أوراق مالية قابلة للتداول
تصدرها الشركات ولا تخول
لحاملها حق التصويت في
الشركة.

السندات

د أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر أهم مخاطر الاستثمار العقاري؟

.....

.....

.....

.....

.....

الوحدة الثانية

مقدمة في الإحصاء (النمذجة والتحليل)

الفصل الأول:

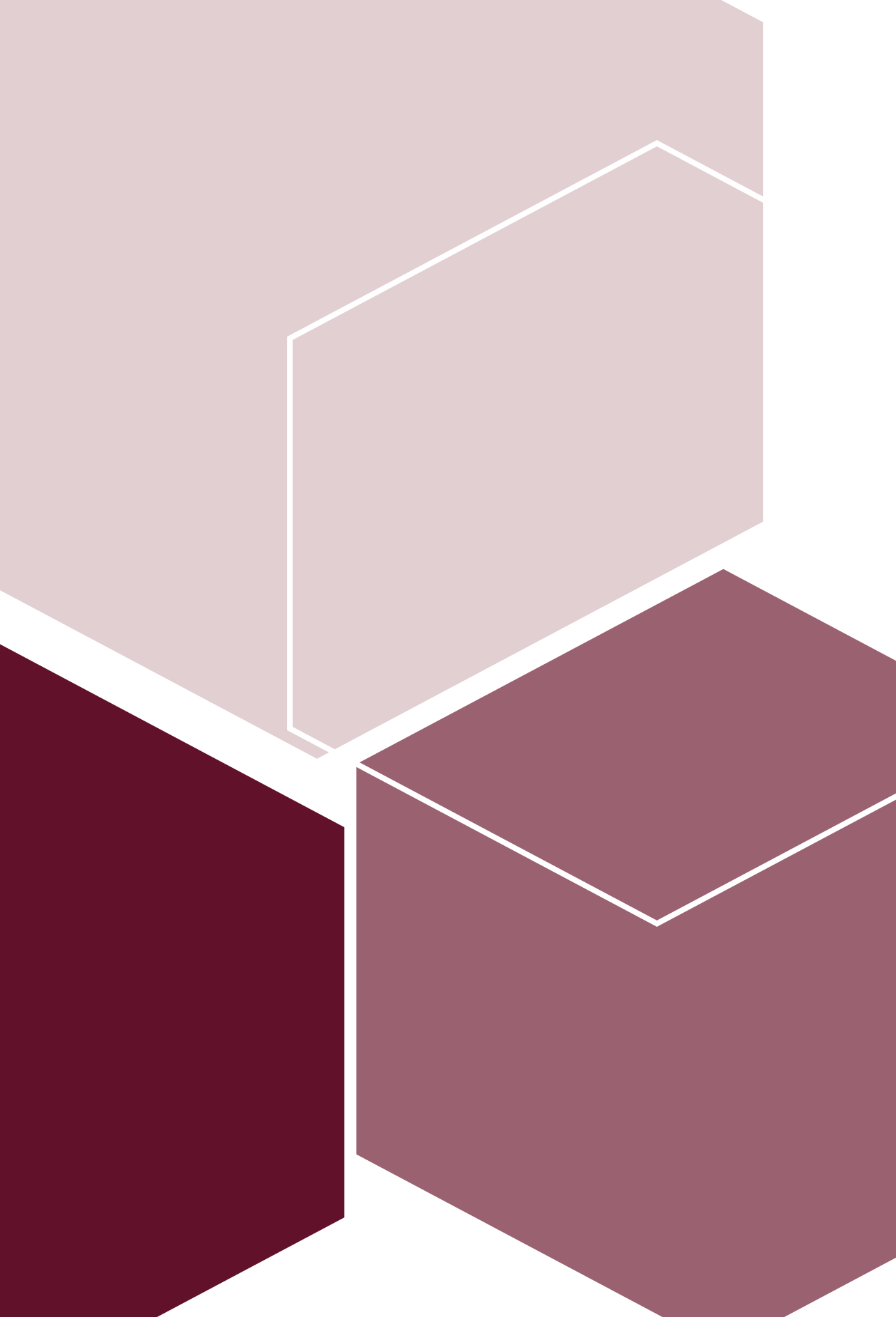
مدخل إلى علم الإحصاء



الفصل الثاني:

مقدمة في البحث والتحليل والنمذجة





مدخل إلى علم الإحصاء

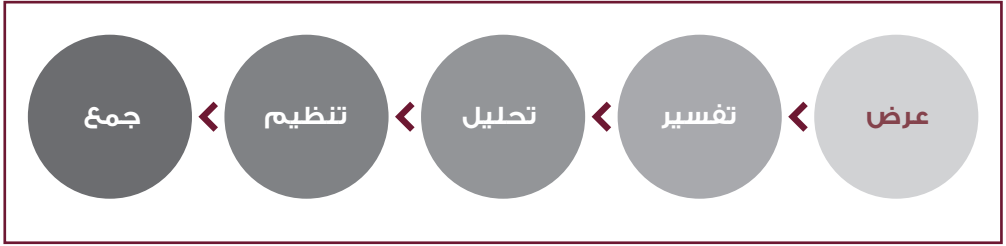
مقدمة

١.٠

يطبق الإحصاء في جميع مجالات الحياة تقريبًا، ولكن دون أن ندرك ذلك. مثلاً عند الذهاب إلى العمل فإننا نحتاج إلى تحديد الطريق الذي نسلكه، ونقوم بتحليل الوقت المتاح لنا، وازدحام المرور في الشوارع، والطرق البديلة. ويمكن اعتبار الوقت والطريق بياناتٍ نحتاج إلى تحليلها قبل الوصول إلى قرار. والإحصاء موضوع واسع النطاق من حيث الواقع العملي، ويطبق بصورةٍ ناجحةٍ في جميع مجالات العلوم. ومن الممكن اتخاذ القرارات على نحوٍ فعّال إذا فهمنا البيانات والأساليب الإحصائية المطبقة.

هو علم البيانات الذي ينطوي على جمع، وتنظيم، وتحليل، وتفسير، وعرض البيانات للمساعدة في صنع قرارات سليمة وفعّالة.

وعلم الإحصاء عبارة عن أرقام وحقائق رقمية، ويتضمن بوجه عام الجمع، والتصنيف، والتبويب، والتحليل، والعرض المنهجي للبيانات لتحقيق فهم أفضل لحالة معينة، وبإيجاز فالإحصاء هو علم الحصول على معلومات من بيانات رقمية وفتوية.



الشكل رقم (١): الإحصاء وعلم البيانات

يلعب الإحصاء دورًا كبيرًا في معظم مجالات أنشطة الأعمال التنافسية حول العالم، ومع عولمة وتدويل سوق العقارات والاستثمارات العقارية العابرة للحدود فإن الإحصاءات المرتبطة بأداء سوق العقارات تُعد في غاية الأهمية لتمكين الأطراف الفاعلة في السوق من اتخاذ قرارات سليمة وفعّالة. وعند إجراء تقييم لعقار ما فإن إحصاء بيانات السوق يتيح مؤشرات جيدة يستند إليها التقييم. كذلك نعلم على الإحصاء في تحليل السوق العقاري (تحليل العرض والطلب) بالإضافة إلى استعمال النماذج الإحصائية في التنبؤ بتحركات أسعار العقارات والقيمة الإيجارية في المستقبل. كما نعلم على النماذج الإحصائية في الدراسات التطبيقية عن الأسواق العقارية، فمثلًا: لو رغبتنا في دراسة أثر تذبذب مؤشر أسواق الأسهم وتذبذب أسعار النفط على تحركات أسعار العقارات فإننا نحتاج إلى نماذج إحصائية، مثل: نموذج الانحدار الخطي، أو نموذج الانحدار التقسيمي.

أ) المجتمع الإحصائي

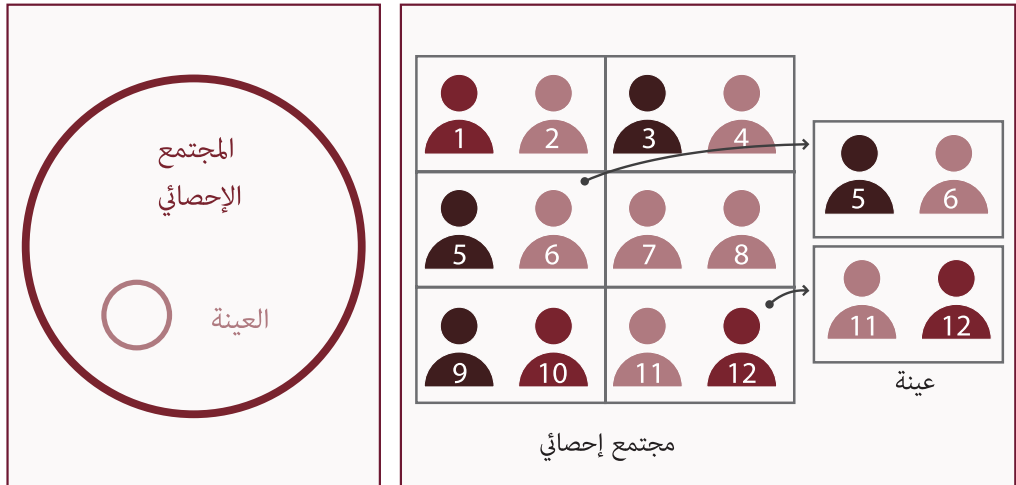
يشير مصطلح المجتمع الإحصائي إلى جميع البنود ذات الصلة لقرار أو بحث محدد، وبمعنى آخر هو إجمالي مجموعة الملاحظات التي يمكن القيام بها وتحديد ماهيتها.
مثال: إذا كنا نقوم بدراسة وزن الرجال البالغين، فإن المجتمع الإحصائي هو مجموعة أوزان كل الرجال في العالم. وإذا كنا نقوم بدراسة معدل درجات الطلاب في جامعة الملك سعود، فإن المجتمع الإحصائي هو مجموعة معدلات درجات الطلاب في جامعة الملك سعود.

ب) العينة

العينة هي مجموعة فرعية من المجتمع الإحصائي، والتي قد تتكون من ملاحظة أو أكثر من المجتمع الإحصائي. ومن خلال العينة يمكن تقديم المعلومات عن المجتمع الإحصائي.

الرموز	المجتمع الإحصائي	العينة
	حجم المجتمع الإحصائي = N	حجم العينة = n
	متوسط المجتمع الإحصائي = μ (ميو)	متوسط العينة = \bar{X}
	الانحراف المعياري للمجتمع الإحصائي = σ (سيجما)	الانحراف المعياري للعينة = s

الجدول رقم ١: الفرق بين المجتمع الإحصائي والعينة



الشكل رقم (٢): المجتمع الإحصائي والعينة

الشكل رقم (٢): المجتمع الإحصائي والعينة

ج. المتغير

المتغير: هو أي شيء له قيم مختلفة أو متنوعة. ويمكن للقيم أن تتغير في أوقات مختلفة بالنسبة لنفس الشيء أو لنفس الشخص، أو في نفس الوقت لأشياء أو أشخاص مختلفين.
مثال: يبني المطور العقاري (أ) منزل في السنة بينما يبني المطور العقاري (ب) ٥٠٠ منزل في السنة، وفي هذا المثال، اتخذ عدد المنازل المبنية قيم مختلفة، ولذلك فهو متغير. وهناك نوعان رئيسيان من المتغيرات، وهما:

١. المتغير التابع

المتغير التابع هو المتغير الرئيسي الذي يخضع للبحث والتقصي، وهدف الباحث هو فهم ووصف المتغير التابع أو شرح تباينه أو توقعه.

مثال: لدى المطور العقاري مخاوف تتمثل في أن مبيعات مشروع الإسكان الجديد لا تلبى توقعاته. ومن ثم فإن المتغير التابع هنا هو «المبيعات» التي قد تتفاوت من منخفضة، إلى متوسطة، أو مرتفعة.

٢. المتغير المستقل

المتغير المستقل هو الذي يؤثر على المتغير التابع سواء بطريقة إيجابية أو سلبية. بمعنى آخر نحاول أن نفسر تحركات المتغير التابع انطلاقاً من تحركات المتغير المستقل.

مثال: تشير البحوث والدراسات إلى أن المسافة إلى الطريق السريع لها تأثيراً على مبيعات مشروع الإسكان الجديد، أي أنه كلما ازداد قرب مشروع الإسكان من الطريق السريع سيزداد أداء مبيعات المشروع. ومن ثم فإن المسافة إلى الطريق السريع هي المتغير المستقل، وأداء مبيعات مشروع الإسكان هو المتغير التابع.

د. المعلم (البارامتر)

المعلم هو سمة أو قياس تم الحصول عليه من المجتمع الإحصائي، مثل: متوسط المجتمع الإحصائي أو انحرافه المعياري.

هـ. الإحصائية

الإحصائية: هي سمة أو قياس يتم الحصول عليها من العينة، مثل: متوسط العينة وانحرافها المعياري.

أ. الإحصاء الوصفي

هو فرعٌ من الإحصاء يُعنى بتلخيص وتوصيف البيانات، ويتكون من طرق لتنظيم وتلخيص المعلومات وعرضها في شكل سهل وبسيط، ويهدف إلى التحليل الأساسي للبيانات، ويُستخدم غالبًا في التحليل المبدئي. ويتضمن الإحصاء الوصفي بناء الرسوم البيانية، والمخططات والجداول، وحساب المقاييس الوصفية المتنوعة، مثل: الحد الأدنى، والأقصى، والوسيط، والمنوال، والقيمة المتوسطة؛ ولهذا الغرض يستخدم الإحصاء الوصفي الأساليب العديدة والبيانية لعرض المعلومات، ومن ثم يتم تحويل البيانات الأولية إلى أشكال ذات معنى يمكن استنتاج المعلومات منها أو تعميمها. لذلك يعتبر التحليل المبدئي المستمد من الإحصاء الوصفي خطوة مفيدة في إجراء عمل تطبيقي أكثر تفصيلاً.

مثال: يبين الجدول رقم (٢) سعر المتر المربع لوحدة سكنية في مدينة الرياض.

#	المساحة (متر مربع)	السعر/متر مربع
١	٩٠	١٦,٠٠٠
٢	٢٤٠	١٤,٠٠٠
٣	١٢٠	١٧,٠٠٠
٤	٩٠	١٧,٠٠٠
٥	٢٢٠	١٤,٠٠٠
٦	٢٣٦	١٩,٠٠٠
٧	٩٠	١٧,٠٠٠
٨	١٩٩	١٢,٠٠٠
٩	٢١٧	١٦,٠٠٠
١٠	١٥١	١٥,٠٠٠
١١	٢١٧	١٣,٠٠٠
١٢	٢٣٦	١٣,٠٠٠
١٣	١٩٩	١١,٠٠٠
١٤	٢٧٠	١٩,٠٠٠
١٥	١٥١	٢٢,٠٠٠
١٦	٢٠٩	١٤,٠٠٠

الجدول رقم (٢): سعر المتر المربع لوحدة سكنية

يشمل التحليل الوصفي للبيانات العناصر التالية:

١- المتوسط: متوسط مجموعة من الأسعار، ويحسب من خلال جمع كل الأسعار وقسمتها على إجمالي العدد.

المتوسط حساب = (الأسعار مجموع) / (السكنية الوحدات عدد)

المتوسط حساب = (ريال ٢٤٩,٠٠٠) / (سكنية وحدة ١٦)

المتوسط حساب = ريال ١٥,٥٦٣

٢- المنوال: السعر الأكثر تكرارًا في مجموعة البيانات. ومن أجل تحديد المنوال يتم ترتيب البيانات، مثلاً، من الأصغر إلى الأكبر كما هو مبين في الجدول رقم (٣). يجعل هذا الترتيب من السهل رؤية أن سعر (١٧,٠٠٠ ريال سعودي) للمتر المربع هو أكثر الأسعار تكرارًا، ومن الممكن أن يكون هناك أكثر من منوال واحد لمجموعة البيانات.

٣- الوسيط: ويقصد به الوسيط الحسابي، وهو القيمة المتوسطة التي تأتي في مجموعة مرتبة من الأرقام، وإذا كان هناك عدد فردي لقائمة الأسعار فإن السعر الأوسط في المجموعة المرتبة هو المتوسط، وفي حالة المثال السابق (جدول رقم ٢)، والذي سجل فيه عدد زوجي (١٦) لقائمة الأسعار، فإن متوسط العددين هو الوسيط.

$$\frac{10,000 + 16,000}{2} = \text{الوسيط لسعر المتر المربع} = 10,500 \text{ ريال}$$

	السعر/متر مربع	المساحة/الحجم (متر مربع)
	١١,٠٠٠	١٩٩
	١٢,٠٠٠	١٩٩
	١٣,٠٠٠	٢١٧
	١٣,٠٠٠	٢٣٦
	١٤,٠٠٠	٢٤٠
	١٤,٠٠٠	٢٢٠
	١٥,٠٠٠	١٥١
الوسيط	١٥,٠٠٠	٢٠٩
	١٦,٠٠٠	٩٠
	١٦,٠٠٠	٢١٧
المنوال	١٧,٠٠٠	١٢٠
	١٧,٠٠٠	٩٠
	١٧,٠٠٠	٩٠
	١٩,٠٠٠	٢٣٦
	١٩,٠٠٠	٢٧٠
	٢٢,٠٠٠	١٥١

الجدول رقم (٣): حساب الوسيط والمنوال

ب. الإحصاء الاستدلالي

الإحصاء الاستدلالي هو فرع من علم الإحصاء معني باستخدام عينة من البيانات للوصول إلى استدلال حول مجتمع العينة. ويتكون من طرق لرسم وقياس موثوقية الاستنتاجات حول المجتمع الإحصائي بناءً على المعلومات التي يتم الحصول عليها من العينة. ويُستخدم للتوصل إلى استدلال حول فئة عامة من الظواهر والسمات مجهولة لمجتمع إحصائي بناءً على عينة صغيرة، أو توقع الحالات المستقبلية من خلال دراسة بيانات ماضية.

أنواع البيانات

٦.٠

أ. البيانات الأولية

البيانات التي تتم ملاحظتها أو تجميعها من خلال تجربة مباشرة باستخدام أدوات مثل: المسوحات، والاستبيانات والمقابلات، والتجارب وما شابه ذلك. وتُجمع المعلومات مباشرةً من المصدر بوسائل الدراسات الميدانية، أو قد تُجمع على أساس عينةٍ أو تعدادٍ أو من دراسات الحالة. وفي العادة تكون أكثر دقة واتساقاً مع هدف البحث ولكن هذا النوع يتطلب المزيد من الوقت، والقوى العاملة، ويتطلب تكاليف أكبر للجمع.

ب. البيانات الثانوية

البيانات التي تم جمعها ومعالجتها بالفعل من قبل بعض الوكالات أو الأشخاص ولم تستخدم للمرة الأولى يُطلق عليها اصطلاحاً بالبيانات الثانوية. ويمكن تعريف هذه البيانات بأنها البيانات الموجودة بالفعل والتي تم جمعها لبعض الأغراض الأخرى. ومن الممكن استخراج هذه البيانات من سجلات موجودة، ومصادر منشورة أو غير منشورة، على سبيل المثال: البيانات المنشورة من قِبَل مؤسسة النقد العربي السعودي، ووزارة المالية، والمراكز الوطنية للمعلومات والإحصاء.

مستويات القياس

٧.٠

يمكن تقسيم البيانات حسب مستويات القياس. ومن المهم تحديد مستويات القياس؛ نظراً لأنها ستؤثر على التحليل ونتائجه. ويفرض مستوى القياس العمليات الحسابية التي يمكن إجراؤها على البيانات. ويمكن تقسيم البيانات إلى (٤ مجموعات)، وهي:

أ. المقياس الاسمي

المقياس الاسمي هو أبسط شكل لمستوى القياس. وعادة ما يتم حصر البيانات الاسمية أو تصنيفها على شكل فئات. ولا يمكن إجراء العمليات الحسابية على البيانات.

مثال:

النوع الاجتماعي (ذكرٌ وأنثى).
الألوان (أحمر، وأزرق، وأصفر، وأخضر).

ب. المقياس الترتيبي (الدرجة)

هو مستوى القياس الذي يُصنف البيانات إلى فئات يمكن ترتيبها، ولا توجد اختلافات قياسية بين الدرجات الترتيبية. ويعتبر المقياس الترتيبي أعلى مستوى من المقياس الاسمي.

مثال:

حالة المبنى (جيد جداً، جيد، متوسط، سيئ).
درجة المبنى (أ، ب، ج، د).

ج. مقياس الفترة

هو مقياس يتبع نظام وقياس محدد للمسافة بين البيانات، وتكون مسافة الاختلاف بين القيم ثابتة. فهو يصنف البيانات ويرتبها وتكون الفروق الناتجة بينها لها دلالة معنوية وإحصائية.

مثال:

نطاق السعر (١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

د. مقياس النسبة

أعلى مستوى للقياس، ويأتي في أعلى المستوى الهرمي مما يعني أنه يمكن تحويل بيانات النسبة إلى أنواع أخرى من البيانات، مثل: بيانات الفترات الزمنية. يمكن تصنيف البيانات وترتيبها، أما الفروق فهي معنوية وذات دلالة إحصائية، وهناك صفر حقيقي.

مثال: مجموعة بيانات لمبيعات العقارات

(١٢٠ ألف ريال، ١٥٠ ألف ريال، ٥٠٠ ألف ريال، ١,٥ مليون ريال)

(٢٥٠ ألف ريال، ٤٠٠ ألف ريال، ٥٠٠ ألف ريال، ٢ مليون ريال)

تمارين الفصل الأول



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١.	الإحصاء هو علم البيانات الذي ينطوي على جمع، وتنظيم، وتحليل، وتفسير، وعرض البيانات للمساعدة في صنع قرارات سليمة وفعالة.
٢.	العينة هي مجموعة أكبر من المجتمع الإحصائي.
٣.	المتغير التابع هو المتغير الرئيسي الذي يخضع للبحث والتقصي وهدف الباحث هو فهمه ووصفه وشرحه.
٤.	لا يتغير المتغير التابع إلا بتغير متغير المستقل
٥.	لا يوجد علاقة بين العينة والمجتمع الإحصائي.
٦.	المعلم هو قياس عددي يوضح ويصف خاصية محددة عن العينة.
٧.	الإحصاء الوصفي يُعنى باستخدام عينة من البيانات للوصول إلى نتائج حول مجتمع العينة.
٨.	يُمثل الوسيط القيمة المتوسطة في مجموعة من الأرقام.
٩.	المنوال هو السعر الأكثر تكراراً في مجموعة مرتبة من البيانات.
١٠.	يتضمن الإحصاء الوصفي بناء الرسوم البيانية، والمخططات والجدول، وحساب المقاييس الوصفية المتنوعة.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- تُسمى المجموعة الفرعية من المجتمع الإحصائي:

- (أ) البيانات.
 (ب) العينة.
 (ج) المجتمع.
 (د) جميع ما سبق.

٢- قياسٌ وصفيٌ لأحد المتغيرات يتم باستخدام بيانات العينة:

- (أ) الإحصائية.
 (ب) المتغير التابع.
 (ج) المتغير المستقل
 (د) المعلم.

٣- بياناتٌ تتبع نظاماً مع قياسٍ محددٍ للمسافة بينها تُسمى:

- (أ) بيانات الفترة الزمنية.
 (ب) بيانات أولية.
 (ج) بيانات ترتيبية.
 (د) بيانات اسمية.

٤- بياناتٌ مثل «جيد جداً، جيد، متوسط، سيئ» هي بيانات:

(أ) بيانات الفترة الزمنية. (ب) بيانات أولية.

(ج) بيانات ترتيبية. (د) بيانات اسمية.

٥- بياناتٌ مثل «نوع المولود (ذكرٌ أو أنثى)، أجب بنعم أو لا» هي بيانات:

(أ) بيانات الفترة الزمنية. (ب) بيانات أولية.

(ج) بيانات ترتيبية. (د) بيانات اسمية.

أجب على الأسئلة التالية:



السعر/متر مربع	الأراضي
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ١
٣,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٢
١,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٣
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٤
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٥
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٦
٣,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٧

احسب متوسط الأسعار، والوسيط، والمنوال؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



مقدمة في البحث والتحليل والنمذجة

تعريف البحث

٢.٠

البحث هو مجهود منهجي ومنظم للاستعلام والتقصي عن مشكلة محددة تتم مواجهتها في موضوع معين، ويحتاج البحث عادة إلى خطوات من الدراسة والتحليل العلمي والمستوفي للعوامل والبيانات المحددة للمواقف والظروف.

وفيما يتعلق بأبحاث سوق العقار غالباً ما يتم الاعتماد على نظريات وتقنيات مستعارة من تخصصات أخرى ذات توجه علمي وأبحاث تطبيقية لاسيما في مجالات الاقتصاد، والمالية، وحتى الجغرافيا.

وينحصر البحث في قسمين رئيسين هما:

أ. البحث الكمي

وهو نهج منطقي يُبنى على البيانات ويقاس تفكير الناس من وجهة نظر إحصائية وعددية. ويمكن أن يجمع البحث الكمي قدرًا كبيراً من البيانات والملاحظات والقياسات التي يمكن تنظيمها بسهولة لغرض التحليل الموضوعي ويمكن تكرارها من قبل باحثين آخرين، على سبيل المثال: يُمكننا البحث الكمي من معرفة عدد شركات التقييم الموجودة في البلد المعني التي تدعم التغييرات المقترحة على تعديلات نظام التقييم ومدى قوة هذا الدعم على مقياس محدد.

وينتج عن البحث الكمي بيانات عديدة يمكن تحويل بعضها إلى أرقام، مثل: التعداد الوطني الذي يقوم بحصر الأشخاص والأسر المعيشية. ومن مزاياه ما يلي:

- ١- أكثر موثوقية وموضوعية.
- ٢- القدرة على تعميم النتائج باستخدام الإحصاءات.
- ٣- غالباً ما يقلل من مشكلة معقدة ويعيد هيكلتها إلى عدد محدود من المتغيرات.
- ٤- القدرة على تحديد العلاقات بين المتغيرات وتحديد العلاقة السببية والنتيجة في ظروف مقيدة.
- ٥- اختبار النظريات والفرضيات.
- ٦- افتراض أن العينة تمثل المجتمع الإحصائي.

وأما عيوبه فهي:

- ١- عدم اعتبار الآراء الشخصية للباحث أو المنهجية المتبعة.
- ٢- أقل تفصيلاً من البيانات النوعية، ويغفل جانب السلوك الاجتماعي.

ب. البحث النوعي

يركز على تحليل الآراء والأفكار وطريقة التعبير عنها والسبب وراء اتخاذ القرارات بدلاً من دراسة مجموعة من المتغيرات الكمية. ويساعد هذا البحث في تطوير المفاهيم والنظريات التي تساعدنا في فهم العالم الاجتماعي. وهذا النوع من البحث دقيق ومتكامل ولا يستعرض الإجابات فقط، بل يكتشف أيضاً الأسباب الكامنة وراء هذه الإجابات ومدى دلالتها، مثل: قبل الشروع في التطوير العقاري في منطقة معينة يمكن للمطور إجراء بحث نوعي ليرى ردود الفعل التلقائية والشعورية لسكان الأحياء والمناطق المجاورة فيما يتعلق بالتطوير العقاري الجديد وما يرتبط به.

على سبيل المثال:

- البحث الكمي: (٧٠٪) من الأراضي البيضاء انخفضت أسعارها.
- البحث النوعي: العديد من الأراضي البيضاء في مناطق العمران انخفضت أسعارها بسبب إقرار رسوم على الأراضي البيضاء.

وأحياناً لا يكون البحث النوعي موثوقاً مثل البحث الكمي؛ لأنه لا يتعامل مع وقائع محددة ولا مع الآراء بصورة رقمية.

وتُجمع المعلومات في البحث النوعي إما عن طريق المشاركة في البيئة المحيطة أو المراقبة المباشرة أو المقابلات الشخصية أو من خلال تحليل الوثائق والاستبيانات.

أساليب البحث وتحليل البيانات

٢٠

أ) أساليب البحث الكمي

يستخدم البحث الكمي أساليب عديدة مثل: الاستبانات، والاستقصاءات مع أسئلة وإجابات محددة مسبقاً يختارها المشاركون. ويمكن قياس الإجابات بقوة المشاعر والتصورات وفقاً لمقياس محدد، مثل: مقياس ليكرت والذي يقيس التفضيلات من خلال طرح عدة خيارات مثل «موافق بشدة»، و «موافق»، و «غير محدد»، و «لا أوافق»، و «لا أوافق بشدة».

أ-البحث الاستقصائي

يعد هذا الأسلوب أولي لجمع المعلومات والملاحظات من خلال طرح الأسئلة. وتوجد أربع طرق أساسية لجمع بيانات البحث الاستقصائي وهي:

• الاستبانة البريدية

هذا النوع غير مكلف ويتم فيه إرسال الاستبانات لمجموعة من العناوين البريدية مع السماح للمشاركين بتقديم أجوبتهم على موضوع أو منتج محدد في الوقت المناسب لهم. وتعتبر هذه الطريقة الأفضل في جمع المعلومات الحساسة لسريتها، ولكن تنخفض الاستجابة لها لاعتبارها رسائل مزعجة.

• المقابلة الشخصية

وهي مقابلات بين الباحث والمشارك وغالباً تستغرق وقتاً كبيراً، وينبغي على الباحث أن يكون خبيراً في الاستجواب وتوقيت طرح الأسئلة وطريقة تسجيل الأجوبة. وعادة ما تكون أجوبة المشارك في هذا النوع تفصيلية.

• الاستبانة الهاتفية

هذه النوعية من الاستبانات تعتبر فردية وتكون من خلال مكالمات هاتفية مع المشارك. وغالباً ما تكون البيانات الناتجة كاملة؛ لأن المكالمات الهاتفية تساعد المشارك على تقديم البيانات بشكل مفصل. ولكن قد يمتنع البعض من المشاركة لعدم خصوصيتها.

• الاستبانة الالكترونية

يمكن التعامل مع هذه النوعية من الاستبانات من خلال الكمبيوتر وشبكة الإنترنت. وهناك العديد من الشركات ترمج هذه الاستبانات وتوفرها للباحث؛ وتتميز بسهولة استخدامها وتوفيرها وقلّة تكلفتها وسرعتها في جمع البيانات ولهذا زاد الإقبال عليها مؤخرًا.

ب- الدراسة التجريبية

تُعرف هذه الدراسة بالدراسة الطولية أو ذات الإجراءات والقياسات المتكررة. وهي طريقة للحصول على المعلومات حول العلاقة السببية مما يسمح للباحث بتقدير الارتباط بين متغير وآخر. وتتكون التجارب الحقيقية من أربعة عناصر وهي: المعالجة، والتحكم، والتوزيع العشوائي، والاختيار العشوائي. وتعتبر المعالجة والتحكم أهم عنصرين في المجموعة.

والمعالجة هي تغيير أحد العناصر بصورة متعمدة من الباحث في البيئة؛ لمعرفة إن كان له أي أثر على عنصر آخر. ويستخدم التحكم لمنع أي عوامل خارجية من التأثير على نتائج الدراسة. وستزيد ثقة الباحث في فعالية المعالجة عندما يتحكم بعنصر ما ويعالجه ويتحقق من نتائجه. إضافة إلى ذلك تنطوي التجارب على إجراءات نظامية ومنهجية شديدة التحكم في محاولة للحدّ من الأخطاء مما يعزز الثقة في طريقة المعالجة المتبعة.

ج- النمذجة على أساس البيانات الثانوية

يطبق هذا المنهج تحليل الانحدار الخطي باستخدام البيانات الثانوية، وهو ما يتماثل تمامًا مع مؤشر أسعار العقارات. وتحلل هذه النمذجة البيانات الثانوية التي جمعتها الجهات الأخرى. مثل: بيانات المعاملات والمصفقات العقارية وأسعار المنازل، والبيانات الخاصة بالاقتصاد الكلي. وتبين أساليب البحث النوعي التفاصيل الخاصة بهذا الجزء لاحقًا.

د. جمع البيانات الكمية

تعد عملية جمع البيانات عاملاً مهماً في الدراسة البحثية ويمكن للمعلومات غير الدقيقة أن تؤثر سلبيًا على نتائج الدراسة. وتشمل استراتيجيات جمع البيانات الكمية النمطية ما يلي:

- التجارب.
- مراقبة وتسجيل الأحداث البارزة، مثل: حصر عدد المرضى في قائمة انتظار الطوارئ في أوقات محددة في اليوم.
- الحصول على معلومات تتعلق بالبحث من: أنظمة إدارة المعلومات، وإدارة الاستبانات بأسئلة محددة، كالاستبانات والمقابلات الشخصية المباشرة و عبر الهاتف وغيرها.

هـ. مفاهيم أساسية في تحليل البيانات

هناك العديد من المصطلحات الأساسية لفهم تحليل البيانات في الدراسات الكمية.

- التحليل لمتغير واحد: هو تحليل كل متغير في مجموعات البيانات على نحو منفصل. ويصف هذا التحليل كل متغير بطريقة خاصة به، كعمر المبنى.
- التحليل لمتغيرين: هو تحليل لمتغيرين في نفس الوقت. وعادة ما يجري هذا التحليل لمعرفة إذا كانت هناك علاقة بين متغير ما، كعمر المبنى ومتغير آخر كالسعر.
- الطرق المعلمية: هي طرق تطبق اختبارات إحصائية على البيانات التي تستوفي معايير الافتراض الأساسي الخاص بالاختبار ومن بينها التوزيع الاعتدالي الخاص بالمتغيرات، ولهذه الطرق قوة إحصائية أكبر من الطرق اللامعلمية. مثال على الطرق المعلمية، اختبار (T) و (Z).
- الطرق اللامعلمية: هي طرق تطبق اختبارات إحصائية على البيانات التي لا تستوفي معايير الافتراض الأساسي الخاص بالإحصاءات المعلمية، ولهذه الطرق قوة إحصائية أقل من الطرق المعلمية. مثال على الاختبارات اللامعلمية، اختبار فريدمان واختبار ولكوكسن.

و. برامج تحليل البيانات الكمية

- برنامج (SPSS)-الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية: هو برنامج يستخدم لإعداد تقارير مجدولة، ومخططات ورسوم بيانية تبين التوزيع والاتجاهات، بالإضافة إلى إعداد الإحصاءات الوصفية والعديد من التحليلات الإحصائية المعقدة.
- برنامج (STATA): وهو برنامج تحليل بيانات تفاعلي يعمل على أنظمة تشغيل متعددة. ويمكن استخدامه للتحليلات الإحصائية البسيطة والمعقدة. ويتركز التحليل في STATA حول أربعة نوافذ وهم: نافذة الأمر، ونافذة الاستعراض، ونافذة النتائج، ونافذة المتغيرات.
- برنامج (SAS): وهو نظام تستخدمه العديد من الشركات في التحليل الإحصائي ويسمح للمبرمجين بكتابة التقارير، وعمل الرسوم البيانية، وتخطيط الأعمال، والتنبؤ، وتحسين الجودة، وإدارة المشاريع، والعديد من الوظائف الأخرى.

ب) أساليب البحث النوعي وتحليل البيانات

هناك ستة أساليب للبحث النوعي في مجال العقارات وهي:

أ- مجموعات النقاش المركز

- وهو عبارة عن مجموعات من الباحثين والأفراد يجتمعون لمناقشة مواضيع مركزة تتعلق بالسوق المستهدف بناء على تجاربهم الشخصية. وتعد الأكثر شيوعاً.
- وتتضمن نقاط القوة في مجموعة النقاش المركز ما يلي:
 - الاهتمام بالتفاصيل واكتشاف المعاني والجوانب المعقدة بكافة المواقف والقضايا وبأوقات محددة.
 - استنتاج النظريات من البيانات التجريبية.

في المقابل، تواجه مجموعة النقاش المركز بعض الجوانب السلبية منها:

- تستغرق وقتاً طويلاً لاختيار العينات وبناء الثقة عليها، كما أنه من الصعب اكتشاف ما يدور من أفكار في أذهان الناس.
- قد تتسم بعدم الدقة والتحيز وتغليب الآراء والانطباعات الشخصية.

تشير دراسة الحالة إلى جمع وتقديم معلومات تفصيلية حول مشترك معين أو مجموعة صغيرة وتستخلص النتائج منها في سياق محدد، وتنظر في التفاعل بين كافة عوامل الدراسة كي تقدم رؤية واضحة للحالة الدراسية بأكبر قدر ممكن، وتعتبر دراسة الحالة هي الاستراتيجية المفضلة عند طرح الأسئلة مثل متى؟ وكيف؟ ولماذا؟

ب- تحليل المحتوى

وهو أداة بحثية تستخدم لتحديد وجود كلمات أو مفاهيم محددة ضمن النصوص وتوصيفها وتحليل العلاقة بينها للوصول للرسائل المتضمنة منها مع الأخذ في الحسبان مقاصد كاتب النص والجمهور المتلقي والسياق الثقافي والزمني. ويستخدم تحليل المحتوى في أكثر المجالات كالسويق، والإعلام وغيرها.

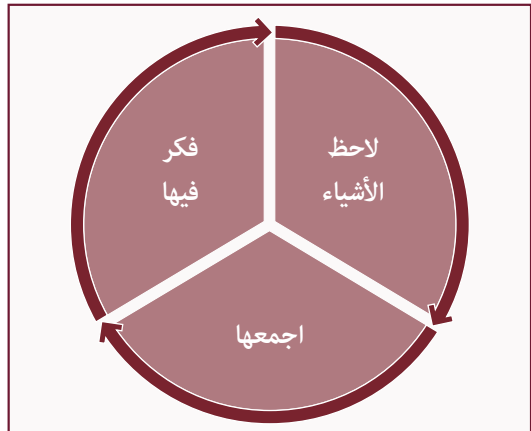
ج- جمع البيانات

يتضمن التفاعل المباشر مع عينة من الأفراد بصورة شخصية ومباشرة أو في بيئة جماعية أصغر مما هي عليه في الأسلوب الكمي وهذا ما يجعله أكثر تكلفة.

د- تحليل البيانات النوعية

وهي العمليات التي تنقل البيانات النوعية إلى شكل آخر من الشرح والفهم أو التفسير للناس والمواقف التي نتناولها بالبحث والتقصي. وقد قدم سيدل (١٩٩٨م) نموذجاً مفيداً يوضح هذه العملية ويتكون من ٣ أجزاء: الملاحظة، والجمع، والتفكير. وهي متداخلة ودورية كما يبينه الشكل رقم ٧.

وهناك نوع آخر مند التحليل النوعي للبيانات هو «التحليل الاستقرائي» حيث يتم فحص ودراسة البيانات من الأدنى إلى الأعلى (كريسويل، ٢٠٠٥م). ويتم فحص ودراسة البيانات المحددة للوقوف على الموضوعات الأكثر عمومية والتي تستخدم لفهم معنى البيانات.



الشكل رقم (٧): عملية تحليل البيانات (سيدل، ١٩٩٨)

هـ- برامج تحليل البيانات النوعية

- برنامج (HyperRESEARCH): يتطلب حفظ النص كملف نصي في أغلب معالجات الكلمات قبل أن تنقلها إلى برنامج التحليل. ويحفظ البرنامج البيانات النصية الخاصة بك في ملفات منفصلة حسب كل حالة.
- برنامج (NVivo): يبدأ إعداد النص بالكتابة أو المسح الضوئي في معالج الكلمات، ويتم ذلك بصورة مباشرة في خاصية معالجة النصوص بالبرنامج. ويقوم البرنامج بحفظ الملف بصيغة (RTF).
- برنامج (ATLAS.ti): يحلل هذا البرنامج العديد من أنواع الملفات مثل الصور ومقاطع الفيديو بالإضافة إلى النصوص.

النمذجة

٣٠

أ- تعريف النموذج

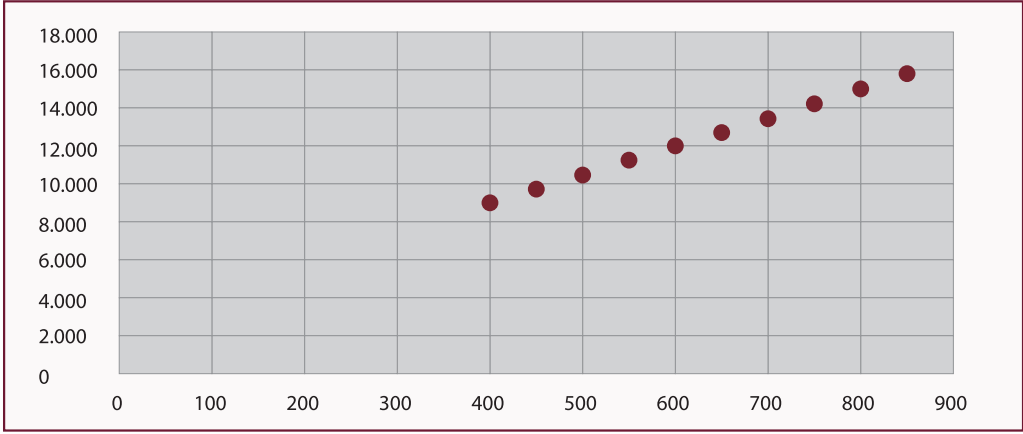
هو تمثيل مبسط للواقع. وقد يأخذ شكلاً مادياً أو مرئياً أو رمزياً. والهدف الرئيسي منه هو إدراك كيفية ارتباط المفاهيم ببعضها البعض، أو توضيح طريقة عمل نظرية ما. وللنموذج غرضان رئيسان هما: شرح كيفية عمل الموضوع الذي تم اختياره، والقدرة على التنبؤ بثقة. وتتركز النمذجة حول أداتين إحصائية وهي تحليل الانحدار البسيط وتحليل الانحدار المتعدد.

١- تحليل الانحدار البسيط (Simple regression analysis)

هو أداة إحصائية تستخدم لبحث العلاقات بين المتغيرين (التابع والمستقل) وتقدير قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرين المرتبطين خطياً مثل: تأثير زيادة الأسعار على الطلب وتأثير التغيرات في دخل الأسرة على طلب المساكن .

٢- المخططات النقطية (Scatter plot)

تساعد المخططات النقطية في تصور العلاقات بين المتغيرات عند تحليل الانحدار. ويمكن التعبير عنها رياضياً باستخدام معامل الارتباط (r)، والذي يسمى عادة معامل ارتباط بيرسون. ويبين المخطط النقطي في الشكل أدناه العلاقة بين الإيجار ومساحة الطابق وهي خطية ودقيقة معاً.



الشكل رقم (٧): مخطط نقطي للعلاقة بين إيجار المكتب ومساحة الطابق

٣. تحليل الانحدار المتعدد (Multiple regression analysis)

كما رأينا في الفقرات السابقة من الممكن أن يكون الانحدار البسيط أداة مفيدة في الأبحاث العقارية التطبيقية، لكنه غير قادر على تقدير العلاقة بين أكثر من متغير مستقل لذا يستخدم تحليل الانحدار المتعدد لتقدير العلاقة بين متغير تابع ومتغيرين مستقلين أو أكثر. ويمكن استخدام تحليل الانحدار المتعدد لمجموعة متنوعة من تطبيقات الأعمال، وهي:

- قياس التأثير على أسعار المنازل مع زيادة نشاط السوق، أو معدلات التغير في النمو الاقتصادي.
- قياس التأثير على الإيجار مع التغيرات في مساحة الطابق، ومستوى الطابق، والمسافة لوسائل النقل بالسكك الحديدية، وحالة المبنى.
- التنبؤ بالطلب المستقبلي على المنازل.

مثال توضيحي

حدد المعامل في علاقة الإنحدار الخطي التالية

$$Y = x - 2a + 4x + \varepsilon$$

حيث

$$Y = \text{سعر بيع الوحدة السكني}$$

$$a = \text{سعر مواد البناء}$$

$$x = \text{مساحة الوحدة}$$

$$\varepsilon, \alpha = \text{معاملات العلاقة}$$

و لتفسير المعادلة السابقة نجد أنها من نوع الإنحدار الخطي المتعدد لأن هناك أكثر من متغير مستقل a, x و هما يؤثران في المتغير التابع Y ، فقد يزداد أو ينخفض سعر بيع الوحدة بزيادة أو انخفاض سعر مواد البناء أو مساحة الوحدة أو الإثنين معاً.

تمارين الفصل الثاني



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

أ

١.	البحث هو مجهودٌ منهجيٌّ ومنظمٌ للبحث والتقصي عن مشكلةٍ محددةٍ تتم مواجهتها في بيئة عملٍ وتحتاج إلى حلٍّ.
٢.	يركّز البحث الكمي على تحليل شعور الناس وطريقة تفكيرهم واتخاذ القرارات.
٣.	ينتج عن البحث النوعي بياناتٍ عديدةً أو بياناتٍ يمكن تحويلها إلى أرقام.
٤.	يستخدم البحث الكمي طرقاً مثل: الاستبيانات، والاستقصاءات، والنمذجة.
٥.	البحث باستخدام المسح الاستقصائي هو طريقةٌ لجمع المعلومات من خلال طرح الأسئلة.
٦.	لا تؤثر طريقة جمع البيانات على نتائج الدراسة.
٧.	الطرق المعلمية هي طرقٌ تُطبق اختباراتٍ إحصائيةً على البيانات التي لا تستوفي معايير الافتراض الأساسي الخاص بالاختبار
٨.	مجموعات النقاش المركّز تُمثّل الشكل الأكثر شيوعاً للبحث النوعي.
٩.	يُعني تحليل الانحدار الخطي البسيط في تحديد العلاقات بين المتغيرات بطريقةً تصويريةً.
١٠.	يُستعمل تحليل الانحدار الخطي المتعدد في تحليل العلاقة بين أكثر من مُتغيّرٍ مستقلٍّ.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

ب

١- من أدوات النمذجة الإحصائية:

- (أ) تحليل الانحدار البسيط. (ب) التحليل الاستقرائي.
(ج) تحليل الانحدار المتعدد. (د) أ وج.

٢- من أساليب البحث الكمي:

- (أ) البحث الاستقصائي. (ب) الدراسة التجريبية.
(ج) النمذجة على أساس البيانات الثانوية. (د) جميع ماسبق.

٣ - إذا أردنا تفسير مُحددات الإيجار السنوي للشقق بالمساحة والقرب من المرافق باستعمال نموذج الانحدار

الخطي المتعدد فإن مُتغيّر «الإيجار السنوي» يُعتبر:

- (أ) مُتغيّر مستقل. (ب) مُتغيّر تابع.
(ج) مُتغيّر عشوائي. (د) جميع ماسبق

الوحدة الثالثة

مبادئ الاقتصاد

الفصل الأول:

مقدمة عن الإقتصاد



الفصل الثاني:

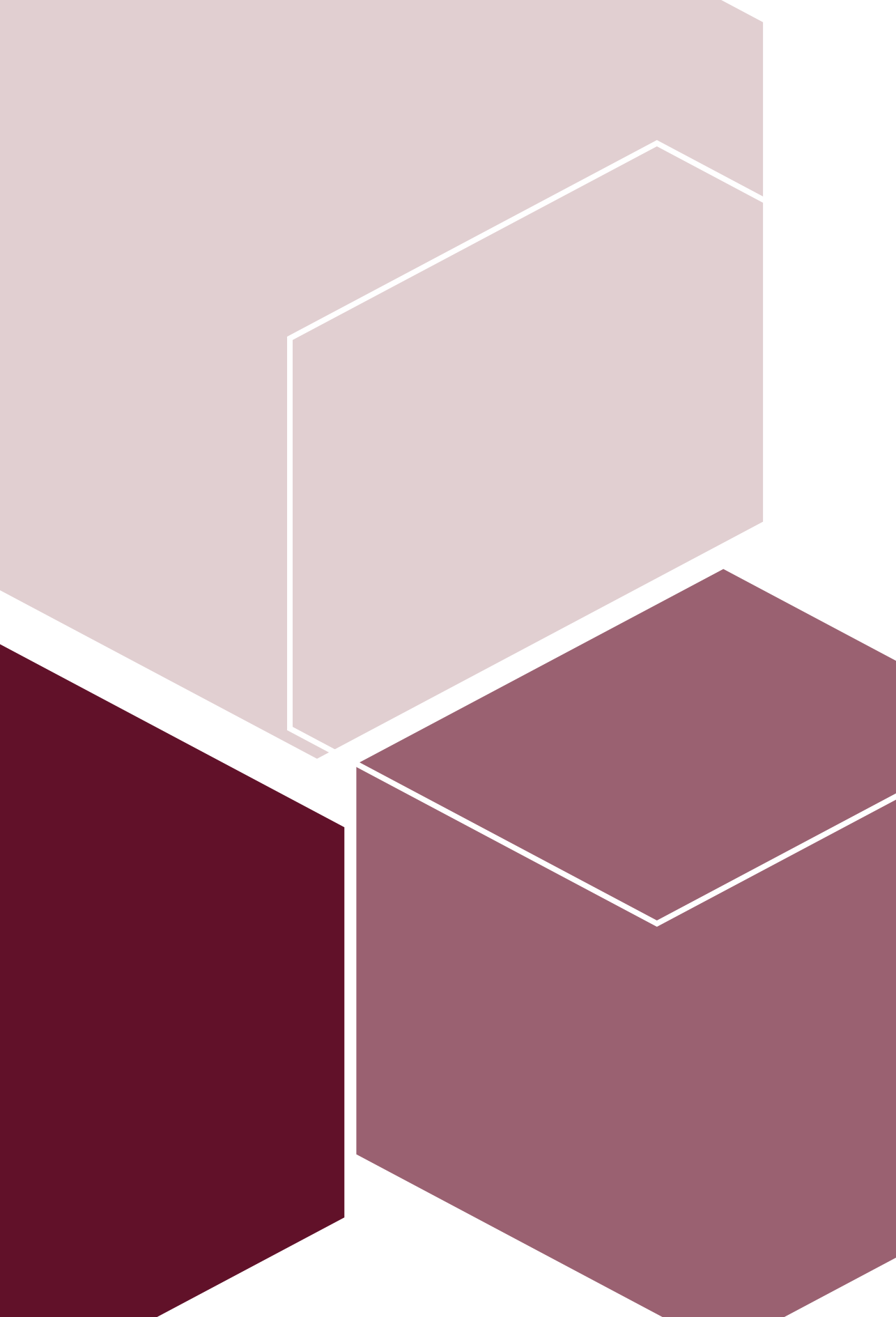
الاقتصاد الجزئي



الفصل الثالث:

الاقتصاد الكلي





مقدمة عن الاقتصاد

تعريف الاقتصاد

١.٠

العلم الذي يدرس سلوك الإنسان لإدارة الموارد النادرة من السلع والخدمات وتنميتها لإشباع رغباته.

مجالات علم الاقتصاد

٢.٠

وتركز على مجالين رئيسيين وهما:

١- الاقتصاد الجزئي: هو فرع الاقتصاد الذي يدرس عمل وسلوك الصناعات الفردية وإجراءات اتخاذ القرار فيها كالشركات التجارية والأسر المعيشية.

٢- الاقتصاد الكلي: هو فرع الاقتصاد الذي يدرس السلوك الاقتصادي للقيم الإجمالية كالدخل والتوظيف والنتاج المحلي على المستوى الوطني.

طبيعة المشكلة الاقتصادية

تتمحور طبيعة المشكلة الاقتصادية في مفهومين أساسيين:

أ- مفهوم الندرة

وهي مشكلة اقتصادية أساسية تركز على رغبات وحاجات البشر غير المحدودة في عالم محدود الموارد. وبسببها يجب على الأفراد، والشركات، والحكومات الاختيار من بين البدائل المختلفة، فمثلا قد يضطر الشخص إلى اقتناء شقة بدلاً من حصوله على سيارة فيضحي بأحد البدائل.

تحدد الندرة مقدار السلع والخدمات التي يمكن على المجتمع إنتاجها. وتنقسم السلع إلى نوعان، سلع مادية (ملموسة) هي التي تستخدم لإشباع الحاجة، أو لإنتاج سلع أخرى لإشباع الحاجات والرغبات مثل: الملابس، الغذاء، المشروبات، والسيارات، سلع غير مادية هي: الهواء، أشعة الشمس. أما الخدمات فهي لا تتواجد بشكل مادي لكن بإمكانها إشباع حاجات المجتمع كالخدمات الطبية، والخدمات القانونية، وخدمات المبيعات، وغيرها.

وفيما يلي بعض أنواع السلع والخدمات: السلع النهائية، والسلع الرأسمالية، والسلع الوسيطة، السلع الضرورية، و السلع الرفاهية، السلع الاعتيادية، والسلع الأقل جودة (أي أقل من العادية وتسمى أحيانا السلع الرديئة أو السلع الأدنى).

ب- مفهوم الاختيار

وهي المفاضلة في امتلاك بعض البدائل والتخلي عن بعضها. فمثلا المفاضلة بين استئجار منزل أو شرائه ولكل منهم تكاليف ومنافع يفاضل بينهم حسب مصلحته. ولذلك على المجتمع الاختيار بين مجموعة محددة من عوامل الإنتاج، ويمكن تعريف عوامل الإنتاج على أنها المواد الأولية الضرورية لإنتاج السلع والخدمات. فإن المجتمع قادر على إنتاج كمية محدودة من السلع لكنه غير قادر على تلبية جميع احتياجاته اللامحدودة. وتتمثل هذه العوامل فيما يلي:

- الأرض والموارد الطبيعية

- العمالة: غير ماهرة، مدربة وماهرة

- رأس المال: الآلات، المعامل، الأبنية، الطرقات.

- ريادة الأعمال: إمكاناتها وقدرتها على جمع الأرض، العمالة ورأس المال لإنتاج السلع والخدمات

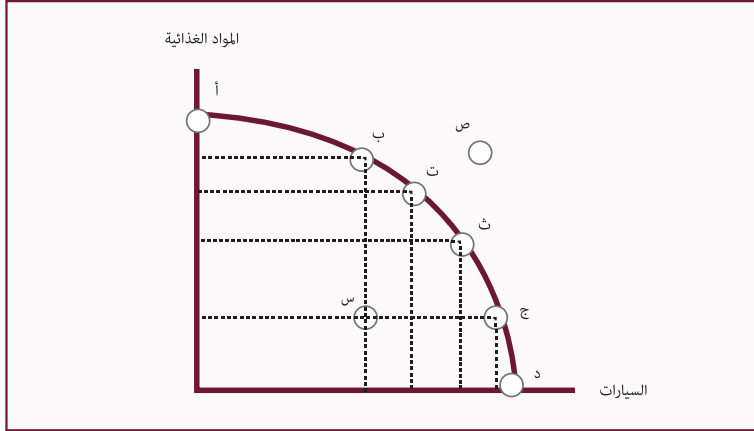
ج- تكلفة الفرصة البديلة

قيمة أفضل خيار بديل يأتي بعد البديل الذي تم اختياره. على سبيل المثال: زراعة الأرز في فدانين من الأرض ستتم على حساب زراعة الخضروات على نفس قطعة الأرض.

وبذلك، فإن تكلفة الفرصة البديلة هي قيمة الحاجة للخضروات التي تم التنازل عنها للحصول على الأرز من قطعة الأرض.

٣- حد إمكانية الإنتاج (Production-possibility frontier)

تدفع مشكلة الندرة إلى استخدام الموارد الاقتصادية ذات جودة عالية من أجل تلبية رغبات الإنسان اللامتناهية، ولا يمكن للاقتصاد أن ينتج إلى ما لا نهاية، كما لا يمكنه أن يتجاوز الطاقة الإنتاجية القصوى المتاحة له. ويمكن شرح ذلك عن طريق حد إمكانية الإنتاج والذي يبين أقصى كمية يمكن إنتاجها من السلع والخدمات المختلفة في الاقتصاد، وذلك باستخدام الموارد الإنتاجية والتقنية المتوفرة. ويبين الشكل رقم (١) حد إمكانية الإنتاج حيث نقوم بقياس السلعة الأولى (سيارات) على المحور السيني والسلعة الأخرى (مواد غذائية) على المحور الصادي.



شكل رقم (١): حد إمكانية الإنتاج

نلاحظ من الشكل رقم (١) أن الاختيار (أ) يعبر عن ذلك المستوى الإنتاجي الذي يتم فيه إنتاج المواد الغذائية ولا شيء من السيارات. أما الاختيار (د) يوضح حالة مغايرة تماما حيث يقوم الاقتصاد بتوجيه جميع طاقاته الإنتاجية لإنتاج السيارات فقط. أما بالنسبة للتوزيعات الإنتاجية الأخرى والتي تقع بين التوزيع (أ) والتوزيع (د)، فتوضح المستويات المختلفة التي يتم فيها إنتاج كميات محددة من السلعتين. وبسبب مشكلة الندرة فإن زيادة الإنتاج واستخدام طاقته القصوى -هي تلك النقاط الواقعة على منحنى إمكانية الإنتاج كالنقاط (أ، ب، ت، ث، ج، د)- من السيارات أو المواد الغذائية لا بد وأن يكون على حساب الكمية المنتجة من السلعة الأخرى. ويمكن تعريف تلك النقاط بأنها نقاط إنتاج مثلى، وتوضح أقصى كمية يمكن إنتاجها.

خصائص النقطة س:

- أ) داخل منحنى حد إمكانية الإنتاج
- ب) يمكن إنتاجها
- ج) لا تمثل نقطة كفاءة
- د) بعض عوامل الإنتاج لا يتم استخدامها

٢- خصائص النقطة ص:

- أ) خارج منحنى حد إمكانية الإنتاج ومن الصعب تحقيقها في ضوء التقنية الحالية.
- ب) عوامل الإنتاج غير كافية
- ج) ممكنة فقط عند تغير التقنية المستخدمة

النظام الاقتصادي

هو شبكة من المنظمات ومجموعة من القواعد الاقتصادية التي تنظم البيئة الاقتصادية في المجتمع.

١- اقتصاد السوق الحرة (Free market economy)

تخصص الأسواق الموارد من خلال آلية الأسعار، حيث زيادة الطلب ترفع الأسعار وتشجع الشركات على استخدام المزيد من الموارد في إنتاج تلك السلعة أو الخدمة. وتعتمد كمية المنتجات التي يستهلكها الناس على دخلهم، ويقوم الدخل ذاته على القيمة السوقية لعمل الفرد. ويكون دور الحكومة محدوداً فيه، ويرتكز على حماية حقوق الملكية للناس والشركات باستخدام النظام القانوني وحماية قيمة المال وقيمة العملة.

٢- الاقتصاد المخطط أو الموجه (Command economy)

تمتلك الحكومة الاشتراكية والشيوعية الموارد المحدودة. وتقوم بتخصيصها وتضع أهداف الإنتاج ومعدلات النمو بناء على نظرتها الخاصة برغبات واحتياجات الناس. وتلعب أسعار السوق دوراً صغيراً في قرارات تخصيص الموارد وتنظيم دور حصص السلع المحدودة.

٣- الاقتصاد المختلط (Mixed economy)

فيه بعض الموارد ملكاً للقطاع العام (الحكومة) وبعضها ملكاً للقطاع الخاص. يوفر القطاع العام (أو الدولة) السلع العامة، وشبه العامة، و السلع المنفعة العامة و باقي المنتجات من السلع و الخدمات يوفرها القطاع الخاص. وتتدخل الدولة في الأسواق لتصحيح إخفاق السوق الذي يشعر به الناس.

أنواع الأسواق الاقتصادية

تختلف الأسواق باختلاف هياكلها والسلوك الذي تقوم المنشأة باتباعه من أجل تحقيق أرباحها، وتصنف لأقسام أربعة كما يلي:

١- سوق المنافسة الكاملة

تظهر سوق المنافسة الكاملة (أو التامة) عندما تتحقق الظروف التالية:

- حواجز دخول وخروج منخفضة لا تعيق الشركات من دخول السوق والخروج منه.
- تجانس المنتجات والذي يُمكن المشتريين من اقتنائها من أي بائع.
- المعرفة الكاملة بنوعية المنتج، وسعره وتكلفته.
- انعدام وجود مشتريٍّ أو بائعٍ منفرد كبير بما يكفي ليؤثر على سعر السوق.

ويتعامل البائعون فيه بسعر السوق الحالي؛ ولهذا يسمى بسوق ملتقى الأسعار، ولا يكون السعر أعلى من سعر السوق حتى لا ينفرد المشتريين، ولا أقل منه حتى لا يقلل الأرباح. وستكون الإيرادات ببساطة هي سعر السوق مضروباً بالكمية المنتجة.

٢- سوق الاحتكار (Monopoly)

المحتكر هو الشركة التي تكون المنتج الوحيد لسلعة ليس لها أي بدائل شبيهة بها. وتسمى الصناعة التي يسيطر عليها المحتكر بالصناعة الاحتكارية).

مشكلة الاحتكار

تتمثل مشكلته في عدم كون المنتج متلقياً للسعر بمعنى أنه لا يحدده التوازن بين العرض والطلب. وبالنسبة للشركة فلا تستطيع أن تؤثر على السعر في السوق التنافسية بشكل مباشر، فلو حاولت رفعه فستخسر حصتها لصالح شركات أخرى. أما بالنسبة للمحتكر فبإمكانه رفع الأسعار وخفض الإنتاج، لكنه مقيد بالطلب في السوق. وتسمى قدرته على رفع السعر فوق مستوى المنافسة بالقوة السوقية.

عوائق الاحتكار:

١. التحكم في مورد نادر: كالتحكم في حقول نفط في بلد ما من قبل شركة.
٢. اقتصاديات الحجم: يمثل انخفاض متوسط التكلفة الكلية في الأجل الطويل كلما ارتفع حجم الإنتاج. يظهر الاحتكار الطبيعي إذا انحدر منحنى التكلفة الإجمالية الوسطية على المدى الطويل (أي أن هناك وفرة في الإنتاج). وتعتمد الاحتكارات الطبيعية على الظهور عندما توجد تكاليف ثابتة وكبيرة ومرتبطة بالإنتاج كالمرافق المحلية من مياه وغاز وغيرها.

٣. **العوائق القانونية للدخول:** في بعض الأحيان تتحقق المصلحة العامة بوجود بائع واحد في السوق. وتأخذ العوائق القانونية الأشكال التالية:

• حماية الملكية الفكرية للأعمال، وتسمح الحكومة لمبتكرها أن يتمتع بالاحتكار وأن يجني ربحًا اقتصاديًا، ولكن فقط لفترة محدودة من الوقت.
• الامتياز الحكومي: وهو الذي يمنح عادة في حالات الاحتكار الطبيعي.

٤. **العوامل الخارجية للشبكات:** تظهر عندما ترفع الزيادات في عضوية الشبكات قيمتها للأعضاء الحاليين والمحتملين. وفي هذه الحالات فإن الانضمام إلى شبكة كبيرة أكثر نفعًا من الانضمام إلى شبكة صغيرة حتى لو كان المنتج في الشبكة الكبيرة نوعًا ما أدنى من المنتج في الشبكة الصغيرة. وفي الانضمام لشبكة أكبر ميزات أهمها عدم تركها حاملًا يتم الانضمام وهو يعني (تجنب تكاليف التحول). ات؟ وينطبق كل هذا بوضوح على سوق أنظمة تشغيل الحواسيب، فعندما تشتري حاسوبًا محمل عليه نظام تشغيل مايكروسوفت ويندوز مسبقًا فتستفيد ميزات منها: عدد كبير من الناس، ومشاركة الملفات والحصول على العديد من البرامج.

أهداف وقيود الاحتكار

الهدف من الاحتكار هو كسب أعلى ربح ممكن، ويواجه المحتكر قيودًا عديدة منها:
- **القيود على الإنتاج:** يتم تحديد التكلفة الإجمالية عن طريق تقنية الإنتاج وتقييد السعر مقابل المدخلات.
- **القيود على الطلب:** يشير منحني الطلب لدى المحتكر إلى الحد الأقصى للسعر الذي يمكن للمحتكر أن يطلبه لبيع أي كمية معينة من الإنتاج.

والفرق الرئيسي بين المحتكر والشركة التنافسية المثالية هو أن الأخيرة تنظر إلى الطلب على منتجاتها بسعر السوق على أنه مرن تمامًا. أما المحتكر ولكونه المنتج الوحيد فهو يسعى للربط بين السعر والكمية المطلوبة، وهو يعرف أنه في حال رفع أسعاره لن يفقد جميع عملائه.

٣- احتكار الأقلية (Oligopoly)

تعد جميع الأعمال التجارية «الكبيرة» شكل من أشكال احتكار الأقلية للسوق ولديها وسائل للسيطرة عليه. وقد تركز بعض الشركات المهيمنة على صناعة محددة وتحظى بأكثر نسبة من الحصة السوقية وذلك بسبب اقتصاديات حجم المنتج في إنتاج سلع محددة، وتخلص السوق من المنافسين الضعفاء في كل دورة اقتصادية، والاستفادة من اندماج الشركات والعوائق الأخرى مثل تطور التقنيات وغيرها. ومن خصائص احتكار الأقلية:

- وجود القليل من الشركات المهيمنة الكبيرة مع العديد من الشركات الصغيرة.
- يكون المنتج إما موحد أو متباين.
- سيطرة الشركات المهيمنة على السعر ومع الخوف من المجازاة بالمثل.
- سيطرة الحواجز التقنية والاقتصادية.
- استخدام المنافسة غير السعرية على نطاق واسع بسبب الخوف من نشوب حروب الأسعار.

الاتحاد الاحتكاري

الاتحاد الاحتكاري هو اتفاق رسمي بين عدة شركات في احتكار الأقلية. وهذا الاتفاق يحدد السعر الذي ستتقاضاه جميع الشركات وغالبًا ما يحدد الحصة النسبية أو الحصة السوقية للشركات المختلفة. وهي غير قانونية في معظم دول العالم.

مثال: منظمة أوبك تعد اتحادًا احتكاريًا ناجحًا؛ لأنها لا تخضع لسيطرة دولة واحدة.

وقد تنهار الاتحادات الاحتكارية وغيرها من أشكال التواطؤ لعدة أسباب منها:

- وجود حافز لدى كل شركة للبيع بسعر أقل.
 - قد يكون لدى الشركات هياكل تكلفة متباينة مما يسبب صعوبات لبعضها.
 - ضغوط حالات الركود على الشركات.
 - لا تلتزم الشركات التي تدخل السوق حديثًا بالاتفاق فيما بينها.
 - يصبح الانضباط صعبًا عند انضمام شركات كثيرة.
- مثال: حاول العديد من منتجي السلع الأساسية تكرار نجاح أوبك في سبعينيات القرن العشرين وتم التوصل إلى اتفاقات حول الحصة النسبية للقهوة والكاكاو والقصدير والنحاس، وفي غضون بضع سنوات خرقت الحصة النسبية وانهارت الاتحادات الاحتكارية.

٤- المنافسة الاحتكارية (Monopolistic Competition)

تتمثل المنافسة الاحتكارية فيما يلي:

- كثرة الشركات وعدم تفاعلها مع بعضها البعض.
- منتجات متنوعة ومختلفة مع توفر البدائل (وهو بشكل عام هدف تسويقي استراتيجي).
- عدم استقرار منحنى الطلب وسهولة الدخول والخروج.

تمارين الفصل الأول



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



○	١. تتسم الموارد الاقتصادية بالتنوع والوفرة.
○	٢. المشكلة الاقتصادية تواجه الأفراد فقط.
○	٣. يُظهر مُنحني إمكانيات الإنتاج ما يمكن إنتاجه وليس ما يطلب المجتمع إنتاجه.
○	٤. أيُّ نقطةٍ تقع على منحني إمكانيات الإنتاج تعني أن الموارد لم يتم استغلالها بالطريقة الأمثل.
○	٥. في سوق المنافسة الكاملة، يتعامل البائعون بسعر السوق.
○	٧. المحتكر هو الشركة التي تنتج سلعة لها بدائل شبيهة.
○	٨. تستطيع الشركة في السوق التنافسية أن تؤثر على السعر بشكلٍ مباشرٍ.
○	٩. جميع الأعمال التجارية «الكبيرة» هي شكّل من أشكال احتكار الأقلية.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



- ١- تظهر سوق المنافسة الكاملة في حالة:
- أ) حواجز دخولٍ وخروجٍ منخفضةٍ.
 ب) تجانس المنتجات.
 ج) المعرفة الكاملة بنوعية المنتج.
 د) كل ما ذكر صحيح.
- ٢- تتمثل المنافسة الاحتكارية في وجود:
- أ) عددٍ قليلٍ من الشركات.
 ب) عدم تفاعل الشركات مع تصرفات بعضها البعض.
 ج) منتجاتٍ متشابهةٍ.
 د) كل ما ذكر صحيح.
- ٣- الاتحاد الاحتكاري هو:
- أ) اتفاقٌ رسميٌّ بين عدة شركاتٍ في احتكار الأقلية.
 ب) اتفاقٌ سريٌّ بين عدة شركاتٍ في احتكار الأقلية.
 ج) اتفاق كل شركات السوق التنافسي.
 د) جميع ما سبق.

٤- تظهر الاحتكارات بسبب:

- أ) عوائق الدخل.
ب) اقتصاديات الحجم.
ج) التحكم في موارد نادرة
د) جميع ما سبق.

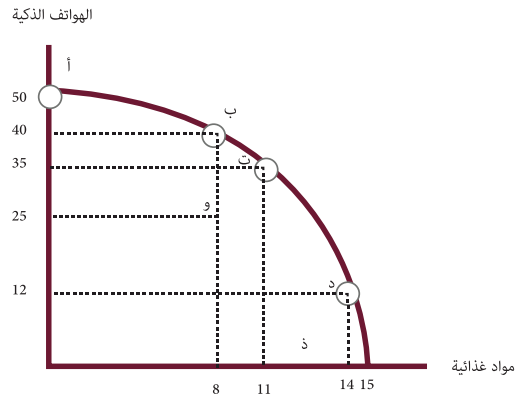
ج) أجب باختصارٍ على السؤال التالي:

١- اذكر خصائص احتكار الأقلية؟

.....
.....
.....
.....

٢- عندما يقوم المجتمع بتوظيف موارده على الوجه الأمثل، فكم وحدة من المواد الغذائية والهواتف الذكية يُمكنه إنتاجهم؟

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



الاقتصاد الجزئي

الاقتصاد الجزئي هو فرع الاقتصاد الذي يهتم بدراسة السلوك الاقتصادي لكل وحدة من وحدات الاقتصاد (تصرفات الأفراد بائعين ومشتريين) بهدف فهم عملية صناعة القرار، مثل العرض والطلب وأسعار السلع.

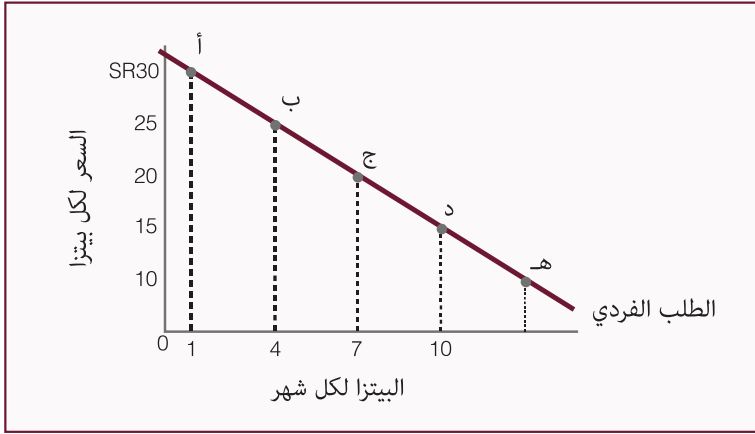
تعريف الطلب

١٠٠

وهو كمية من منتج معين يرغب المستهلكون في شرائها خلال فترة زمنية محددة، ويعتمد الطلب عدد من المتغيرات التي تؤثر على قرار استهلاك الفرد ومن ثم تأثيره على الكمية المطلوبة، باستخدام سوق البيئزا كمثال:

- سعر المنتج (سعر البيئزا مثلاً)
- دخل المستهلك
- سعر السلع البديلة (أسعار الفطائر أو السندويشات مثلاً)

- سعر السلع التكميلية/الكمالية (سعر عصير الليمون مثلاً)
- ميول المستهلك وأذواقه والإعلان الذي يمكن أن يؤثر على الميول
- توقعات المستهلك حول الأسعار المستقبلية



الشكل رقم (٢): مُنحى الطلب الفردي

أ- منحى الطلب الفردي وقانونه

جدول الطلب هو جدول من الأرقام يبين العلاقة بين سعر منتج معين والكمية التي يكون فيها المستهلك مستعداً لشراؤها. ويبين جدول الطلب كيف تتغير الكمية التي يطلبها الفرد مع السعر، مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة. والمتغيرات الثابتة في جدول الطلب هي دخل المستهلك، وأذواقه وتوقعاته حول الأسعار المستقبلية وأسعار البدائل والمكملات. ويبين الجدول رقم (١) بيانات الشكل رقم ٢ لطلب خالد للبيتزا. يشتري خالد ١٣ قرص بيتزا في الشهر وبسعر ١٠ ريالاً. ومع ارتفاع السعر يشتري عدداً أقل من قطع البيتزا: ١٠ قطع بيتزا بسعر ١٥ ريال، و٧ قطع بيتزا بسعر ٢٠ ريال، وهكذا، حتى يصل لقرص بيتزا واحد بسعر ٣٠ ريال. من المهم أن نتذكر أنه في جدول الطلب أي تغير في الكمية ناتج عن تغير في السعر وحده. ومنحنى الطلب الفردي هو عبارة عن تمثيل بياني لجدول الطلب.

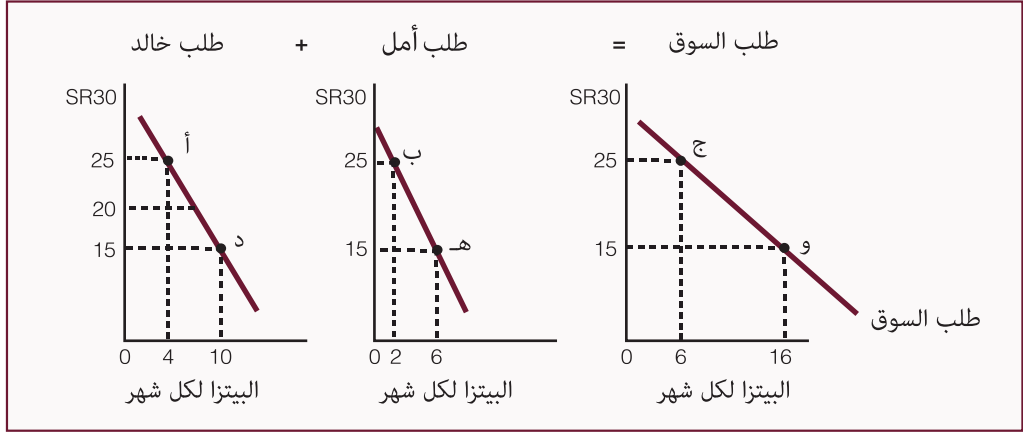
النقطة	السعر (ريال)	كمية البيتزا في الشهر
أ	٣٠	١
ب	٢٥	٤
ج	٢٠	٧
د	١٥	١٠
هـ	١٠	١٣

الشكل رقم (٢): مُنحى الطلب الفردي

يجدر الإشارة بأنه توجد علاقة سلبية بين السعر والكمية المطلوبة، مع ثبات باقي العوامل.

ب- طلب السوق

يبين منحنى طلب السوق العلاقة بين سعر السلعة والكمية المطلوبة من قبل كل المستهلكين، مع ثبات العوامل الأخرى. وكما هو الحال في منحنى الطلب الفردي فعندما نرسم منحنى طلب السوق نفترض أن بقية المتغيرات التي تؤثر على الطلب الفردي (الدخل، أسعار السلع البديلة والتكميلية، والأذواق، وتوقعات الأسعار) تكون ثابتة. بالإضافة إلى أننا نفترض أن عدد المستهلكين ثابت. ويبين الشكل رقم (٣) كيفية استنتاج منحنى طلب السوق مع وجود مستهلكين فقط.



الشكل رقم (٣): منحنى الطلب مع وجود مستهلكين فقط

السعر	خالد	أمل	إجمالي الطلب
٢٥	٤	٢	٦
٢٠	٧	٤	١١
١٥	١٠	٦	١٦
١٠	١٣	٨	٢١

الجدول رقم (٢): كمية البيتزا المطلوبة

ومنحنى طلب السوق هو المجموع الأفقي لمنحنيات الطلب الفردي. وينحدر طلب السوق بشكل سلبي مما يعكس قانون الطلب، وهذا منطقي؛ لأنه لو امتثل كل مستهلك لقانون الطلب فسيفاعل المستهلكون كمجموعة الشيء ذاته. وعندما يرتفع السعر سيكون هناك تغيير في الكمية المطلوبة، والعلاقة بينهما عكسية.

٢- تعريف العرض

هو كمية المنتج التي تكون الشركات مستعدة لإنتاجه وبيعه. ويعتمد قرار الإنتاج على العديد من المتغيرات، من ضمنها ما يلي (باستخدام البيتزا كمثال):

- سعر المنتج (سعر قرص البيتزا).
- الأجر المدفوع للعمال.
- سعر المواد (سعر العجين والجبن).
- تكلفة رأس المال (تكلفة فرن البيتزا).
- حال تكنولوجيا الإنتاج (المعرفة المستخدمة لصنع البيتزا).
- توقعات المنتج حول الأسعار المستقبلية.
- الضرائب المدفوعة للحكومة أو الإعانات المالية من الدولة.

أ- منحى العرض

تحدد جميع المتغيرات كمية المنتج التي تنتجها الشركات وتبيعها (الكمية المعروضة).

ب- منحى العرض الفردي وقانونه

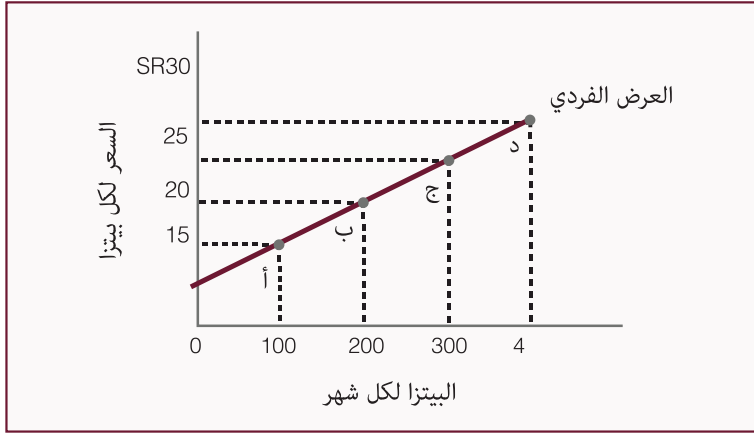
جدول العرض وهو جدول يبين العلاقة بين سعر منتج معين والكمية التي يكون فيها الفرد المنتج مستعداً لبيعها. ويبين جدول العرض كيف تتغير الكمية التي يعرضها المنتجون مع تغير السعر وبقاء العوامل ثابتة. والمتغيرات الثابتة هي تكاليف المدخلات، والتكنولوجيا، وتوقعات الأسعار، والضرائب والإعانات الحكومية. ويبين الجدول رقم (٣) عرض للبيتزا حسب السعر في مطعم البيتزا الشهية.

النقطة	السعر (ريال)	كمية البيتزا في الشهر
أ	١٠	٠
ب	١٥	١٠٠
ج	٢٠	٢٠٠
د	٢٥	٣٠٠
هـ	٣٠	٤٠٠

الجدول رقم (٣): العرض الفردي للبيتزا

نلاحظ من الجدول رقم (٣) أنه كلما زاد سعر السلعة زادت إنتاجية الكمية المعروضة.

ومنحنى العرض الفردي هو عبارة عن تمثيل بياني لجدول العرض من خلال رسم الأرقام في جدول عرض المطعم بيانياً كما هو موضح في الشكل (٤)



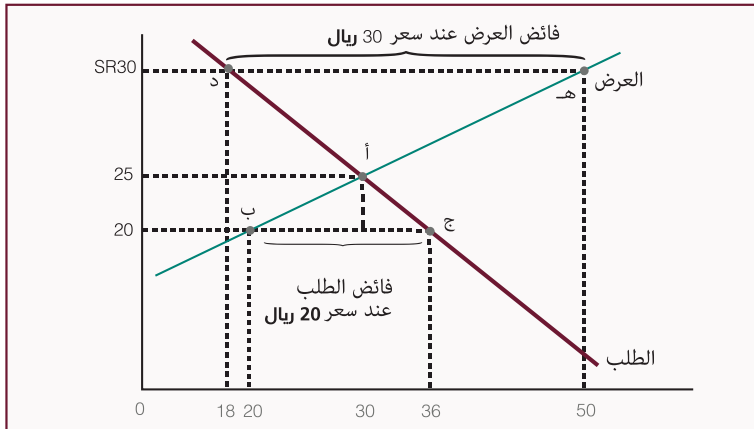
الشكل رقم (٤): منحنى العرض الفردي

ينحدر منحنى العرض لمورد واحد بشكل إيجابي مما يعكس قانون العرض. والحركة على منحنى عرض وحيد تسمى تغييراً في الكمية المعروضة، ويمثل تغييراً في الكمية التي يكون المنتج مستعداً وقادراً على بيعها عندما يتغير السعر. ويعد الحد الأدنى لسعر العرض هو أقل سعر يمكن إنتاج السلع عنده. ولا تقوم الشركة بإنتاجها إلا إذا كان السعر مرتفع التغطية التكلفة الحدية للإنتاج.

التقاء العرض والطلب

السوق هو ترتيبات تجمع بين المشتريين والبائعين (التقاء العرض والطلب). وينحصر التقاء العرض والطلب في ثلاث حالات:

- ١- توازن السوق وهو عندما تتساوى الكمية المطلوبة من منتج ما الكمية المعروضة وبالسعر السائد في السوق
- ٢- فوق توازن السوق وهو عندما يرتفع السعر وفي مقابله ينخفض الطلب وتزيد الكمية المعروضة ويصبح فائض في إنتاجها.
- ٣- تحت توازن السوق وهو عندما ينخفض السعر وفي المقابل يزيد الطلب وتقل الكمية المعروضة ويصبح هناك نقص في إنتاجها.



الشكل رقم (٥): تقاطع منحنيات الطلب والعرض (توازن السوق)

كما تؤدي زيادة السعر إلى التخلص من الطلب الزائد من خلال تغيير كل من الكمية المطلوبة والكمية المعروضة. وبينما يرتفع السعر يتقلص الطلب الزائد وذلك لسببين:

- يتحرك السوق صعوداً على منحنى الطلب (من النقطة (ج) باتجاه النقطة (أ))، مما يخفض الكمية المطلوبة من ٣٦,٠٠٠ إلى ٣٠,٠٠٠ قرص بيتزا.

- يتحرك السوق صعوداً على منحنى العرض (من النقطة (ب) باتجاه النقطة (أ))، مما يزيد الكمية المعروضة من ٢٠,٠٠٠ إلى ٣٠,٠٠٠ قرص بيتزا.

ونظراً لأن الكمية المطلوبة تتناقص بينما تتزايد الكمية المعروضة تضيق الفجوة بين الكمية المطلوبة والكمية المعروضة. وسيستمر السعر بالارتفاع حتى يتلاشى الطلب الزائد. وفي الشكل رقم (٥) وعند سعر ٢٥ ريال فإن الكمية المعروضة تساوي الكمية المطلوبة، كما هو مبين بالنقطة (أ). وفي بعض الحالات تخلق الحكومة طلباً زائداً على سلعة ما من خلال وضع السعر الأقصى (يدعى أحياناً بسقف الأسعار). إن وضعت الحكومة السعر الأقصى ليكون أقل من سعر التوازن فإن النتيجة هي طلب زائد مستمر على السلعة.

توازن السوق

- عند توازن السوق (النقطة أ، بالسعر = ٢٥ ريال والكمية = ٣٠,٠٠٠ قرص بيتزا)، فإن الكمية المعروضة تساوي الكمية المطلوبة. وعند سعر أقل من سعر التوازن (٢٠ ريال)، هناك طلب زائد - الكمية المطلوبة ٣٦,٠٠٠ قرص بيتزا عند النقطة (ج) تتجاوز الكمية المعروضة ٢٠,٠٠٠ قرص بيتزا عند النقطة (ب). وعند سعر أعلى من سعر التوازن (٣٥ ريال)، هناك عرض زائد.

- الكمية المعروضة ٥٠,٠٠٠ قرص بيتزا عند النقطة (هـ) تتجاوز الكمية المطلوبة ١٨,٠٠٠ قرص بيتزا عند النقطة د. يؤدي العرض الزائد إلى انخفاض الأسعار.

- يظهر العرض الزائد (يسمى أحياناً فائضاً) عندما تتجاوز الكمية المعروضة الكمية المطلوبة بالسعر السائد في السوق، مما يعني أن المنتجين على استعداد لشراء أكثر مما يكون المستهلكون على استعداد لبيعه. ويبين ذلك في النقاط (د) و(هـ) في الشكل رقم (٥). إذا كان السعر ٣٥ ريالاً، فإن فائض العرض هو ٣٢,٠٠٠ قرص من البيتزا؛ إن المنتجين على استعداد لبيع ٥٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة هـ)، ولكن المستهلكين على استعداد لشراء ١٨,٠٠٠ قرص فقط (النقطة د). وسوف يسبب هذا التفاوت انخفاضاً في سعر البيتزا حيث ستخفض الشركات السعر لبيعها. ومع تراجع الأسعار فإن فائض العرض سوف يتقلص لسببين:

- سيتحرك السوق للأسفل على طول منحنى الطلب من النقطة (د) نحو النقطة (أ)، مسبباً بذلك زيادة في الكمية المطلوبة من ١٨,٠٠٠ إلى ٣٠,٠٠٠ قرص بيتزا. يتحرك السوق هبوطاً على منحنى العرض من النقطة (هـ) باتجاه (أ)، مما يخفض الكمية المعروضة من ٥٠,٠٠٠ إلى ٣٠,٠٠٠ قرص بيتزا.

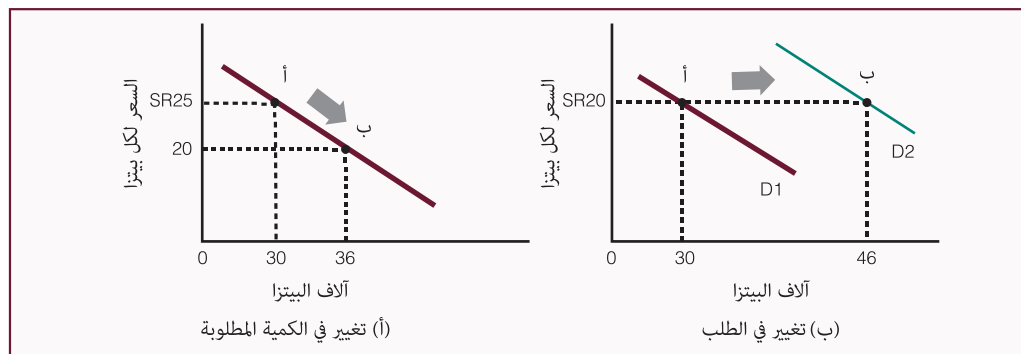
- لأن الكمية المطلوبة تزداد بينما تتناقص الكمية المعروضة، فتضيق الفجوة بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة. وسيستمر السعر في الانخفاض حتى يزول العرض الزائد. في الشكل رقم (٥) وعند سعر ٢٥ ريال فإن الكمية المعروضة تساوي الكمية المطلوبة، كما هو مبين بالنقطة أ. وفي بعض الحالات تخلق الحكومة عرضًا زائدًا على سلعة ما من خلال وضع السعر الأكثر انخفاضًا (يدعى أحيانًا السعر الأدنى). وإذا وضعت الحكومة السعر الأدنى ليكون أعلى من سعر التوازن فإن النتيجة هي عرض زائد مستمر على السلعة.

تأثر السوق نتيجة التغير في الطلب

لقد رأينا أن توازن السوق يحدث عندما تكون الكمية المعروضة تساوي الكمية المطلوبة، كما هو موضح بيانيًا من تقاطع منحنى العرض ومنحنى الطلب (الشكل رقم ٥). وفي هذه الفقرة سنستعرض كيفية تأثير التغيرات في جانب الطلب في السوق على سعر التوازن وكمية التوازن.

التغير في الكمية المطلوبة مقابل التغير في الطلب

في بداية هذا الفصل قمنا بسرد المتغيرات التي تحدد كمية المنتج التي يكون المستهلكون على استعداد لشراؤها وواحد من هذه المتغيرات هو سعر المنتج. ويبين منحنى الطلب العلاقة السلبية بين السعر والكمية المطلوبة مع ثبات العوامل الأخرى. في الشكل التالي ٦ (أ)، عندما ينخفض السعر من ٢٥ ريال إلى ٢٠ ريال، فنحن نتحرك باتجاه الأسفل على طول منحنى الطلب من النقطة (أ) إلى النقطة (ب) أي تزيد الكمية المطلوبة (تغير في الكمية المطلوبة). والآن سنستعرض تأثير المتغيرات الأخرى التي تؤثر على الطلب بالإضافة إلى السعر (الدخل، وأسعار السلع ذات الصلة، والأذواق، والإعلانات، وعدد المستهلكين) على الطلب والتوازن في السوق. وإذا تغير أي من هذه المتغيرات الأخرى فإن العلاقة بين سعر المنتج وكميته- كما هو موضح بيانيًا في منحنى الطلب- سوف تتغير. وهذا يعني أنه سيكون لدينا جدول ومنحنى طلب مختلفين تمامًا. في الشكل رقم (٦) (ب)، يظهر ذلك بتحرك منحنى الطلب بأكمله من D_1 إلى D_2 . وهذا التحول يعني استعداد المستهلكين لشراء كمية أكبر من المنتج بأي سعر، على سبيل المثال: بسعر ٢٥ ريال يكون المستهلكون على استعداد لشراء ٤٦,٠٠٠ قرص من البييتزا (النقطة ج)، ارتفاعًا من ٣٠,٠٠٠ مع منحنى الطلب الأولي، ومن ثم فإن أي تغيير في المتغيرات السابقة يؤدي إلى تغيير في الطلب.



الشكل رقم (٦): التغير في الكمية المطلوبة مقابل التغير في السعر

الزيادة في الطلب تؤدي إلى تحرك منحنى الطلب

يمكن أن تحدث زيادة في الطلب (مثل الشكل رقم ٦ (ب)) لعدة أسباب أهمها:

١. زيادة في الدخل: فهناك علاقة طردية بين الدخل والكمية المستهلكة بحيث حينما يزيد الدخل يشتري المستهلك كمية كبيرة من السلع العادية.
 ٢. الانخفاض في الدخل: فكلما انخفض الدخل استهلك المشتري كميات أكبر من السلع ذات الجودة العادية.
 ٣. زيادة في سعر سلعة بديلة: عند وجود سلعتين بديلتين لبعضها البعض فإن الزيادة في سعر السلعة الأولى يدفع بعض المستهلكين إلى الانتقال إلى شراء السلعة الثانية.
- يلخص الجدول رقم (٤) أهم العوامل المؤثرة على ارتفاع الطلب.

العوامل المؤثرة على ارتفاع الطلب	يتجه منحنى الطلب من اليسار إلى اليمين
ارتفاع الدخل، مع سلع جيدة	
ارتفاع سعر سلعة بديلة	
ارتفاع عدد السكان	
تفضيلات المستهلك للسلع	
انخفاض السعر المستقبلي المتوقع	

الجدول رقم (٤) أهم العوامل المؤثرة على ارتفاع الطلب

الزيادة في الطلب تزيد من سعر التوازن

تسبب الزيادة في الطلب بتحرك منحنى الطلب نحو اليمين عند كل سعر، وتزيد الكمية المطلوبة. عند السعر المبدئي (٢٥ ريال) هناك فائض في الطلب، كما تفوق الكمية المطلوبة (النقطة ب) الكمية المعروضة (النقطة أ). ويؤدي الطلب الزائد إلى ارتفاع السعر، وتتم استعادة التوازن عند النقطة ج. وباختصار فإن الزيادة في الطلب تزيد سعر التوازن إلى ٣٠ ريال، وتزيد من كمية التوازن إلى ٤٠,٠٠٠ قرص من البييتزا. (الشكل -رقم ٨). وهناك العديد من العوامل يمكن أن تؤثر على زيادة الطلب أهمها:

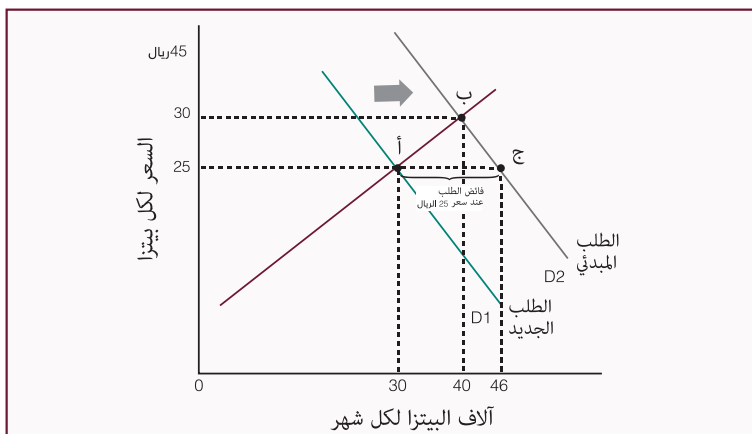
- انخفاض في سعر سلعة مكملية: عندما تكون هناك سلعتان مكملتان لبعضهما البعض فإنها تستهلك معًا كحزمة واحدة، وأي انخفاض في سعر إحداها يقلل من تكلفة الحزمة بأكملها. ونتيجة لذلك يشتري المستهلكون المزيد من كلا السلعتين. البييتزا وعصير الليمون سلعة مكملية؛ لذلك فإن انخفاض سعر عصير الليمون يقلل من التكلفة الإجمالية لوجبة عصير الليمون والبييتزا، ومن ثم يؤدي لزيادة الطلب على البييتزا.

- الزيادة في عدد السكان: فالزيادة في عدد الأشخاص تعني أن هناك المزيد من المستهلكين المحتملين للبييتزا، ومن ثم يزداد طلب السوق.

- التحول في تفضيلات المستهلكين: يمكن أن تتغير تفضيلات المستهلكين وأذواقهم مع مرور الوقت. وإذا حدث ذلك باتجاه البيتزا فإن الطلب عليها سيزداد. ويعتبر تغيير تفضيلات المستهلكين أحد أهداف الإعلانات، حيث تسبب حملة إعلانية ناجحة للبيتزا بزيادة الطلب عليها.

- التوقعات بأسعار مستقبلية أكثر ارتفاعاً: فلو اعتقد المستهلكون أن سعر البيتزا في الشهر المقبل سيكون أعلى مما توقعوه في البداية فمن الممكن أن يشتروا كمية أكبر اليوم وكمية أقل في الشهر المقبل، وهذا يعني أن الطلب الحالي على البيتزا سيزداد.

ويمكننا الاعتماد على الشكل رقم (٧) لإظهار مدى تأثير الزيادة في الطلب على سعر التوازن وكمية التوازن. والزيادة الناجمة في الطلب على البيتزا نتيجة أحد العوامل المدرجة في الجدول رقم (٥) وتسبب انتقالاً في منحني الطلب نحو اليمين من (D١) إلى (D٢).

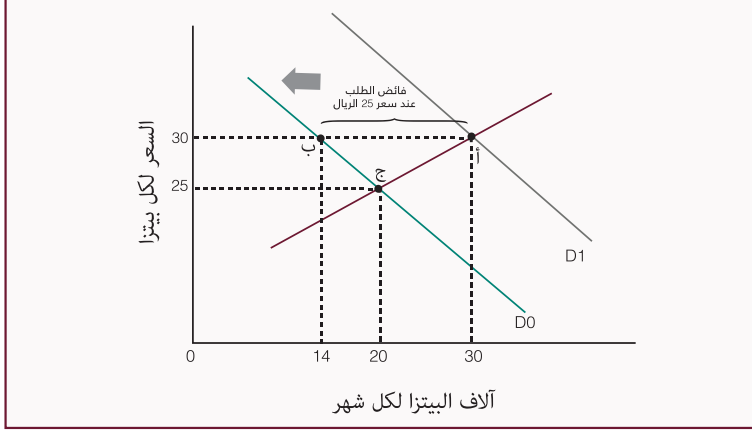


الشكل رقم (٧): تأثير الزيادة في الطلب على سعر التوازن

فعند السعر الأولي الذي يبلغ ٢٥ ريال سيكون هناك فائض في الطلب كما هو مبين في النقطتين أ و ب من الشكل رقم ٨. وإن المستهلكين على استعداد لشراء ٤٦,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة ب)، ولكن المنتجين على استعداد لبيع ٣٠,٠٠٠ قرص فقط (النقطة أ). ويرغب المستهلكون في شراء ١٦,٠٠٠ قرصاً من البيتزا زيادة على العدد الذي يرغب المنتجون في توفيره، فيؤدي هذا الطلب الزائد إلى ضغوط تصاعدية على الأسعار. ومع ارتفاع السعر يتضاءل الطلب الزائد؛ لأن الكمية المطلوبة انخفضت من ٤٦,٠٠٠ إلى ٤٠,٠٠٠ في حين ازدادت الكمية المعروضة من ٣٠,٠٠٠ إلى ٤٠,٠٠٠. ويتقاطع منحنى العرض مع منحنى الطلب الجديد في النقطة ج، ومن ثم فإن سعر التوازن الجديد هو ٣٠ ريال (مرتفعاً من ٢٥ ريال)، وكمية التوازن الجديدة هي ٤٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (مرتفعة من ٣٠,٠٠٠ قرص)

الانخفاض في الطلب يؤدي إلى تحرك منحى الطلب

الانخفاض في الطلب يعني أن المستهلكين (عند كل سعر محدد) مستعدون لشراء كمية أقل. وبالاعتماد على الشكل رقم (٨)، يسبب الانخفاض في الطلب تحرك منحى الطلب في السوق من D_1 إلى D_0 .



الشكل رقم (٨): تأثير انخفاض الطلب على سعر التوازن

يبين الشكل رقم (٨) أنه عند السعر الأولي الذي يبلغ ٢٥ ريال أنه انخفضت الكمية

المطلوبة من ٣٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة أ) إلى ١٤,٠٠٠ قرص (النقطة ب). ويمكن أن يحدث انخفاض في الطلب لعدة أسباب أهمها:

- انخفاض في الدخل: فانخفاض الدخل يعني أن المستهلكين سينفقون أقل؛ ولذا سوف يقومون بشراء كميات قليلة من كل البضائع الجيدة.

- انخفاض في سعر سلعة بديلة: إن أي انخفاض في سعر السلعة البديلة كالفطائر يجعل البيتزا أكثر تكلفة بالمقارنة بالفطائر، مما يؤدي إلى انخفاض طلب المستهلكين للبيتزا.

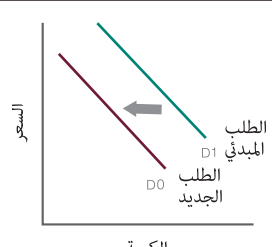
- الزيادة في سعر سلعة مكاملة: أي زيادة في سعر سلعة مكاملة كعصير الليمون يزيد من تكلفة وجبة البيتزا وعصير الليمون، مما يؤدي إلى انخفاض الطلب على البيتزا.

- انخفاض عدد السكان: فانخفاضهم يعني أن هناك عدد أقل من المستهلكين للبيتزا؛ لذلك يقل الطلب في السوق عليها.

- التحول في أذواق المستهلكين: عندما تتحرك تفضيلات المستهلكين بعيدا عن البيتزا باتجاه منتجات أخرى فإن الطلب على البيتزا ينقص.

- توقعات بأسعار مستقبلية أكثر انخفاضاً: إذا اعتقد المستهلكون أن سعر البيتزا في الشهر المقبل سيكون أقل مما توقعوه في البداية فمن الممكن أن يشتروا كمية أقل اليوم مما يعني أن الطلب الحالي على البيتزا سوف ينخفض .

ويمكن تلخيص أهم العوامل التي تؤثر على انخفاض الطلب في الجدول رقم (٥).

العوامل المؤثرة على انخفاض الطلب	يتجه منحى الطلب من اليمين الى اليسار
انخفاض الدخل، مع سلع جيدة	
انخفاض سعر سلعة بديلة	
انخفاض عدد السكان	
تفضيل المستهلك للسلع	
انخفاض السعر المستقبلي المتوقع	

الجدول رقم (٥) أهم العوامل المؤثرة على انخفاض الطلب

الانخفاض في الطلب يؤدي إلى خفض سعر التوازن

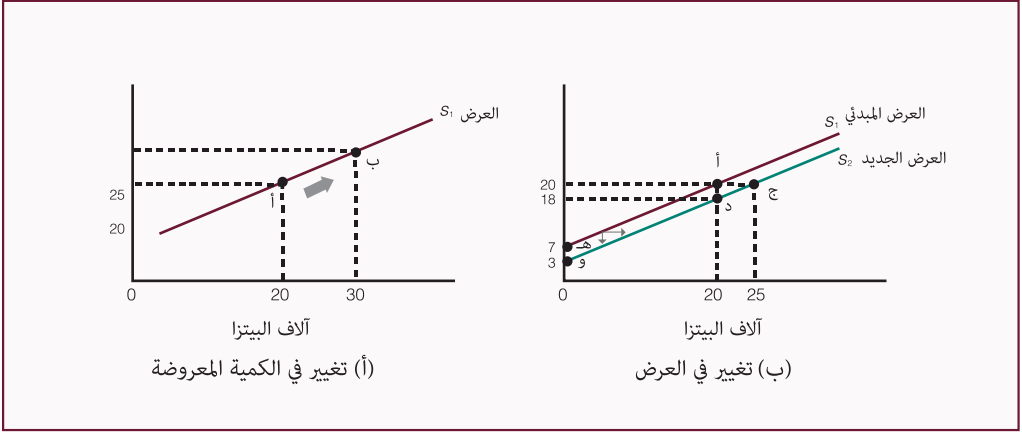
يسبب الانخفاض في الطلب تحرك منحنى الطلب نحو اليسار. وعند السعر المبدئي (٢٥ ريال) نجد أن هناك فائض في العرض، حيث تفوق الكمية المعروضة (النقطة أ) الكمية المطلوبة (النقطة ب). ويؤدي العرض الفائض إلى انخفاض السعر، ويتم استعادة التوازن عند النقطة ج. وباختصار فإن الانخفاض في الطلب يخفض من سعر التوازن إلى ٢٠ ريال ويخفض من كمية التوازن إلى ٢٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (أنظر الشكل رقم ٨). ونلاحظ كذلك من الشكل رقم (٨) مدى تأثير الانخفاض في الطلب على سعر التوازن وكمية التوازن. والانخفاض في الطلب على البيتزا يحرك منحنى الطلب إلى اليسار، من D١ إلى D٠ عند السعر الأولي الذي يبلغ ٢٥ ريال، وسيكون هناك فائض في العرض كما هو موضح في النقطتين أ و ب: ونجد أن المنتجين على استعداد لبيع ٣٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة أ)، ولكن بسبب الطلب المنخفض فإن المستهلكين على استعداد لشراء ١٤,٠٠٠ قرص فقط (النقطة ب). ويرغب المنتجون ببيع ١٦,٠٠٠ قرص من البيتزا زيادة على العدد الذي يرغب المستهلكون في شرائه فيؤدي هذا العرض الزائد إلى ضغوط تنازلية على الأسعار. ومع انخفاض السعر تتضاءل كمية العرض الزائدة؛ لأن الكمية المطلوبة ترتفع في حين تنخفض الكمية المعروضة. ويتقاطع منحنى العرض مع منحنى الطلب الجديد في النقطة ج، ومن ثم فإن سعر التوازن الجديد هو ٢٠ ريال (منخفضاً من ٢٥ ريال)، وكمية التوازن الجديدة هي ٢٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (منخفضة من ٣٠,٠٠٠).

تأثر السوق نتيجة التغير في العرض

في هذا الجزء من الفصل سنستعرض مدى تأثير التغيرات في جانب العرض في السوق على سعر وكمية التوازن.

التغير في الكمية المعروضة مقابل التغير في العرض

في بداية هذا الفصل قمنا بسرد المتغيرات التي تحدد كمية المنتج المعين والتي يكون المنتجون على استعداد لبيعها. وبالطبع يعتبر سعر المنتج واحداً من هذه المتغيرات. ويبين منحنى العرض العلاقة الإيجابية بين السعر والكمية، مع ثبات العوامل الأخرى. ونلاحظ من خلال الشكل رقم ٩ (أ) أنه عند ارتفاع السعر من ٢٠ ريال إلى ٢٥ ريال يزيد عرض أقراص البييتزا.



الشكل رقم (٩): التغير في الكمية المعروضة مقابل التغير في السعر

يبين الشكل رقم ٩ (أ) أن التغير في السعر يؤدي إلى تغيير في الكمية المعروضة، وهي حركة على طول منحنى عرض واحد، على سبيل المثال: الزيادة في السعر تؤدي إلى الانتقال من النقطة أ إلى النقطة ب.

يبين الشكل رقم ٩ (ب) التغير في العرض الناجم عن تغيير عنصرٍ من العناصر المؤثرة على العرض بخلاف سعر المنتج، على سبيل المثال: الزيادة في العرض تحرك منحنى العرض من S_1 إلى S_2 . عند ارتفاع السعر (من ١٨ إلى ٢٠ ريال مثلاً) يتم توفير كمية أكبر (٢٥,٠٠٠ قرص من البييتزا وذلك عند النقطة ج بدلاً من ٢٠,٠٠٠ ألف قرص عند النقطة أ).

وعلى طول منحنى العرض من النقطة أ إلى النقطة ب (الشكل رقم ٩ (أ)) تزداد كمية المنتج المعروضة ويسمى هذا التغير في الكمية المعروضة.

وإذا تغير أي من هذه المتغيرات الأخرى (مثل: الأجور، وأسعار المواد، والتكنولوجيا) فإن العلاقة بين السعر والكمية (كما هو موضح عددياً في الجدول رقم (٦) وبيانياً في منحنى العرض من خلال الشكل رقم (٩) سوف تتغير. ويبين الشكل رقم ٩ (ب) تحرك منحنى الطلب بأكمله من S_1 إلى S_2 . وفي هذه الحالة فإن منحنى العرض ينتقل إلى الأسفل وإلى اليمين:

والتحرك نحو اليمين يعني أنه يتم إنتاج كمية أكبر عند أي سعر (٢٠ ريال مثلاً) (٢٥,٠٠٠ قرص بييتزا عند النقطة ج، مرتفعاً من ٢٠,٠٠٠ عند النقطة أ). والتحرك نحو الأسفل يعني أن السعر المطلوب لتحقيق كمية معينة من الإنتاج هو أكثر انخفاضاً، على سبيل المثال: إن الحد الأدنى الجديد لسعر العرض هو أكثر من ٨ ريال (النقطة و) منخفضاً عن ١٠ ريال (النقطة هـ). وبشكل مشابه فإن السعر المطلوب لصنع ٢٠,٠٠٠ قرص من البييتزا هو ١٨ ريال (النقطة ب)، منخفضاً من ٢٠ ريال (النقطة أ).

الزيادة في العرض تحرك منحنى العرض

يؤدي الانخفاض في الأجور إلى انخفاض تكلفة إنتاج البيتزا وتحرك منحنى العرض:

- التحرك نحو الأسفل: فإن انخفاض الأجور يعني انخفاض التكلفة الحدية للإنتاج؛ لذلك تحتاج كل شركة إلى سعر أقل لتغطية تكلفة إنتاجها. وبعبارة أخرى يتحرك منحنى العرض نحو الأسفل.

- التحرك نحو اليمين: انخفاض تكاليف الإنتاج يجعل إنتاج البيتزا أكثر ربحية بسعر معين؛ لذلك سوف يقوم المنتجون بتوريد كمية أكبر عند كل سعر. وبعبارة أخرى يتحرك منحنى العرض نحو اليمين.

وانخفاض الأجور هو مجرد مثال واحد عن انخفاض تكاليف الإنتاج، والذي يسبب تحرك منحنى العرض إلى الأسفل وإلى اليمين. وقد تم حصر هذه العوامل التي تسبب تغير العرض في الجدول رقم (٦). والتخفيض في تكاليف المواد (العجين والجبن) أو رأس المال (فرن البيتزا) يقلل تكاليف الإنتاج، مما يخفض السعر المطلوب لصنع أي كمية معينة (التحرك إلى أسفل) ويزيد الكمية المعروضة عند أي سعر معين (التحرك نحو اليمين). وتؤدي التطورات التقنية والتي تسمح للشركة بالتوفير في مدخلات العمل أو المواد إلى انخفاض في تكاليف الإنتاج كما تؤدي إلى تحرك منحنى العرض بطريقة مماثلة. ويمكن أن يكون هذا التطور التقني جهاز جديد أو طريقة جديدة للقيام بالأعمال التجارية، أو مخططاً جديداً لمصنع أو متجر أو نظاماً أكثر كفاءة لطلب المدخلات وتوزيع الإنتاج. وإذا كانت الحكومة تدعم الإنتاج عن طريق دفع مبلغ من المال للشركة عن كل وحدة تنتجها فإن التكلفة الصافية للشركة تنخفض بمقدار هذا الدعم، ويتحرك منحنى العرض إلى الأسفل وإلى اليمين.

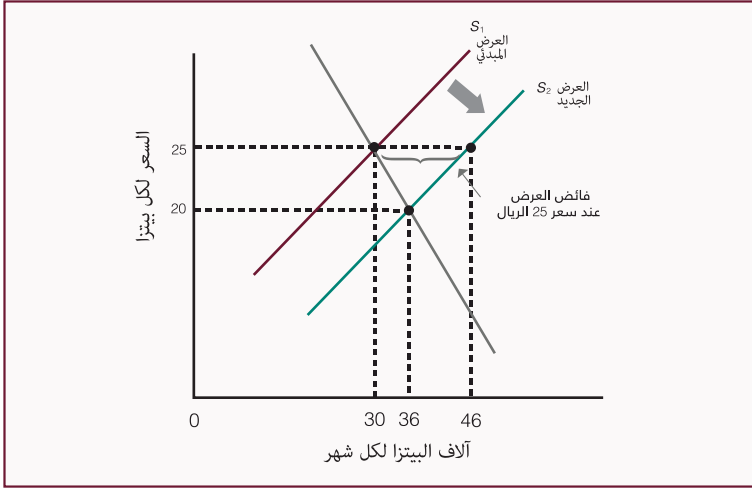
ويبين الجدول رقم (٦) آلية تحرك العرض من خلال العوامل المؤثرة على العرض. وتمثل الزيادة في العرض بياناً عن طريق التحرك إلى اليمين (كمية أكبر يتم توفيرها عند كل سعر) وإلى الأسفل (سعر أكثر انخفاضاً مطلوب لإنتاج كمية معينة).

العوامل المؤثرة على زيادة العرض	يتجه منحنى الطلب من اليسار إلى اليمين
انخفاض الأجور	
انخفاض سعر المواد	
التطورات التقنية	
زيادة الإعانات الحكومية	
انخفاض السعر المستقبلي المتوقع	
ارتفاع عدد المنتجين	

الجدول رقم (٦) تأثير الزيادة في العرض على منحنى العرض

الزيادة في العرض تخفض من سعر التوازن

يبين الشكل رقم (١٠) مدى تأثير الزيادة في العرض على سعر وكمية التوازن. حيث تؤدي الزيادة في العرض المتوفر من البيتزا إلى تحرك منحنى العرض إلى اليمين، من S_1 إلى S_2 . وعند السعر الأولي الذي يبلغ ٢٥ ريال، وتزداد الكمية المعروضة من ٣٠,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة أ) إلى ٤٦,٠٠٠ قرص (النقطة ب). وتحرك منحنى العرض يسبب فائضاً في العرض، والذي يؤدي في نهاية المطاف إلى انخفاض سعر التوازن. ومن خلال السعر الأولي للبيتزا (٢٥ ريال) نلاحظ أن المنتجين على استعداد لبيع ٤٦,٠٠٠ قرص من البيتزا (النقطة ب)، ولكن المستهلكين على استعداد لشراء ٣٠,٠٠٠ قرص فقط (النقطة أ). ويرغب المنتجون في بيع ١٦,٠٠٠ قرص من البيتزا زيادة على العدد الذي ينوي المستهلكون شراءه، فيؤدي هذا العرض الزائد إلى ضغوط تسبب انخفاض السعر. ومع انخفاض السعر تتضاءل كمية العرض الزائدة؛ لأن الكمية المعروضة تنخفض في حين تزداد الكمية المطلوبة. ويتقاطع منحنى العرض الجديد مع منحنى الطلب في النقطة ج، ومن ثم فإن سعر التوازن الجديد هو ٢٠ ريال (منخفضاً من ٢٥ ريال)، وكمية التوازن الجديدة هي ٣٦,٠٠٠ قرص من البيتزا (مرتفعة من ٣٠,٠٠٠).



الشكل رقم (٩): التغير في الكمية المعروضة مقابل التغير في السعر

انخفاض العرض يحرك منحنى العرض

يبين الجدول رقم (٧) أن أي عامل يزيد من تكلفة إنتاج الشركة سيخفض من العرض. وأي زيادة في تكلفة الإنتاج تزيد من السعر المطلوب لإنتاج كمية معينة (تحرك تصاعدي إلى أعلى لمنحنى العرض) ويقلل من الكمية المعروضة عند كل سعر (تحرك باتجاه اليسار). وتزداد تكاليف الإنتاج نتيجة لزيادة الأجور، أو نتيجة لأي زيادة في أسعار المواد أو رأس المال أو الضريبة المفروضة على كل وحدة يتم إنتاجها.

العوامل المؤثرة على انخفاض العرض	
	ارتفاع الأجور
	ارتفاع اسعار المواد
	ارتفاع الضرائب
	ارتفاع السعر المستقبلي المتوقع
	انخفاض عدد المنتجين

الجدول رقم (٧) تأثير الانخفاض في العرض على منحنى العرض

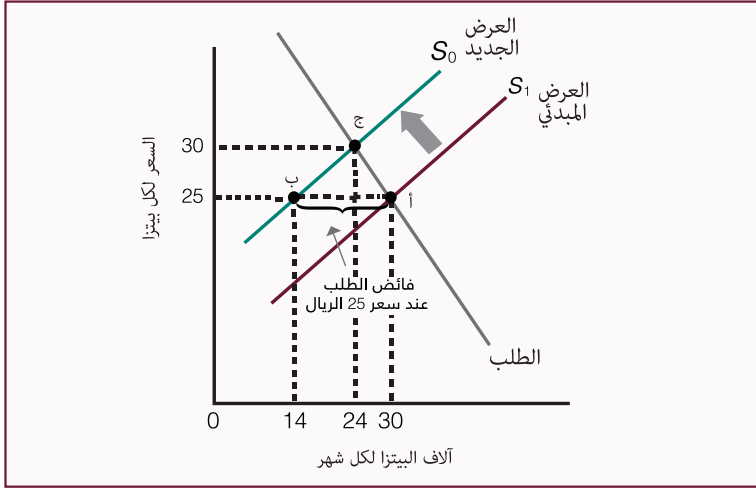
وفي حالة وجود نقص في العرض يشير الانخفاض إلى تغيير في الكمية عند سعر معين) التحرك الأفقي لمنحنى العرض نحو اليسار).

ويمكن أن يحدث انخفاض في العرض لسببين آخرين:

- أولاً: إذا اعتقدت الشركات أن سعر البييتزا في الشهر المقبل سيكون أعلى من سعر البداية فمن الممكن أن يكونوا على استعداد لبيع كمية أقل اليوم وكمية أكبر في الشهر المقبل. وهذا يعني أن الطلب الحالي على البييتزا سيتناقص.
- ثانياً: بما أن العرض في السوق هو مجموع الكميات المعروضة من قبل جميع المنتجين فإن انخفاض عدد المنتجين سيؤدي إلى انخفاض العرض في السوق، مما يؤدي إلى تحرك منحنى العرض نحو اليسار.

الانخفاض في العرض يرفع من سعر التوازن

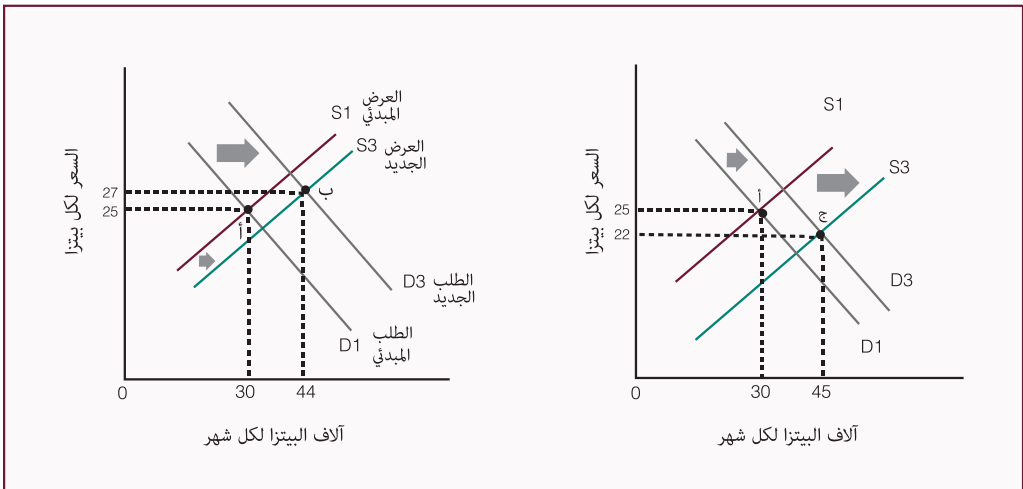
يبين الشكل رقم (١١) تأثير الزيادة في العرض على سعر وكمية التوازن. ويؤدي انخفاض المعروض من البييتزا إلى تحرك منحنى العرض إلى اليسار، من S١ إلى S٠. وعند السعر الأولي الذي يبلغ ٢٥ ريال (سعر التوازن مع منحنى العرض الأولي)، سوف يكون هناك فائض في الطلب، كما هو مبين في النقاط أ وب: ونجد أن المستهلكين مستعدون لشراء ٣٠,٠٠٠ قرص من البييتزا (النقطة أ)، ولكن المنتجين مستعدون لبيع ١٤,٠٠٠ قرص من البييتزا فقط (النقطة ب). ويرغب المستهلكون في شراء ١٦,٠٠٠ قرص من البييتزا زيادة على العدد الذي ينوي المنتجون بيعه، فيؤدي هذا الطلب الزائد إلى ضغوط تصاعديّة على السعر. ومع ارتفاع السعر يتضاءل الطلب الزائد؛ لأن الكمية المطلوبة تنخفض من ٣٠,٠٠٠ إلى ٢٤,٠٠٠ في حين تزداد الكمية المعروضة من ١٤,٠٠٠ إلى ٢٤,٠٠٠. ويتقاطع منحنى العرض الجديد مع منحنى الطلب في النقطة ج، ومن ثم فإن سعر التوازن الجديد هو ٣٠ ريال (مرتفعاً من ٢٥ ريال)، وكمية التوازن الجديدة هي ٢٤,٠٠٠ قرص من البييتزا (منخفضة من ٣٠,٠٠٠).



الشكل رقم (١١): تأثير الانخفاض في العرض على سعر التوازن

التغيرات المتزامنة في العرض والطلب

نستعرض خلال هذه الفقرة تأثير سعر وكمية التوازن عند زيادة كل من العرض والطلب ويعتمد الأمر على مقدار الزيادة الأكبر. ونلاحظ من خلال الشكل رقم ١٢ (أ) أن الزيادة في الطلب أكبر من الزيادة في العرض وهذا يعني أن منحنى الطلب يتحرك بمقدار أكبر من منحنى العرض. ويتحرك توازن السوق من النقطة أ إلى النقطة ب، ويزيد سعر التوازن من ٢٥ ريال إلى ٢٨ ريال. ويعتبر هذا معقولاً؛ لأن الزيادة في الطلب تؤدي إلى رفع السعر، في حين أن الزيادة في العرض تؤدي إلى خفضه. وإذا زاد الطلب بمقدار أكبر فإن حركة السعر نحو الأعلى ستكون أقوى من حركته نحو الأسفل؛ لذلك سوف يرتفع السعر. وفي حالة ازدياد كل من الطلب والعرض فإن كمية التوازن ستزداد. ذلك لأن كلا من هذين المتغيرين يؤديان إلى زيادة كمية التوازن. وفي الشكل رقم ١٣ (أ)، تزداد كمية التوازن من ٣٠,٠٠٠ إلى ٤٤,٠٠٠ قرص من البيتزا.



الشكل رقم (١٢): تأثير ارتفاع الطلب والعرض على سعر التوازن

تأثير العرض والطلب على السوق

- **زيادة أكبر في الطلب:** إذا كانت الزيادة في الطلب أكبر من الزيادة في العرض (إذا تحرك منحني الطلب أكبر من تحرك منحني العرض)، فإن كلاً من سعر وكمية التوازن سيزدادان.
 - **زيادة أكبر في العرض:** إذا كانت الزيادة في العرض أكبر من الزيادة في الطلب (إذا كان تحرك منحني العرض أكبر من تحرك منحني الطلب) فإن سعر التوازن سينخفض بينما تزيد كمية التوازن.
- يبين الشكل رقم ١٢ (ب) انتقال التوازن من النقطة أ إلى النقطة ج عندما تكون الزيادة في العرض أكبر من الزيادة في الطلب ويعني ذلك أن السعر قد انخفض من ٢٥ ريال إلى ٢٢ ريال. ويعتبر انتقال التوازن معقول؛ لأن انخفاض الأسعار الناتج عن الزيادة في العرض أقوى من التصاعد الناتج عن الزيادة في الطلب. وكما هو متوقع تزداد كمية التوازن من ٣٠,٠٠٠ إلى ٤٥,٠٠٠ قرص من البييتزا.
- وفي حالة الانخفاض المتزامن في الطلب والعرض تنخفض كمية التوازن لأن كلا التغيرين سيخفضان من كمية التوازن. ويعتمد الأثر على سعر التوازن على أي التغيرين هو الأكبر.
- الانخفاض على الطلب** والذي يهبط بالأسعار-أو الانخفاض بالعرض والذي يدفع بالأسعار صعوداً. وإذا كان الانخفاض في الطلب هو الأكبر فسيهبط السعر؛ لأن القوة التي تدفع السعر نحو الأسفل أقوى من القوة التي ترفعه. وعلى العكس إن كان الانخفاض في العرض هو الأكبر، فسيرتفع السعر؛ لأن القوة التي ترفع السعر أقوى من القوة التي تدفعه للهبوط.

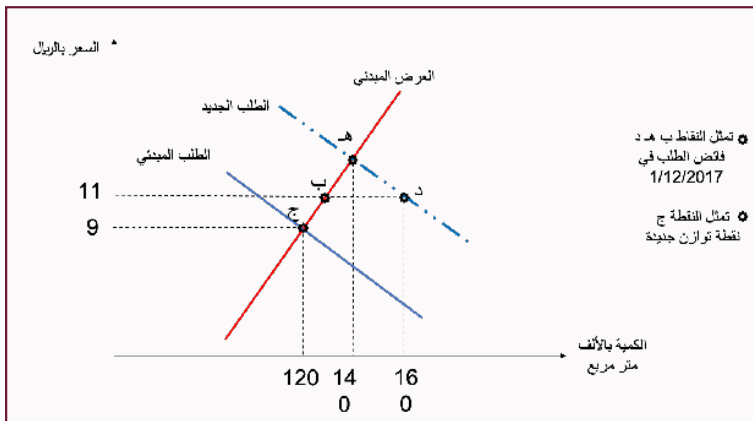
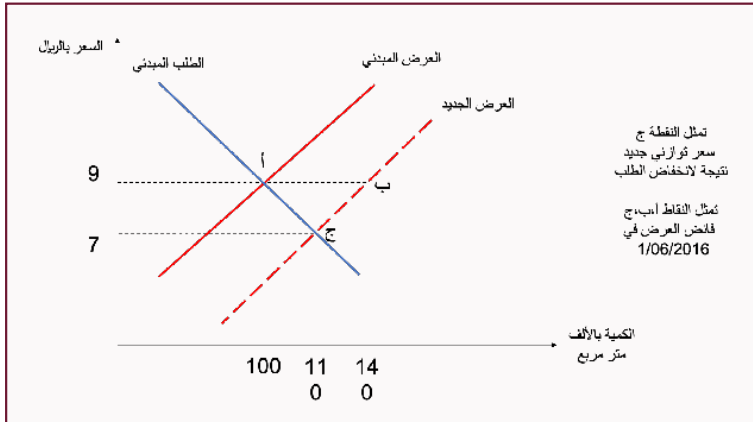
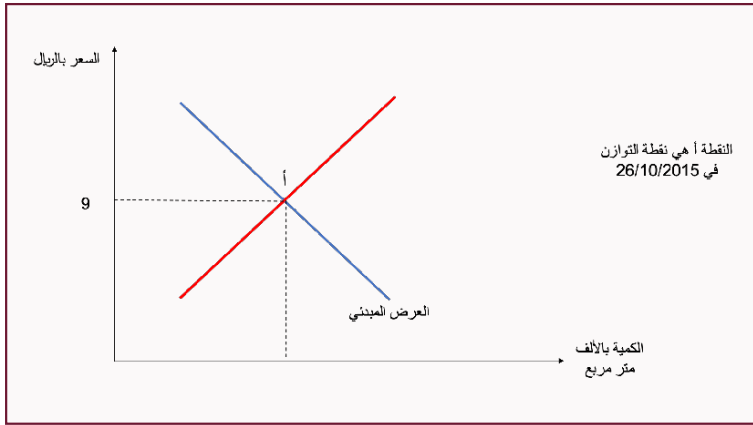
مثال تطبيقي على إقتصاديات سوق العقارات:

- خليط منتج من وحدات تجارية في سوق الإيجارات فئة (أ) تم تسجيل المعاملات الاقتصادية به كما يلي:
في ٢٠١٥/١٠/٢٦
- حصرت الوحدات المعروضة في سوق الإيجارات و كانت ١٠٠ ألف وحدة وحصر المطلوب من نفس نوع العقارات و بلغ نفس العدد و كان سعر السوق في ذلك الوقت ٩ ريال لكل متر مربع.
في ٢٠١٦/٠٦/١
- تم إضافة ٤٠ ألف وحدة أخرى إلى الكمية المعروضة بعد توقع المطورين لزيادة الطلب و لكن لم يستجب المستأجرين في ذلك الوقت و ظل سعر الإيجار السوقي كما هو عند مستوى ٩ ريالات و استؤجرت ١٠ آلاف وحدة فقط ثم خفض السعر إلى ٧ ريالات.
في ٢٠١٧/٩/١
- توقع رواد الأعمال التوسع في أعمالهم نتيجة منح الدولة أمر بزيادة الرواتب في جميع القطاعات حينئذ طلبت كميات جديدة عند مستوى ٩ ريالات و ارتفع الطلب إلى ١٦٠ وحدة.
في ٢٠١٧/١٢/١
- ارتفعت أسعار الإيجارات إلى ١١ ريال للمتر المربع في تلك الفئة نتيجة لتوقع المطورين إزدياد الطلب وأضيفت ٢٠ ألف وحدة أخرى إلى المعروض من الوحدات في الفئة أ من الوحدات التجارية.

المطلوب

إرسم منحنيات العرض و الطلب لكل فترة من الفترات السابقة مبيئاً الآتي:-

- نقطة التوازن
- فائض العرض
- فائض الطلب



تمارين الفصل الثاني



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



١.	ارتفاع ثمن سلعة يدفع المنتجين إلى زيادة إنتاجهم بينما يدفع المستهلكين إلى شراء كميات أقل تدريجيًا.
٢.	إذا انتقل منحى العرض إلى اليمين فإن ذلك يعني أن المنتجين سيقومون بعرض كميات أقل عند نفس السعر.
٣.	ينص قانون الطلب على ارتفاع الكمية المطلوبة من السلعة كلما انخفض ثمنها، على فرضية بقاء العوامل الأخرى على حالها.
٤.	انخفاض تكلفة عناصر الإنتاج يؤدي إلى انتقال منحى الطلب إلى اليمين.
٥.	يمثل منحى العرض الكميات المطلوبة التي يستطيع المستهلك شراؤها عند الأثمان المختلفة مع افتراض بقاء الأشياء الأخرى على حالها.
٦.	إذا ارتفع عدد المنتجين والبائعين في السوق، فذلك يعني انتقال منحى العرض إلى اليمين عند كل سعرٍ.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- يُعنى التحليل الاقتصادي الجزئي بدراسة:

- (أ) السلوك الاقتصادي لكل وحدة اقتصادية على حدة.
 (ب) السلوك الاقتصادي للمجتمع، مثل: البطالة.
 (ج) السلوك الاقتصادي لكل الوحدات الاقتصادية.
 (د) جميع ما سبق.

٢- زيادة الكمية المطلوبة من سلعة معينة نتيجة انخفاض السعر هو بمثابة:

- (أ) انتقال على نفس منحى الطلب.
 (ب) انتقال منحى الطلب إلى اليسار.
 (ج) انتقال منحى الطلب إلى اليمين.
 (د) ثبات على نفس منحى الطلب.

٣- من العوامل التي تؤدي إلى انخفاض الطلب لسلعة معينة:

- (أ) انخفاض أسعار السلع البديلة.
 (ب) انخفاض الدخل.
 (ج) ارتفاع أسعار السلع المكملّة.
 (د) جميع ما سبق.

الاقتصاد الكلي

الاقتصاد الكلي هو الدراسة المنهجية للتفاعلات الاقتصادية في المجتمع ككل. كالإنتاج الكلي والبطالة وغيرها.

وتتمثل الأهداف الرئيسة للاقتصاد الكلي فيما يلي:

١. فهم النظم التجريبية في سلوك المتغيرات الاقتصادية الكلية مع تفسير مستوياتها وحركتها على المدى

القصير والطويل

٢. بناء التنبؤات على أسس جيدة.

٣. إرساء الأساس لسياسة اقتصادية رشيدة قادرة على حل مشاكلها.

وتستخدم النماذج الاقتصادية لتسهيل التعقيدات من حيث التحليل النظري. ويُعرّف النموذج الاقتصادي بأنه طريقة ترتيب الأفكار حول الأداء الاقتصادي للمجتمع وتحليلها نظريًا من خلال افتراضات وتصورات مصاغة رياضياً لها تفسير اقتصادي كالدراسة حول مخاوف وقيود الأسر المعيشية والشركات وطبيعة بيئة السوق الذي تتفاعل فيه هذه العناصر.

ويتميز هذا المنهج بالدقة والنمذجة الرياضية، بالإضافة إلى كشف الخلافات الكامنة والقيود والمواقف والظروف للظواهر الاقتصادية المتداخلة.

هي عدم توفر الفرص الوظيفية للباحثين عن عمل، ويقاس معدلها بعددهم، وغالبًا ما يتراوح المعدل الطبيعي للبطالة بين ٥% إلى ٦% وهناك أربعة أنواع للبطالة وهي:

١. البطالة الموسمية: وهي بطالة تحدث في نفس الوقت من كل عام لأسباب موسمية.
٢. البطالة الدورية: وهي انحراف مؤقت في حجم البطالة على المدى الطويل وترتفع وتنخفض مع مرور الوقت.
٣. البطالة الانتقالية: وهي توفر فرص وظيفية شاغرة إما بسبب تغير النشاط الاقتصادي وتطوره باستمرار أو انتظار الكفاءات لشغلها، وتحدث بشكل طبيعي على المدى الطويل.
٤. البطالة الهيكلية: هي عدم توفر الفرص الوظيفية وتحدث على المدى الطويل، كما تساهم في المعدل الطبيعي. ومن أمثلتها أجر الكفاءة أو الاتحادات العمالية والتي مفادها أن الشركات تسن أجور يفوق مستوى التوازن لجذب العمال أو رفع مستوى الولاء لديهم.

وهو الزيادة المستدامة في المستوى التراكمي أو العام للأسعار في الاقتصاد ومن أسبابه تغير العرض والطلب وارتفاع الضرائب وتغير أسعار الصرف.

تضخم ناتج عن الطلب

يحدث هذا النوع من التضخم عندما ينمو الطلب الإجمالي بمعدل غير مستدام مؤدياً إلى زيادة الضغط على الموارد التي تتسم بالندرة وفجوة إنتاج إيجابية عندما يكون هناك طلب فائض، ويستطيع المنتجون زيادة أسعارهم وتحقيق هوامش ربح أكبر. ويصبح هذا التضخم تهديداً عندما يشهد الاقتصاد انتعاشاً مع ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي بشكل أسرع من الاتجاه العام للنمو على المدى الطويل للناتج المحلي الإجمالي المتوقع.

وأسباب التضخم الناتج عن الطلب ما يلي:

١. تغير سعر الصرف، وهذا يؤثر على صادرات وواردات الدولة بصرف العملة الأجنبية.
٢. المحفزات المالية العاملة، كتخفيض الضرائب المباشرة أو غير المباشرة أو زيادة الإنفاق الحكومي.
٣. المحفزات النقدية للاقتصاد، مثل ارتفاع الطلب على القروض وتراجع أسعار الفائدة .
٤. النمو السريع في البلدان الأخرى.

السياسة المالية العامة

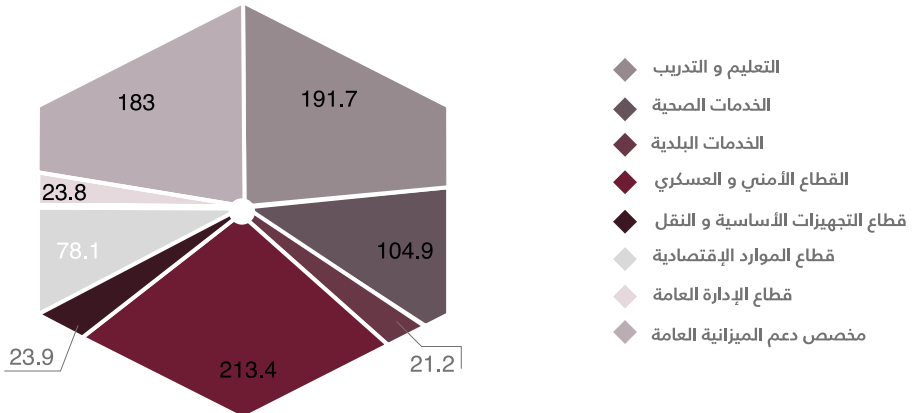
٣.٥

هي القرارات التي تتخذها الحكومة بشأن تحصيل الإيرادات من خلال الضرائب وطريقة إنفاق هذه الإيرادات. وغالبًا ما تتم مقارنتها بالسياسة النقدية، والتي يحدد فيها البنك المركزي (مؤسسة النقد العربي السعودي مثلًا) أسعار الفائدة ويحدد مستوى العرض من النقود. ولهذه السياسة آثار عدة منها:

أ) الإنفاق الحكومي

ويمول كافة قطاعات الدولة الاقتصادية. ويبين الجدول التالي مجالات الإنفاق في الميزانية حسب إحصائية وزارة المالية:

مجالات الإنفاق في الميزانية السعودية لعام 2016 (مليار ريال سعودي)



ب) فرض الضرائب

تحقق الحكومة الإيرادات من الدخل والمبيعات والعقارات وغيرها في المقام الأول من خلال نظام الضرائب.

ج) الاقتراض الحكومي

إذا كانت الحكومة تنفق أكثر مما تحقق من الإيرادات في سنة ما يصبح لديها عجز في تلك السنة فيتوجب عليها اقتراض المال من أجل الإنفاق.

السياسة النقدية

٤.٠

السياسة النقدية هي سياسة الاقتصاد الكلي المنصوص عليها من قبل البنك المركزي لتحديد أسعار الفائدة وغيرها. وهي تلعب الدور المهيمن في التحكم في الطلب الكلي من خلال تمديد التضخم في الاقتصاد. ويسمى ذلك أيضاً بالنظام النقدي. وتعتمد السياسة النقدية على ثلاث وسائل رئيسية وهي: (١) بيع أو شراء الدين الوطني (٢) تغيير القيود الائتمانية (٣) تغيير أسعار الفائدة عن طريق تغيير متطلبات الاحتياطي.

أغراض السياسة النقدية

١. التوظيف الكامل وتقليل نسبة البطالة
٢. استقرار الأسعار والذي بدوره يؤدي لاستقرار الاقتصاد
٣. النمو الاقتصادي والتي يزداد فيها الدخل الفردي على المدى الطويل
٤. الحفاظ على توازن ميزان المدفوعات

أدوات السياسة النقدية

تتمثل أدواتها في نوعين:

النوع الأول: الكمية وهي إما عامة أو غير مباشرة وتشمل ما يلي:

١- سياسة أسعار فوائد البنوك

وهي سعر الإقراض الأدنى للبنك المركزي والذي يقوم بإعادة خصم الكمبيالات والأوراق المالية الحكومية التي تحتفظ بها البنوك التجارية. فعندما يحصل التضخم الاقتصادي يقوم البنك المركزي بزيادة أسعار الفوائد ويصبح القرض عملية مكلفة وتقوم البنوك التجارية بالاقتراض بشكل أقل. والعكس صحيح.

٢-عمليات السوق المفتوحة

وهي بيع وشراء الأوراق المالية في سوق المال من قبل البنك المركزي. فعندما ترتفع الأسعار مثلا يقوم البنك المركزي ببيع الأوراق المالية، ويخفض احتياطات البنوك التجارية ولا تستطيع بعد ذلك بتقديم القروض ولا الدخول في استثمارات جديدة. والعكس صحيح.

٣-التغيرات في نسب الاحتياطي

ينص القانون على «أنه على كل بنك الحفاظ على نسبة معينة من إجمالي الودائع في شكل احتياطي في خزائنه، وكذلك الاحتفاظ بنسبة مئوية معينة في البنك المركزي». وعند ارتفاع الأسعار يرفع البنك المركزي نسبة الاحتياطي، ويطلب من البنوك الاحتفاظ بمبالغ أكثر في البنك المركزي. ويتم تخفيض احتياطياتها فتقوم بإقراض أقل. ويتأثر حجم الاستثمار والإنتاج والتوظيف سلبيًا. والعكس صحيح.

النوع الثاني: النوعية وهي إما انتقائية أو مباشرة، ويشمل ما يلي:

١-ضوابط الائتمان الانتقائية

تستخدم ضوابط الائتمان الانتقائية للتأثير على أنواع معينة من الائتمان لأغراض معينة. وعادةً تأخذ شكل متطلبات متغيرة بشأن الهامش/الضمان للسيطرة على أنشطة المضاربة في الاقتصاد. فعند وجود مضاربات سريعة الوتيرة في النشاط الاقتصادي لبعض السلع تبدأ الأسعار في الارتفاع ويزيد البنك المركزي من الضمانات. والنتيجة هي تخفيض قيمة القروض في مقابل ضمانات محددة.

ويجب اعتماد آليات أسعار فوائد البنوك، وعمليات السوق المفتوحة، ونسب الاحتياطي النقدي وتدابير الرقابة الانتقائية في نفس الوقت للوصول إلى سياسة نقدية فعالة مضادة لتقلبات الدورة الاقتصادية. ويتفق أصحاب النظريات النقدية على أن نجاح تلك السياسة يعتمد أيضا على القدرة على مواجهة التضخم والركود سواء برفع الثقة بين الشركات في الأعمال أو غيرها من العوامل. كما يؤكد خبراء النقد أن السياسة النقدية أكثر مرونة من السياسة المالية العامة ويمكن تطبيقها بوتيرة سريعة.

تمارين الفصل الثالث



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١.	عمليات السوق المفتوحة هي بيع وشراء الأوراق المالية في سوق المال من قبل البنك المركزي.
٢.	تعتبر سياسة أسعار فوائد البنوك من أدوات السياسة المالية العامة.
٣.	تعتبر الضرائب من أدوات السياسة النقدية.
٤.	يحدث تضخم سحب الطلب عندما ينمو الطلب الإجمالي بمعدلٍ غير مستدامٍ.
٥.	يعني التضخم زيادةً مستدامةً في المستوى التراكمي أو العام للأسعار في الاقتصاد.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- يُعنى التحليل الاقتصادي الكلي بدراسة:

- (أ) السلوك الاقتصادي لكل وحدة اقتصادية على حدة.
 (ب) السلوك الاقتصادي للمجتمع مثل: البطالة.
 (ج) السلوك الاقتصادي لكل الوحدات الاقتصادية.
 (د) جميع ما سبق.

٢- تتمثل الأغراض الرئيسية للسياسة النقدية:

- (أ) التوظيف الكامل.
 (ب) النمو الاقتصادي.
 (ج) استقرار الأسعار.
 (د) جميع ما سبق.

٣- تشمل سياسة المالية العامة القرارات التي تتخذها الحكومة بشأن:

- (أ) تحصيل الإيراد وطريقة إنفاقها.
 (ب) إدارة عرض النقود.
 (ج) إدارة أسعار الفائدة.
 (د) جميع ما سبق.

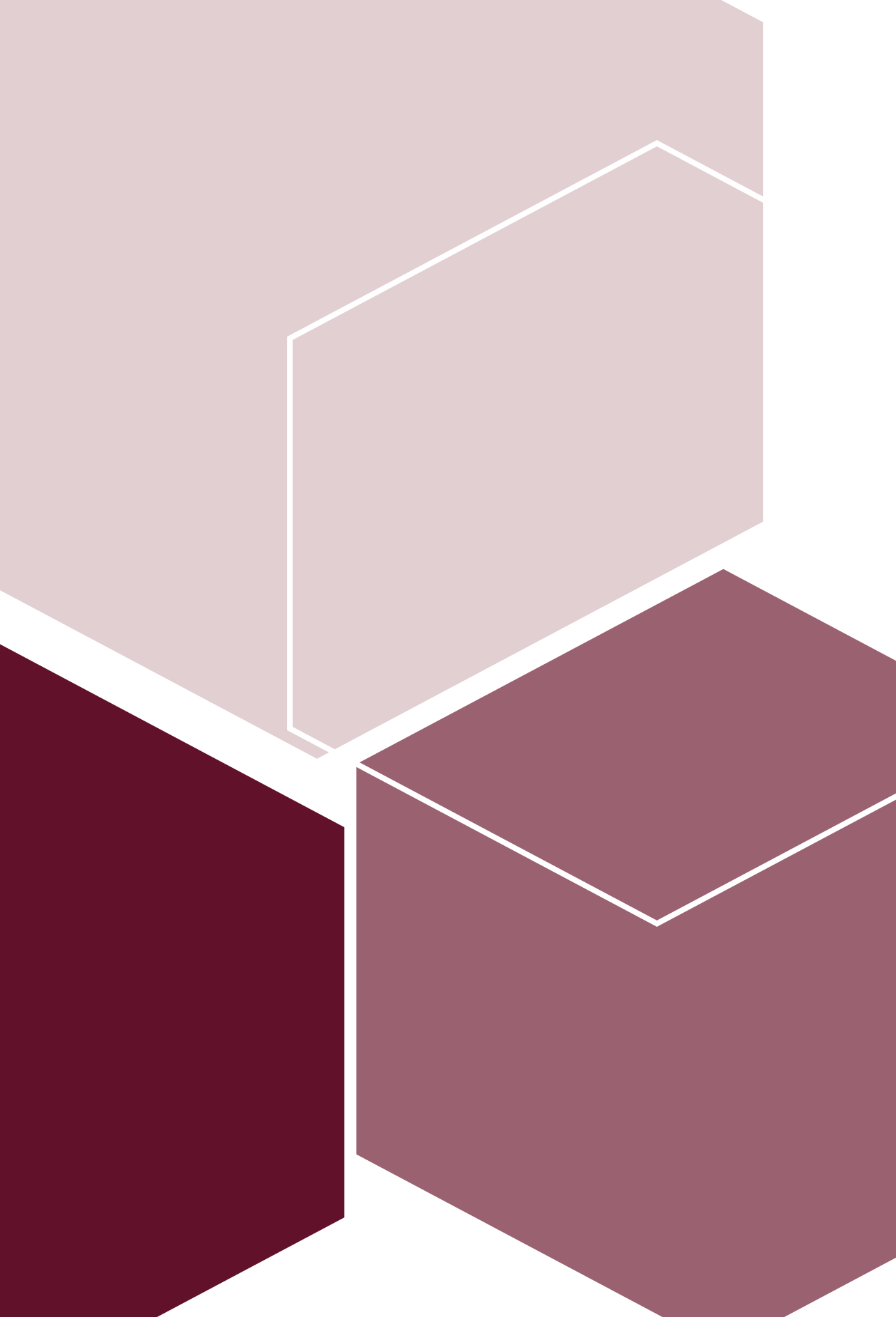
٤- من أدوات السياسة النقدية:

- (أ) الإنفاق الحكومي.
 (ب) الضرائب.
 (ج) التغيير في نسب الاحتياطي
 (د) لا شيء مما سبق.

٥- من الأسباب الرئيسية لتضخم سحب الطلب:

- (أ) تغير سعر الصرف.
 (ب) المحفزات المالية.
 (ج) المحفزات النقدية.
 (د) جميع ما سبق.

حل التمارين



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



✓	١. تُمثّل القيمة تقديرًا للسعر المحتمل دفعه مقابل سلع وخدمات في وقت محدد.
×	٢. التقييم هو علمٌ صحيحٌ يُعنى بتقدير القيمة لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة. (تصحيح: علم وفن)
✓	٣. يجب أخذ فترات التحول في السوق بعين الاعتبار عند تقدير القيمة السوقية.
✓	٤. تُمثّل التكلفة المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات.
✓	٥. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال.
✓	٦. في أغلب الحالات، يكون الهدف الرئيسي للمُقيّم هو تقدير القيمة السوقية.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- القيمة التي يحققها العقار إذا تم عرضه للبيع في سوقٍ مفتوحةٍ وتنافسيةٍ تسمى:

- (أ) القيمة الاستثمارية.
 (ب) قيمة التصفية.
 (ج) القيمة السوقية.
 (د) القيمة التأمينية.

٢- من شروط القيمة السوقية:

- (أ) أن تكون المعاملة على أساسٍ محايدٍ.
 (ب) أن يكون المشتري راغبًا في الشراء.
 (ج) أن يكون البائع راغبًا في البيع.
 (د) جميع ما سبق.

٣- القيمة الاستثمارية للعقار تُمثّل:

- (أ) قيمة العقار من وجهة نظر مستثمرٍ محددٍ.
 (ب) قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع عقارٍ في إطارٍ زمنيٍّ محدودٍ.
 (ج) قيمة العقار التي تنشأ عن دمج حقين أو أكثر من الحقوق العقارية.
 (د) قيمة العقار الوارد تعريفها في عقد أو وثيقة التأمين.

٤- قيمة تصفية العقار تُمثّل:

- أ) قيمة العقار من وجهة نظر مستثمرٍ محددٍ. **(ب) قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع عقارٍ في إطارٍ زمنيٍّ محدودٍ.**
- ج) قيمة العقار التي تنشأ عن دمج حقين أو (د) قيمة العقار الوارد تعريفها في عقد أو أكثر من الحقوق العقارية. وثيقة التأمين.

٥- من مبادئ التقييم العقاري مبدأ الاستبدال ويُقصد به:

- أ) قيمة العقار تُمثّل القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقع الحصول عليها.
- ب) الأسواق العقارية تتسم بالديناميكية وليس بالثبات والجمود.
- ج) الاستخدام الأفضل والأمثل للعقار.
- (د) لكلٍّ من البائع والمشتري خياراتٌ أخرى بديلةً.**

ج أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك أدناه:

١. اشترى خالد العقار بمبلغ ٨٠٠,٠٠٠ ريال. يُسمى المبلغ المدفوع **السعر**.....
٢. عبد الله مهتم بشراء العقار لأغراضٍ استثماريةٍ وقيمه بالنسبة له مليون ريال تسمى قيمة المليون ريال القيمة **الاستثمارية**.....
٣. قام خالد بتأمين المبنى بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال. هذه القيمة تُسمى بالقيمة **التأمينية**.....
٤. سيقوم خالد بتأجير العقار بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سنوياً. هذه القيمة تُسمى بالقيمة **الإيجارية**.....

د أجب باختصار على السؤال التالي؟

١. اذكر الفرق بين القيمة والسعر؟
- القيمة: تمثّل رأي. تقديري. للمبلغ المحتمل. تحققه. في سوق. مفتوحة. وتنافسية. في حين. يمثل. السعر:
مبلغ. التبادل. الفعلي. الذي. يمكن. ملاحظته. في سوق. مفتوحة. سواء. تم. الإفصاح. عنه. أم. لا.

٢) اذكر العناصر الأساسية للقيمة السوقية؟

- المبلغ. المقدر.، ينبغي. على. أساسه. مبادلة. العقار.، تاريخ. التقييم.، مشتو. و. بائع. راغبين.....
معاملة. على. أساس. محايد.، التسويق. المناسب.، التصرف. على. أساس. من. المعرفة. و. الحكمة.....
عدم. وجود. قس. أو. إجبار.....

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

أ

×	١. في المملكة العربية السعودية تخضع مهنة التقييم العقاري وفروع التقييم الأخرى إلى إدارة مؤسسة النقد العربي السعودي. (تصحيح: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين)
✓	٢. من ضوابط الممارسات الجيدة في مهنة التقييم مراعاة العميل واعتباره.
×	٣. الهدف الرئيسي من عمل المُقيِّمين في القطاع الخاص هو تقديم المساعدة والمشورة للدولة والسلطات المحلية. (تصحيح: القطاع العام)
✓	٤. يشمل دور المُقيِّم في القطاع العام التقييم لأغراض قانونية وغير قانونية.
×	٥. تقدير قيم العقارات التابعة للدولة يعتبر تقييم في القطاع العام لأغراض قانونية. (تصحيح: لأغراض محاسبية)

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

ب

١- أساسيات الممارسات الجيدة في التقييم تتمثل في:

- (أ) مراعاة الإدارة واعتباراتها. (ب) مراعاة المكتب واعتباره.
- (ج) مراعاة العميل واعتباره. (د) جميع ما سبق.

٢- التقييم لأغراض محاسبية يُقصد به:

- (أ) التقييم في حالة نزع ملكية للمصلحة العامة. (ب) التقييم لأغراض إعداد الميزانيات ونشر الحسابات السنوية.
- (ج) التقييم لغرض تحديد القيمة الإيجارية. (د) التقييم لأغراض الرهن العقاري.

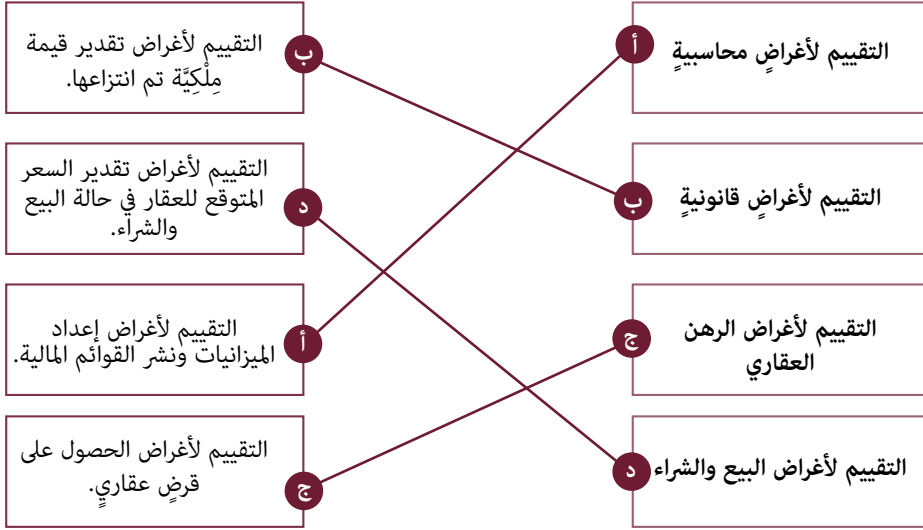
٣- يشمل دور المُقيِّم في القطاع الخاص:

- (أ) تقديم الخدمات الاستشارية لشركات التطوير العقاري.
- (ب) تقديم المساعدة والمشورة للدولة.
- (ج) تقدير قيمة العقارات المعنية بالقضايا المدنية.
- (د) لا شيء مما سبق

٤- التقييم لأغراض قانونية يُقصد به:

- (أ) التقييم في حالة نزع ملكية للمصلحة العامة.
(ب) التقييم لأغراض إعداد الشراء.
(ج) التقييم لأغراض البيع.
(د) جميع ما سبق

صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :



أجب باختصار على السؤال التالي؟

١. اذكر الفرق بين دور المقيم في القطاع العام والقطاع الخاص؟

الدور الرئيسي للمقيم في القطاع الخاص هو تقديم المساعدة والمشورة للدولة والسلطات المحلية والجهات القانونية والموضوعات ذات الصلة بالعقارات في حين يكون دور المقيم في القطاع الخاص تقديم خدمات التقييم ضمن شركات التقييم والاستشارات العقارية والمطورين العقاريين والمؤسسات المالية.

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



⊗	يشمل العقار فقط الأراضي والأشجار. (تصحیح:الأراضي وماتصل بها اتصال دائم من أشجار ومباني)	١.
⊗	مفهوم العقار أوسع من مفهوم المِلْكِيَّة العقارية. (تصحیح:مفهوم الملكية العقارية أوسع من مفهوم العقار)	٢.
✓	من الحقوق المترتبة عن المِلْكِيَّة العقارية نجد حق التطوير وحق الرهن.	٣.
✓	الحياسة الإيجارية تمثل مِلْكِيَّةً عقاريةً مدَّةً محدودةً.	٤.
⊗	الأصول المتداولة هي أصولٌ ثابتةٌ وطويلة الأجل ويمكن أن تكون أصولٌ ملموسةٌ وغير ملموسةٍ (تصحیح:غير متداولة)	٥.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- من أنواع العقارات التي تدر (تحقق) دخلاً هي:

أ) المكاتب. ب) الوحدات التجارية لمبيعات التجزئة، العقارات الصناعية،
والوحدات السكنية المؤجرة.

ج) الوحدات السكنية المؤجرة. **د) جميع ما سبق.**

٢- المخاطر المرتبطة بإشغال العقارات الصناعية هي مخاطر:

أ) انخفاض قيمة العقار. ب) انخفاض القيمة الإيجارية.

ج) **عدم إشغال العقار.** د) صعوبة تسهيل العقار.

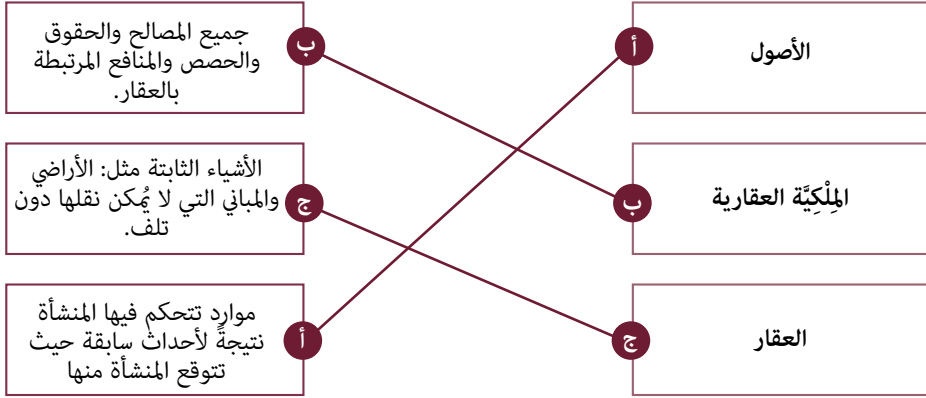
٣- العقارات والمنشآت المستخدمة في النشاط الزراعي والرعي والبساتين والغابات تسمى:

أ) **أموال زراعية.** ب) عقارات تجارية.

ج) عقارات صناعية. د) جميع ما سبق.

صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج



أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر بعض منافع الاستثمار في العقارات الصناعية؟

- أ. ريع. (القيمة الاجارية). عالية. وبالتالي. عائد. أعلى.....
- ب. عقود. ايجار. طويلة. الأجل.....
- ج. الحصول. على. قيمة. ايجارية. صافية. من. التكاليف.....
- د. العقارات. الصناعية. لا. تحتاج. قدرا. كبيرا. من. الصيانة.....

٢- اذكر بعض الأمثلة عن الحقوق المترتبة عن المُلكِيَّة العقارية؟

- تخول. حقوق. الملكية. للمالك. مصالح. ومنافع. محددة. فيما. يملك. على. سبيل. المثال. حق. التصرف.....
- في. العقار. كحق. للبيع. أو. التأجير. أو. حق. استخدامه.....

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



✓	الخاصية الرئيسية للعقار هي التفاوت وعدم التماثل.	١.
×	يُمثل العقار استثماراً قصير الأجل. (تصحيح: طويل الأجل)	٢.
×	من الخصائص الطبيعية للأرض عدم التلف ويعني ذلك عدم تحريكها أو نقلها. (تصحيح: عدم الاهلاك أو الدمار)	٣.
✓	من الخصائص الاقتصادية للأرض الندرة ويعني ذلك أن عرض الأراضي محدودٌ وله سقفٌ.	٤.
✓	تؤثر نسبة نمو السكان على طلب العقار.	٥.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- من خصائص الأرض الاقتصادية الثبات في الاستثمار، ويعني ذلك:

أ) عرض الأراضي له سقفٌ،
ب) الأراضي ثابتةٌ وغير قابلةٍ للحريك.
ولا يمكن إنتاج أراضي جديدةٍ.

ج) الاستثمار في الأراضي يكون طويل الأجل. (د) جميع ما سبق.

٢- من العوامل المؤثرة على عرض العقار:

أ) ثبات المعروض من الأرض.

ب) توفير الأموال.

ج) التشريع في المجال العقاري. (د) جميع ما سبق.

٣- التطوير العقاري من العوامل المؤثرة على طلب العقار، وهي تُعتبر:

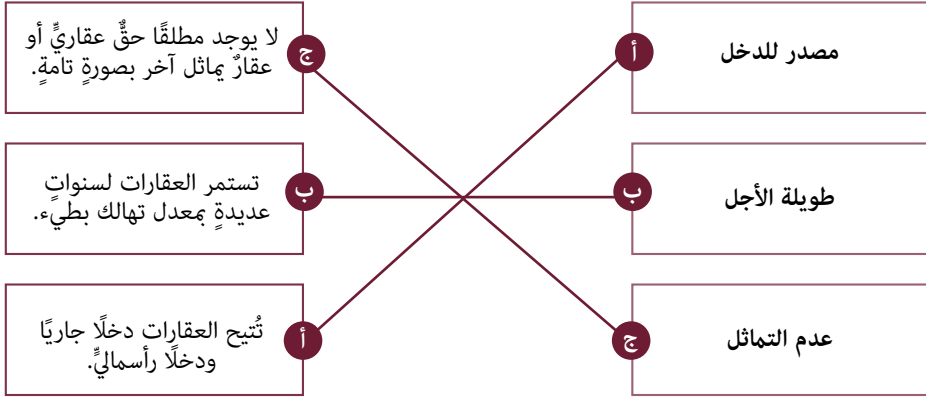
أ) عوامل اقتصاديةٍ.

ب) عوامل اجتماعيةٍ.

ج) عوامل مكانيةٍ وبيئيةٍ. (د) لا شيء مما سبق.

صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :

ج



أجب باختصار على السؤال التالي؟

د

١. اذكر الخصائص الطبيعية والاقتصادية للأرض؟

- الخصائص الطبيعية للأرض
- الثبات وعدم التلف وفريدة من نوعها
- الحصائص الاقتصادية للأرض
- الندرة وثبات الاستمرار واستقراره وتفضيلات الموقع وقابلية التطور

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



✓	الاستثمار هو التخلي عن استهلاكٍ حاليٍّ لرأس المال من أجل الحصول في المستقبل على عوائدٍ مساويةٍ لرأس المال.
×	الاستثمار الحقيقي هو الاستثمار في الأوراق المالية. (تصحیح: في العقار والأصول الحقيقية)
×	يتم حساب معدل العائد على الاستثمار بقسمة القيمة الاستثمارية على عوائد الاستثمار. (تصحیح: قسمة عوائد الاستثمار على القيمة الاستثمارية)
×	لا تؤثر أسعار الفائدة على تكلفة العقار وعلى القيمة الإيجارية. (تصحیح: فتؤثر)
×	تعتبر القيمة الإيجارية للعقار دخلاً رأسماليًّا. (تصحیح: جاري)

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- الاستثمار الخالي من المخاطر هو الاستثمار في:

- (أ) العقارات.
 (ب) السندات التي تصدرها الشركات.
 (ج) الأوراق المالية التي تصدرها الحكومة.
 (د) شهادات الإيداع المصرفية.

٢- الأسهم الممتازة هي:

- (أ) أوراقاً ماليةً قابلةً للتداول.
 (ب) شهادة ملكية.
 (ج) لا تخول لصاحبها المشاركة في قرارات الشركة.
 (د) جميع ما سبق.

٣- التأخير في تنفيذ المشروع العقاري وفقاً للمدة الزمنية والمواصفات المحددة يُسمى:

- (أ) مخاطر التسبيل.
 (ب) مخاطر التنفيذ.
 (ج) مخاطر التمويل.
 (د) مخاطر التضخم.

٤- من العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية:

- (أ) عمر المبنى.
 (ب) موقع العقار.
 (ج) العرض والطلب.
 (د) جميع ما سبق.

٥- إذا كان معدل العائد الاسمي ١٨% ونسبة التضخم ٥% فإن معدل العائد الحقيقي على الاستثمار هو:

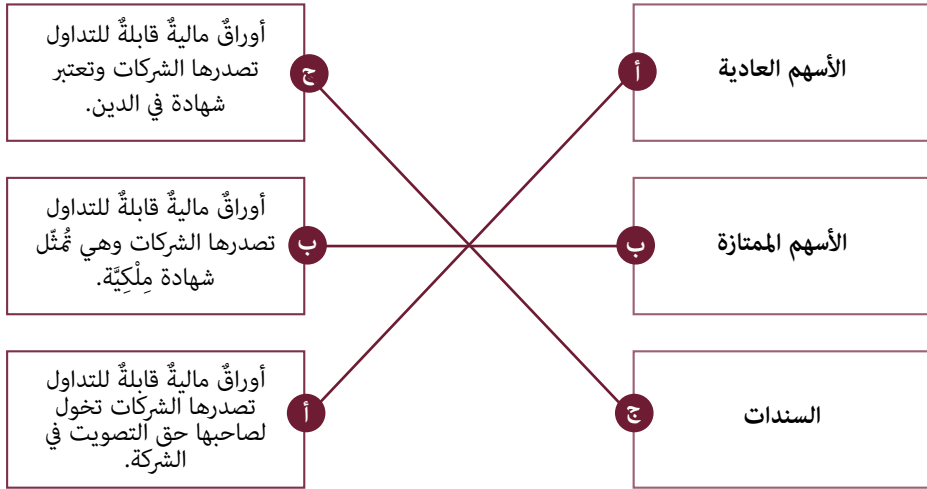
أ) ٢٣%.

ب) ٥%.

ج) ١٣%.

د) لا شيء مما سبق.

ج صل التعريف مع الإجابة الصحيحة :



٥ أجب باختصار على السؤال التالي؟

١. اذكر أهم مخاطر الاستثمار العقاري؟

-ع. صعوبة. تسييل. العقار.
-ع. مخاطر. التنفيذ.
-ع. مخاطر. نقص. السيولة.
-ع. مخاطر. الاعمال.
-ع. مخاطر. التضخم.

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



<input checked="" type="checkbox"/>	١. الإحصاء هو علم البيانات الذي ينطوي على جمعٍ وتنظيمٍ وتحليلٍ، وتفسيرٍ، وعرض البيانات للمساعدة في صنع قراراتٍ سليمةٍ وفعّالةٍ.
<input type="checkbox"/>	٢. العينة هي مجموعة أكبر من المجتمع الإحصائي. (تصحيح: مجموعة أصغر من المجتمع الإحصائي)
<input checked="" type="checkbox"/>	٣. المتغير التابع هو المتغير الرئيسي الذي يخضع للبحث والتقصي وهدف الباحث هو فهمه ووصفه وشرحه.
<input checked="" type="checkbox"/>	٤. لا يتغير المتغير التابع إلا بتغير المتغير المستقل
<input type="checkbox"/>	٥. لا يوجد علاقة بين العينة والمجتمع الإحصائي. (تصحيح: ومن خلال العينة يمكن تقديم المعلومات عن المجتمع الإحصائي)
<input type="checkbox"/>	٦. المعلم هو قياسٌ عدديٌ يوضح ويصف خاصيةً محددةً عن العينة. (تصحيح: يصف خاصية عن المجتمع)
<input type="checkbox"/>	٧. الإحصاء الوصفي يُعنى باستخدام عينةٍ من البيانات للوصول إلى نتائج حول مجتمع العينة. (تصحيح: الإحصاء الاستدلالي)
<input checked="" type="checkbox"/>	٨. يُمثل الوسيط القيمة المتوسطة في مجموعة مرتبةٍ من الأرقام.
<input checked="" type="checkbox"/>	٩. المنوال هو السعر الأكثر تكراراً في مجموعة مرتبةٍ من البيانات.
<input checked="" type="checkbox"/>	١٠. يتضمن الإحصاء الوصفي بناء الرسوم البيانية، والمخططات والجداول، وحساب المقاييس الوصفية المتنوعة.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- تُسمى المجموعة الفرعية من المجتمع الإحصائي:

- أ) البيانات.
 ب) العينة.
 ج) المجتمع.
 د) جميع ما سبق.

٢- قياسٌ وصفيٌ لأحد المتغيرات يتم باستخدام بيانات العينة:

- أ) الإحصائية.
 ب) المتغير التابع.
 ج) المتغير المستقل.
 د) المعلم.

٣- بياناتُ تتبع نظامًا مع قياسٍ محددٍ للمسافة بينها تُسمى:

(أ) مقياس الفترات. (ب) بيانات أولية.

(ج) بيانات ترتيبية. (د) بيانات اسمية.

٤- بياناتٌ مثل «جيد جدًا، جيد، متوسط، سيئ» هي بيانات:

(أ) بيانات الفترة الزمنية. (ب) بيانات أولية.

(ج) بيانات ترتيبية. (د) بيانات اسمية.

٥- بياناتٌ مثل «نوع المولود (ذكرٌ أو أنثى)، أجب بنعم أو لا» هي بيانات:

(أ) بيانات الفترة الزمنية. (ب) بيانات أولية.

(ج) بيانات ترتيبية. (د) بيانات اسمية.

أجب على الأسئلة التالية:



السعر/متر مربع	الأراضي
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ١
٣,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٢
١,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٣
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٤
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٥
٢,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٦
٣,٠٠٠ ريال	أرض رقم ٧

احسب متوسط الأسعار، والوسيط، والمنوال؟

متوسط الأسعار = ٢,١٤٢,٨٦ ريال سعودي.

الوسيط = ٢,٠٠٠ ريال سعودي.

المنوال = ٢,٠٠٠ ريال سعودي.

.....

أ

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

✓	١. البحث هو مجهودٌ منهجيٌّ ومنظمٌ للبحث والتقصي عن مشكلةٍ محددةٍ تتم مواجهتها في بيئة عملٍ وتحتاج إلى حلٍّ.
✓	٢. يركّز البحث الكميّ على تحليل شعور الناس وطريقة تفكيرهم واتخاذ القرارات.
×	٣. ينتج عن البحث النوعي بياناتٍ عدديةً أو بياناتٍ يمكن تحويلها إلى أرقام. (تصحيح: الكمي)
✓	٤. يستخدم البحث الكميّ طرقاً مثل: الاستبيانات، والاستقصاءات، والنمذجة.
✓	٥. البحث باستخدام المسح الاستقصائي هو طريقةٌ لجمع المعلومات من خلال طرح الأسئلة.
×	٦. لا تؤثر طريقة جمع البيانات على نتائج الدراسة. (تصحيح: تؤثر المعلومات غير الدقيقة سلبيًا على نتائج الدراسة)
×	٧. الطرق المعلمية هي طرقٌ تُطبق اختباراتٍ إحصائيةً على البيانات التي لا تستوفي معايير الافتراض الأساسي الخاص بالاختبار
✓	٨. مجموعات النقاش المركّز تُمثل الشكل الأكثر شيوعاً للبحث النوعي.
×	٩. يُعني تحليل الانحدار الخطي البسيط في تحديد العلاقات بين المتغيرات بطريقةً تصويريةً.
✓	١٠. يُستعمل تحليل الانحدار الخطي المتعدد في تحليل العلاقة بين أكثر من متغيرٍ مستقلٍّ.

ب

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- من أدوات النمذجة الإحصائية:

- (أ) تحليل الانحدار البسيط.
 (ب) التحليل الاستقرائي.
 (ج) تحليل الانحدار المتعدد.
 (د) **أوج**

٢- من أساليب البحث الكمي:

- (أ) البحث الاستقصائي.
 (ب) الدراسة التجريبية.
 (ج) النمذجة على أساس البيانات الثانوية.
 (د) **جميع ما سبق.**

٣ - إذا أردنا تفسير مُحددات الأجار السنوي للشقق بالمساحة والقرب من المرافق باستعمال نموذج الانحدار

الخطي المتعدد فإن مُتغير «الأجار السنوي» يُعتبر:

- (أ) مُتغير مستقل.
(ب) مُتغير تابع.
(ج) مُتغير عشوائي.
(د) جميع ما سبق

أجب على الأسئلة التالية:



اذكر أهم أساليب البحث النوعي؟

• مجموعة النقاش المركز

• دراسة حالة

• تحليل محتوى



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

×	١. تتسم الموارد الاقتصادية بالتنوع والوفرة. (تصحيح: الندرة)
×	٢. المشكلة الاقتصادية تواجه الأفراد فقط. (تصحيح: الأفراد والشركات والدولة)
✓	٣. يُظهر مُنحى إمكانيات الإنتاج ما يمكن إنتاجه وليس ما يطلب المجتمع إنتاجه.
×	٤. أيُّ نقطةٍ تقع على منحى إمكانيات الإنتاج تعني أنّ الموارد لم يتم استغلالها بالطريقة الأمثل. (تصحيح: نقاط إنتاج مثلى، وتوضح أقصى كمية يمكن إنتاجها)
✓	٥. في سوق المنافسة الكاملة، يتعامل البائعون بسعر السوق.
×	٦. المحتكر هو الشركة التي تنتج سلعة لها بدائل شبيهة. (تصحيح: ليس لها)
×	٧. تستطيع الشركة في السوق التنافسية أن تؤثر على السعر بشكلٍ مباشرٍ. (تصحيح: السوق الاحتكارية)
✓	٨. جميع الأعمال التجارية «الكبيرة» هي شكلٌ من أشكال احتكار الأقلية.



اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- تظهر سوق المنافسة الكاملة في حالة:

- (أ) حواجز دخولٍ وخروجٍ منخفضةٍ.
 (ب) تجانس المنتجات.
 (ج) المعرفة الكاملة بنوعية المنتج.
 (د) كل ما ذكر صحيح.

٢- تتمثل المنافسة الاحتكارية في وجود:

- (أ) عددٍ قليلٍ من الشركات.
 (ب) عدم تفاعل الشركات مع تصرفات بعضها البعض.
 (ج) منتجاتٍ متشابهةٍ.
 (د) كل ما ذكر صحيح.

٣- الاتحاد الاحتكاري هو:

- أ) اتفاق رسمي بين عدة شركات في احتكار الأقلية.
ب) اتفاق سري بين عدة شركات في احتكار الأقلية.
ج) اتفاق كل شركات السوق التنافسي.
د) جميع ماسبق .

٤- تظهر الاحتكارات بسبب:

- أ) عوائق الدخول.
ب) اقتصاديات الحجم.
ج) التحكم في موارد نادرة
د) جميع ماسبق

أجب باختصار على السؤال التالي:

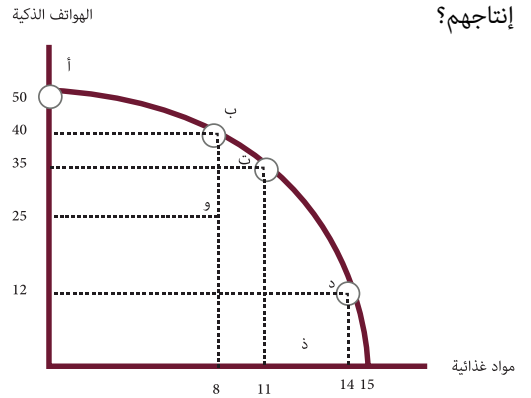
ج

١- اذكر خصائص احتكار الأقلية؟

- مجموعة النقاش المركز.
- دراسة حالة.
- تحليل محتوى.

٢- عندما يقوم المجتمع بتوظيف موارده على الوجه الأمثل، فكم وحدة من المواد الغذائية والهواتف الذكية يُمكنه إنتاجهم؟

- ٣.٥ هواتف ذكية.....
١.١ مواد غذائية.....



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



✓	١. ارتفاع ثمن سلعة يدفع المنتجين إلى زيادة إنتاجهم بينما يدفع المستهلكين إلى شراء كميات أقل تدريجيًا.
×	٢. إذا انتقل منحى العرض إلى اليمين فإن ذلك يعني أن المنتجين سيقومون بعرض كميات أقل عند نفس السعر. (تصحيح: أكبر)
✓	٣. ينص قانون الطلب على ارتفاع الكمية المطلوبة من السلعة كلما انخفض ثمنها، على فرضية بقاء العوامل الأخرى على حالها.
×	٤. انخفاض تكلفة عناصر الإنتاج يؤدي إلى انتقال منحى الطلب إلى اليمين. (تصحيح: العرض)
×	٥. يمثل منحى العرض الكميات المطلوبة التي يستطيع المستهلك شراؤها عند الأثمان المختلفة مع افتراض بقاء الأشياء الأخرى على حالها. (تصحيح: منحى الطلب)
✓	٦. إذا ارتفع عدد المنتجين والبائعين في السوق، فذلك يعني انتقال منحى العرض إلى اليمين عند كل سعرٍ.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- يُعنى التحليل الاقتصادي الجزئي بدراسة:

- (أ) السلوك الاقتصادي لكل وحدة اقتصادية على حدة.
 (ب) السلوك الاقتصادي للمجتمع، مثل: البطالة.
 (ج) السلوك الاقتصادي لكل الوحدات الاقتصادية.
 (د) جميع ما سبق.

٢- زيادة الكمية المطلوبة من سلعة معينة نتيجة انخفاض السعر هو بمثابة:

- (أ) انتقال على نفس منحى الطلب.
 (ب) انتقال منحى الطلب إلى اليسار.
 (ج) انتقال منحى الطلب إلى اليمين.
 (د) ثبات على نفس منحى الطلب.

٣- من العوامل التي تؤدي إلى انخفاض الطلب لسلعة معينة:

- (أ) انخفاض أسعار السلع البديلة.
 (ب) انخفاض الدخل.
 (ج) ارتفاع أسعار السلع المكملّة.
 (د) جميع ما سبق.

أجب على الأسئلة التالية:

ج

١. اذكر بعض العوامل التي تؤثر على الزيادة في الطلب؟

.....• ارتفاع الدخل.

.....• ارتفاع أسعار السلع البديلة.

.....• ارتفاع عدد السكان.

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:



✓	1. عمليات السوق المفتوحة هي بيع وشراء الأوراق المالية في سوق المال من قبل البنك المركزي.
×	2. تعتبر سياسة أسعار فوائد البنوك من أدوات السياسة المالية العامة. (تصحيح: السياسة النقدية)
×	3. تعتبر الضرائب من أدوات السياسة النقدية. (تصحيح: السياسة المالية)
×	4. يحدث تضخم سحب الطلب عندما ينمو الطلب الإجمالي بمعدلٍ غير مستدامٍ. (تصحيح: الكمية المعروضة)
✓	5. يعني التضخم زيادةً مستدامةً في المستوى التراكمي أو العام للأسعار في الاقتصاد.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



١- يُعنى التحليل الاقتصادي الكلي بدراسة:

ب) السلوك الاقتصادي للمجتمع
مثل: البطالة.

(د) جميع ما سبق.

أ) السلوك الاقتصادي لكل وحدة اقتصادية على حدة.

ج) السلوك الاقتصادي لكل الوحدات الاقتصادية.

٢- تتمثل الأغراض الرئيسية للسياسة النقدية:

(ب) النمو الاقتصادي.

(د) جميع ما سبق.

أ) التوظيف الكامل.

ج) استقرار الأسعار.

٣- تشمل سياسة المالية العامة القرارات التي تتخذها الحكومة بشأن:

(ب) إدارة عرض النقود.

(د) جميع ما سبق.

أ) تحصيل الإيراد وطريقة إنفاقها.

ج) إدارة أسعار الفائدة.

٤- من أدوات السياسة النقدية:

(ب) الضرائب.

(د) لا شيء مما سبق.

أ) الإنفاق الحكومي.

ج) التغيير في نسب الاحتياطي

٥- من الأسباب الرئيسية لتضخم سحب الطلب:

- أ) تغير سعر الصرف.
ب) المحفزات المالية.
ج) المحفزات النقدية.
د) جميع ما سبق.

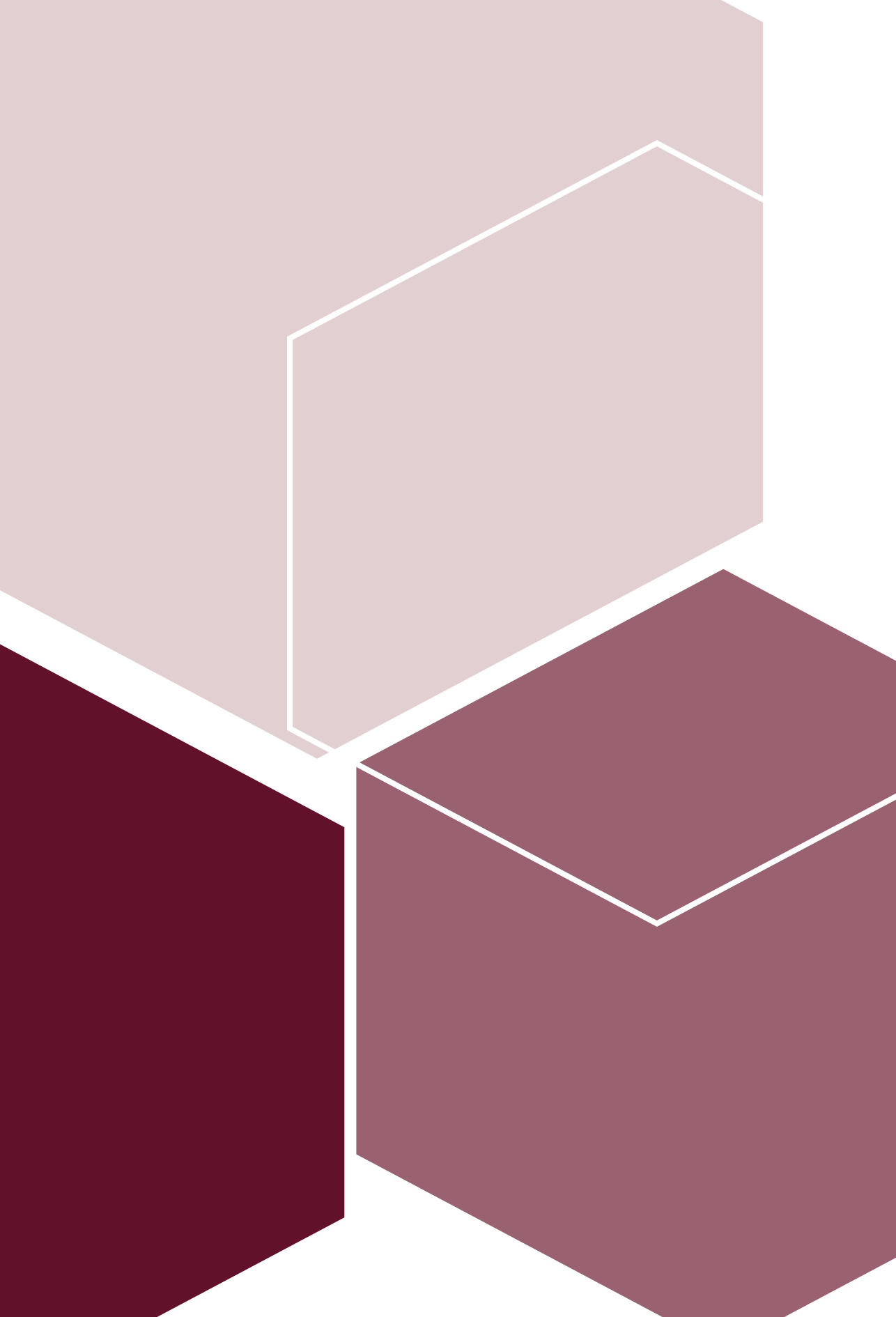
أجب على الأسئلة التالية:



١- ذكر أهم أدوات السياسة النقدية؟

- سياسة أسعار. فوائد البنوك.
• تغيرات. في نسب الاجتياطي
• عمليات السوق المفتوحة.

المراجع



مقدمة في التقييم

١. مقدمة إلى التقييم للكاتب ديفيد ريتشموند (١٩٩٤)
٢. مقدمة إلى تقييم العقارات (نسخة الكترونية) للكاتب مايكل بلاكليدج.
٣. مقدمة إلى تقييم العقار للكاتب آلن ف. ميلينجتون
٤. مبادئ تقييم العقار، ديفيد أيزك وجون أوليري و
بالجريف ماكميلان (١١ يناير ٢٠١٢)
٥. تقييم الاستثمارات العقارية. نايجل إينيفر و ديفيد أيزك،
ومارك دالي للناشر تايلور وفرانسيس، ١٣ نوفمبر ٢٠١٤ -
قسم الأعمال والاقتصاد.
٦. تقييم العقار. بيتر وايت، للناشر جون وايلي ١٣ مايو
٢٠١٣ - قسم الأعمال والاقتصاد.

مقدمة في الإحصاء والتحليل والنمذجة

١. مقدمة إلى المنطق الإحصائي/ جاري سميث (١٩٩٨).
٢. نظريات متقدمة في الإحصاء: المجلد الأول، نظرية
التوزيع. تشارلز غريفيين. نشر في عام ١٩٤٣، وعدل في عام
١٩٥٨ مع ستيوارت.
٣. دليل التحليل الإحصائي للدكتور م ج دي سميث (٢٠١٥).
٤. الإحصاء والانحدار: التحليل في تقييم العقارات للكاتب
رون براون، MAI, SREA, CRE, فيكتوريا، تكساس.

٥. الارتباط والتحليل واستنتاج القيمة للكاتب كينيث إي سارلس، SRPA، MAI، سكوتسديل، ولاية أريزونا.
٦. جمع البيانات وتحليلها للكاتب الدكتور روجر سابسفورد، وفيكتور جوب ISBN -٥.٤٦-٧١١٩-X.

مبادئ الاقتصاد

١. ستيفن لافندر (١٩٩٠)، الاقتصاد للمعماريين والمساحين، لونجمان.
٢. جون سلومان (٢٠٠٠) الاقتصاد، الطبعة الرابعة، فاينانشال تايمز-برنتيس هول.
٣. أو سولفان وشيفن (٢٠٠٣)، الاقتصاد: المبادئ والأدوات (الطبعة الثالثة)، الناشر برنتيس هول.
٤. تورلي منجس وماثيو مارلن (٢٠٠٠)، علم الاقتصاد: المبدأ، والفكرة والتطبيق، الطبعة السادسة، الناشر إد ماكجرو هيل.
٥. روجر وأرنولد (٢٠٠١)، الاقتصاد، الطبعة الخامسة، تحرير الكلية الغربية ونشر تومسون للتعليم.
٦. هول روبرت ارنست وماك ليبرمان (١٩٩٨) الاقتصاد: المبادئ والتطبيقات، كلية الجنوب الغربي للنشر.
٧. ديفيد هيث فيلد ومارك روسيل (١٩٩٢)، الاقتصاد الحديث، الطبعة الثانية، الناشر هارفستر ويتشيفت.

