

# دور وأهمية العقار في الاقتصاد الوطني

إعداد

الدكتور/ عبدالله ابراهيم الفايز



المؤتمر السعودي الدولي للعقار  
The Saudi International Real Estate Conference  
بناء الأسس والتوجهات

# المحتويات

مقدمة والهدف من الدراسة

- 1- دور قطاع العقار في الاقتصاد عالمياً.
- 2 القطاع العقاري والنواتج المحلي الوطني (GDP).
- 3- ماهو موقع قطاعنا العقاري محلياً مقارنة بالدول الأخرى.
- 4- المعلومات العقارية.
- 5-تركيبة السوق العقارية.
- نماط ومجالات الاستثمار العقاري في المملكة.
- 6- العوامل مؤثرة في السوق.
- 7- صناديق الاستثمار العقاري هي المستقبل.
- 8- التوجهات العالمية.
- 9 – دورة المنتج العقاري.
- 10متطلبات تكامل القطاع العقاري كمحرك للاقتصاد.
- 11-حتى يكون لدينا قطاع عقاري فعال.
- 12-الحلقات المفقودة(خاتمة).



# مقدمة

- تهدف هذه الورقة إلى تسليط الضوء على دور واهمية القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ومستوى نضوجه وموقعة مهنياً بين دول العالم.
- من خلال دراسة تحليلية لدور القطاع العقاري محلياً وعالمياً وعلاقته بالقطاعات الأخرى التي يدخل فيها ويؤثر ويتأثر بها.
- علاقته بالاقتصاد الوطني ودوره الاقتصادية.
- ودراسة مجالات الاستثمار وتوجهاته ومن ثم مقارنتها بالقطاع العقاري السعودي .



# الهدف من الدراسة

معرفة مكانة قطاعنا العقاري عالمياً ومحاولة كشف نقاط الضعف والتي يجب ان نعمل على تنميتها حتى نصل الى العالمية. والتي تؤدي إلى قطاع عقاري فعال.



# اهمية القطاع العقاري للاقتصاد

- يعتبر الإستثمار في القطاع العقاري أحد أهم القواعد الاقتصادية لمعظم دول العالم ويقدر حجم الاستثمار فيه بالمليارات. ويرتبط بالاقتصاد الاساسي للدول ارتباطاً وثيقاً لدرجة انه عامل مؤثر في رفع او تخفيض سعر الفائدة في البنوك.
- الاستثمار العقاري هو محرك للاقتصاد في جميع دول العالم الحديث. ويمثل عادة ما بين 10 - 20% من إجمالي الناتج المحلي (GDP).



# 1- دور القطاع العقاري في الاقتصاد عالمياً

- أهمية القطاع العقاري كمحرك للاقتصاد المحلي لمعظم دول العالم.
- يلعب القطاع العقاري على حماية الاقتصاد من الهبوط المفاجيء. فهو يعمل كوسادة يرتكي عليها الاقتصاد في الظروف الصعبة التي يمر بها الاقتصاد.
- يأخذ وقت اطول في الهبوط والارتفاع بعكس سوق الاسهم.
- مقابل كل 1000 دولار ربح للفرد في العقار فإنه يصرف 150 دولاراً ليدورها في قطاعات اخرى بينما نفس الربح في سوق الاسهم يدور فقط 40 دولاراً.
- شراء العقار يحتاج إلى رؤس اموال كبيرة لذلك فهو محرك ومؤشر رئيس لسعر الفائدة في البنوك.

## تابع - دور العقار في الاقتصاد عالمياً

- القطاع العقاري بالإضافة إلى كونه مربح لبعض الافراد إلا أنه يقوم بنوع من تدوير الأموال لتتوزع على جميع القطاعات الاقتصادية ليطول اكثر من مائة صناعة مثل المكاتب الهندسية والمقاولين وتجار مواد البناء ودور النشر والصحف ومكاتب الإعلانات والتسويق وشركات الحاسوب والإنترنت وغيرها.. حوالي مائة صناعة.
- المواطن سيدور هذه الأرباح لشراء متطلبات أخرى له ولأفراد عائلته سواء من الضروريات او الكماليات. والتدوير للقطاعات الاقتصادية الأخرى وبذلك يحرك الاقتصاد الوطني.
- يساعد على ايجاد فرص العمل للأفراد.

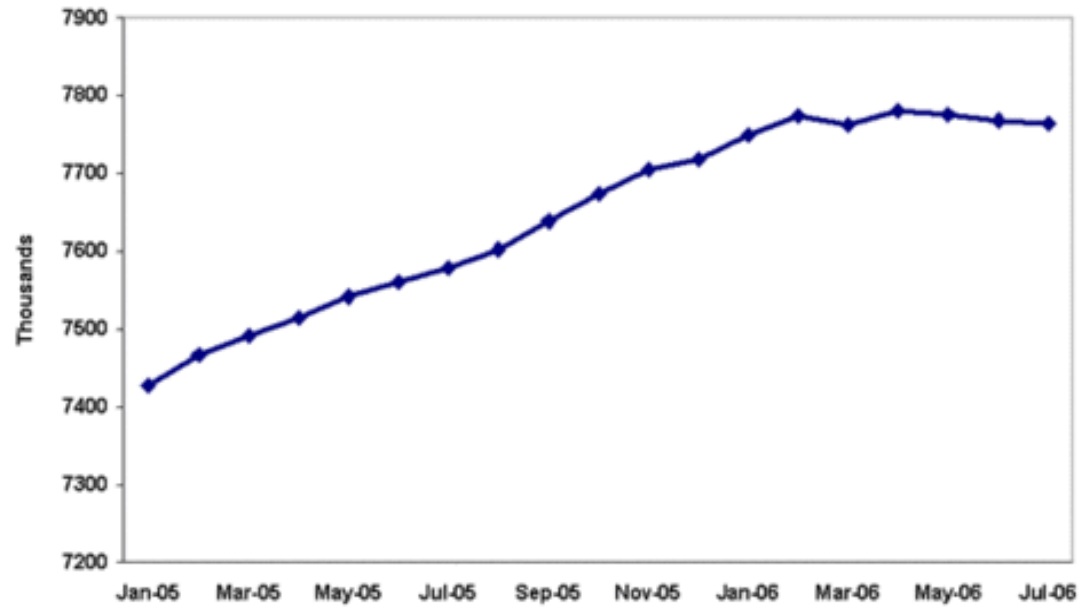
# نموذج لدور القطاع العقاري

دولة بها حوالي 3000 شركة عقارية:

- توفر 105 الف فرصة عمل او ما يقارب 4% من مجموع العمالة في الدولة.
- تدفع تلك الشركات اكثر من 7 بليون ريالاً كمرتبات للعمال.
- اضافة 13% من إجمالي الناتج المحلي للولاية.
- يتم تنفيذ 1000 وحدة سكنية متوسطة توفر 2500 فرصة عمل بالاضافة إلى ماتوفره من فرص عمل لمؤسسات السمسرة والتأمين على الصكوك والمباني والمصارف والبنوك ودور التمويل. بالاضافة إلى المؤسسات والمهن والمقاولين الذين يستفيدون من الاستثمار العقاري بطريقة غير مباشرة مثل شركات التاثيث والاجهزة والادوات الكهربائية والاليكترونية ونقل الاثاث والتنظيف ومنسقي الحدائق....

# زيادة فرص العمل مع زيادة النشاط العقاري خاصة في الإسكان

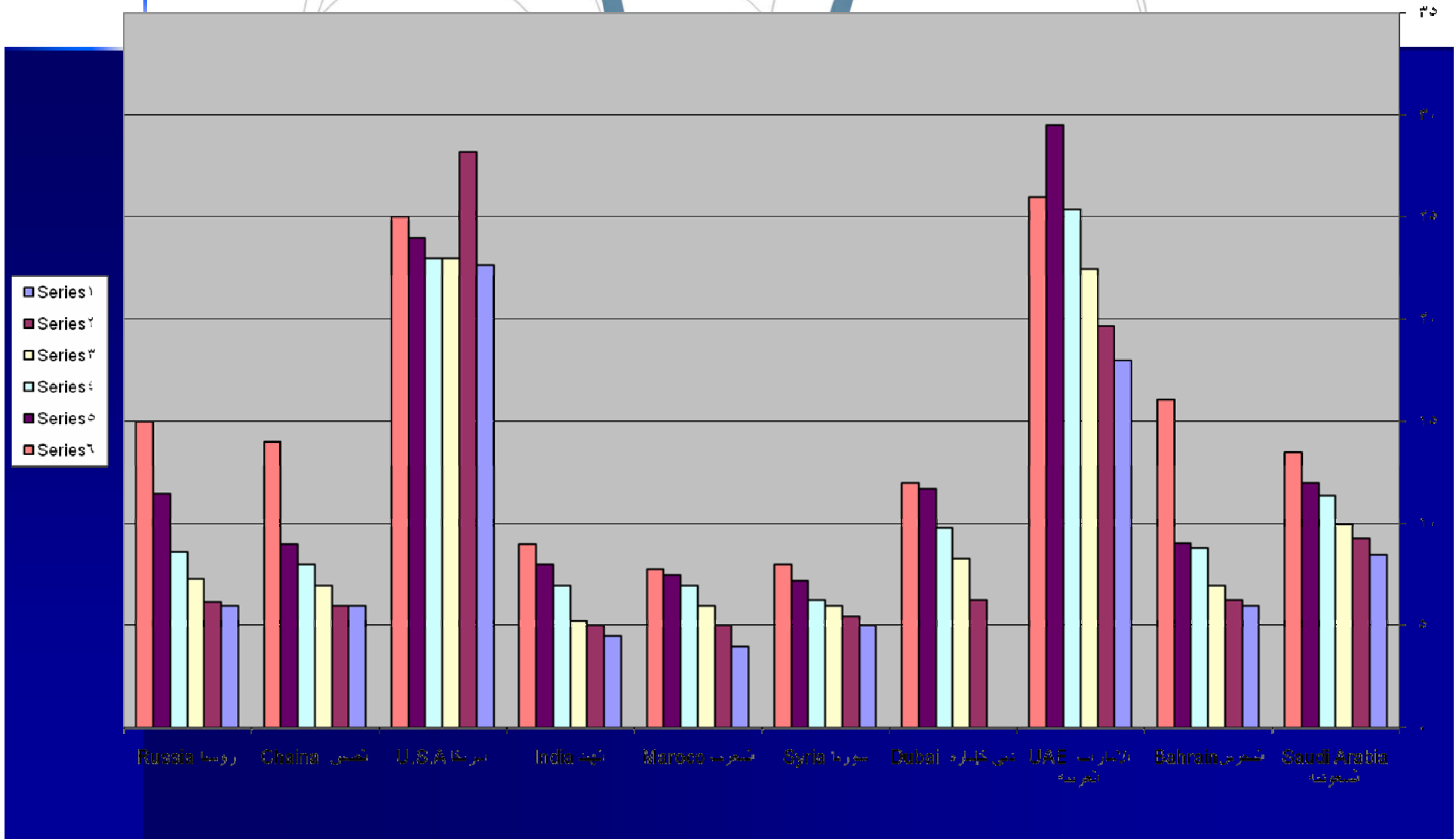
Figure 2: Jobs in and related to residential housing\*



\*Sectors included: Construction (residential building, residential specialty trade contractors), financial activities (credit intermediation and related activities), real estate, and lessors of nonfinancial intangible assets.



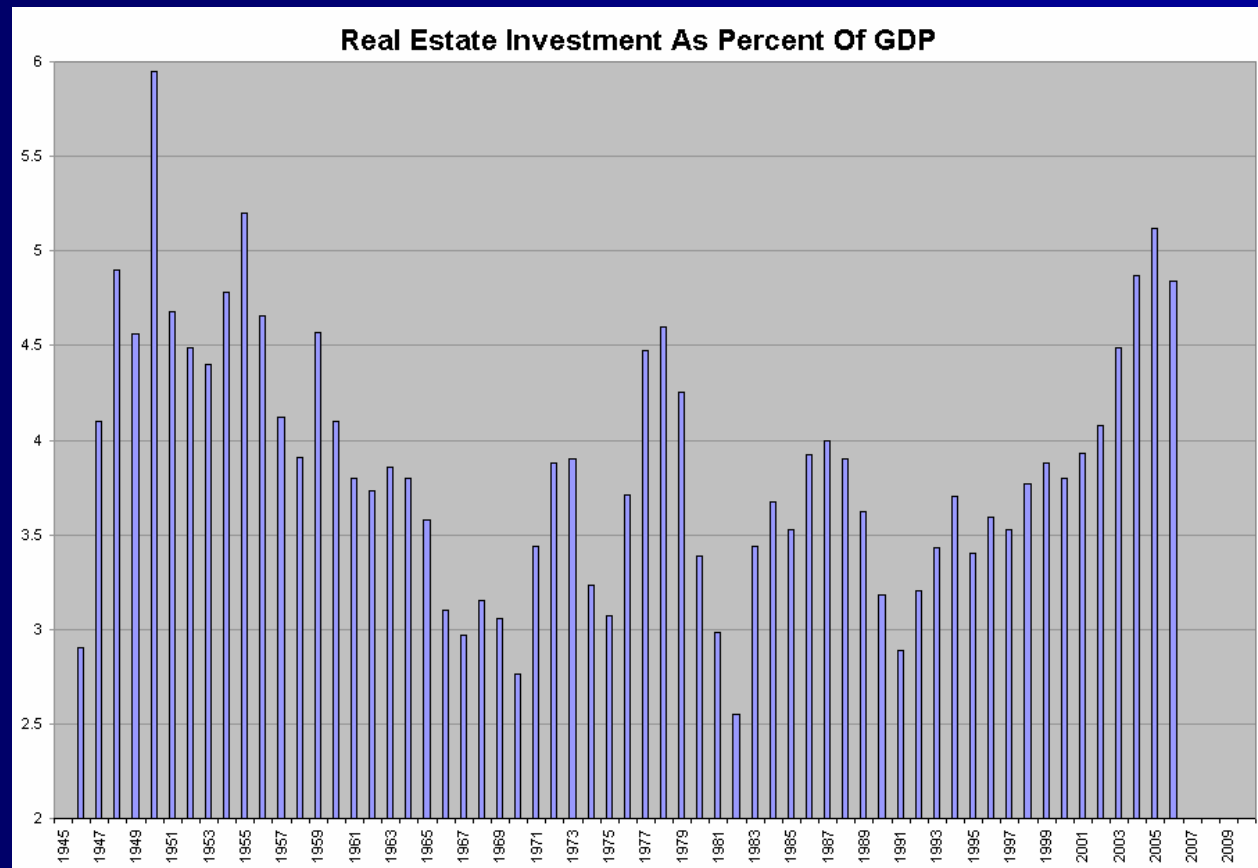
# نسبة ما يمثل القطاع العقاري من إجمالي الناتج المحلي



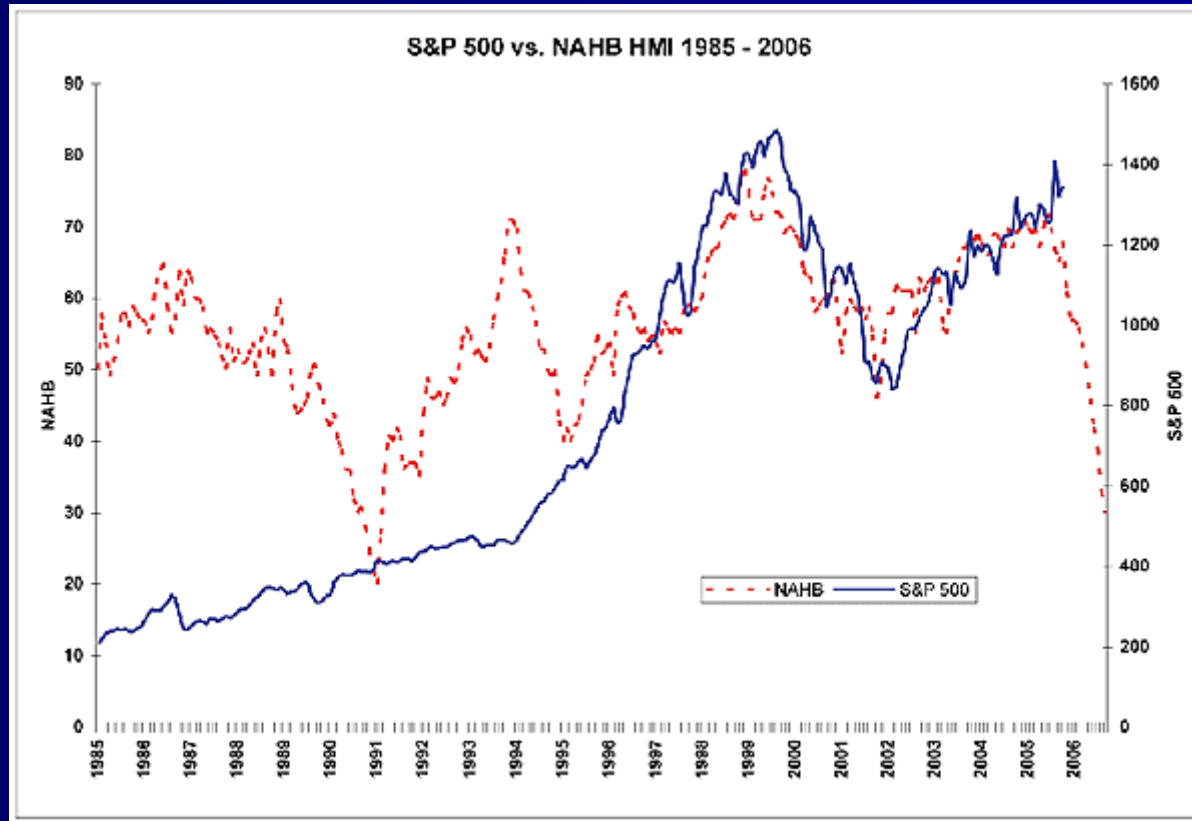
## نسبة مايمثله القطاع العقاري من إجمالي الناتج المحلي دولياً

	نسبة القطاع العقاري من الناتج المحلي Percentage of R.E. Sector in GDP					
الدولة Country	2000	2001	2002	2003	2004	2005
السعودية Saudi Arabia	8.5	9.3	10	11.4	12	13.5
البحرين Bahrain	6	6.3	7	8.79	9.05	16.08
الإمارات العربية UAE	18	19.7	22.5	25.4	29.5	26
دبي كإمارة Dubai		6.3	8.3	9.8	11.7	12
سوريا Syria	5	5.5	6	6.3	7.2	8
المغرب Maroco	4	5	6	7	7.5	7.8
الهند India	4.5	5	5.25	7	8	9
أمريكا U.S.A	22.7	28.2	23	23	24	25
الصين Chaina	6	6	7	8	9	14
روسيا Russia	6	6.2	7.3	8.6	11.5	15

# نسبة الاستثمار العقاري لإجمالي الناتج المحلي القطري بالولايات المتحدة الأمريكية



# ترابط سوق الأسهم مع السوق العقاري



## 2- القطاع المقاري وإجمالي الناتج المحلي في المملكة (GDP)

- يمثل القطاع المقاري نسبة كبيرة من الناتج المحلي مقارنة بالقطاعات الأخرى حيث تشير تقارير مؤسسة النقد إلى أن نسبته ارتفعت من 7 إلى 14% خلال العشر سنوات الأخيرة بالإضافة إلى ما يمثله من فائدة مضافة تقدر بنفس النسبة.
- يكاد يكون هو المحرك الثاني للاقتصاد محلياً.
- يؤثر بطريقة مباشرة وغير مباشرة في تحريك الدورة الاقتصادية للاموال في القطاعات الأخرى. وتأثير الغير مباشر يوازي تأثيره المباشر أحياناً.
- القليلون يفهمون أهميته و طرق واليات الاستثمار فيه. بينما يدرس في أكثر من الف جامعة ومعهد وله مؤلفاته.
- لم يأخذ حقه من الحوار والتقنين في إقتصادنا الوطني وما زال مهمشاً، لا يجد هيئة او مؤسسة تحميه وتدافع عنه.
- قصور التعريف به ودوره الفعال في تنمية الإقتصاد الوطني وما تجنيه الدولة والمجتمع من فوائد ايجابية ومضافة على المستوى الاجتماعي والسياسي والاقتصادي واستقرارهم.

## القطاع العقاري وإجمالي الناتج المحلي في المملكة (GDP)

- يعاني من الصراع بين القطاع الحكومي والخاص والذين يجب ان يمشيان يدا بيد لما فيه المصلحة العامة بدلاً من لوم كل منهما الآخر. فالنجاح لن يكتب لنا بدون رأب الصدع بينهما.
- بدأت تشوه صورته وتزعزعها بعض الممارسات السيئة.
- تأخر الموافقة على نظام الرهن العقاري والذي سيساعد على حل مشكلة الإسكان.
- تأخر والتسجيل العيني للعقار والذي هو اساس الثروة الحقيقية وهي ثروة قاعدة المعلومات التي هي اساس الاستثمار.
- يوضح الشكل التالي لمقارنة بمعدل ما يضيفه القطاع العقاري لإجمالي الناتج المحلي في المملكة ومقارنة بنسبة ما يضيفه عالمياً.
- زادت فرص العمل في القطاع خلال العشر سنوات الماضية 20000 إلى ان وصل حالياً حدود 65000 موظف. وما يقارب 600 الف في التشيد والبناء.
- ليس مربوط مباشرة بالتعامل المركزي بمؤسسة النقد

### 3- مقارنة القطاع العقاري الوطني دولياً

مقارنة بين القطاع العقاري في المملكة ونظيره في مجموعة مختارة من الدول (الولايات المتحدة الأمريكية واليابان). هناك تقارب كبير وتشابه وثيق بيننا وبين تلك الدول.



# مقارنة القطاع العقاري في المملكة مع أمريكا واليابان

	أمريكا	اليابان	السعودية	الخاصية
	70-75	70%	70%	معدل دوران رأس المال في مساكنهم سنوياً
الاب يورث او يترك المنزل لولده. والعامل الياباني يبقى في وظيفته اكثر	%40	%13		شراء مساكن في سن 25
	%20-5	%60-40		الدفعة المقدمة
	%68	%60	%55	نسبة ممتلكي الوحدات السكنية
	كبير ومشجع	محدود	وسط	دور الدولة في القروض
	إلى 50%	%70	لا يوجد	الضرائب على السكن



الخاصية

السعودية

اليابان

أمريكا

برامج الاسكان

قليلة

فريدي ماك وماي

مهنية السوق العقاري

متوسطة

عالية

صندوق التنمية وللإسكان الخيري

بنوك تمويل

وسط

كثيرة

شركات تأمين على  
الوحدات السكنية  
والصك

لا يوجد

لا يوجد

كثيرة

شركات سمسة للتمويل

لا يوجد

لا يوجد

كثيرة

مقيمين ومراقبين للمساكن

لا يوجد

لا يوجد

يوجد ومهم

ملاك العقار

اشخاص وشركات

غالباً البنوك والمطورين

اشخاص وشركات

شبكات التسويق  
الالكتروني

وسط

بطيء والبحث يستغرق اسابيع

سريع وفعال



المؤتمر السعودي الدولي للعقار  
The Saudi International Real Estate Conference  
بناء الأسس والتوجهات

## 4- المعلومات العقارية:

لا يوجد عالمياً أو محلياً أو من خلال تعريف البنك

الدولي للقطاعات التي تكون الناتج الوطني تصنيف او تحديد لنسبة ما يؤديه القطاع العقاري في الناتج المحلي الوطني (GDP).

■ معلوماته متداخلة مع قطاع الاسكان وقطاع البناء والتشيد والبنوك (Housing & Construction). او يسمى ب (FIRE) (Finance, Insurance, Real Estate) ماليات تأمين وعقار (متع).

■ إقتصادياً يعتبر العقار من السلع المتأثرة تماماً بدورة الإقتصاد (سكليكال). (Very Cyclical).

# 5- تركيبة الاستثمار العقاري دولياً

- \* عقار مباشر
- \* بنوك وتمويل
- \* ضمانات
- \* تأمين
- \* صناديق استثمار

Federal Reserve banks,  
credit intermediation and related activities

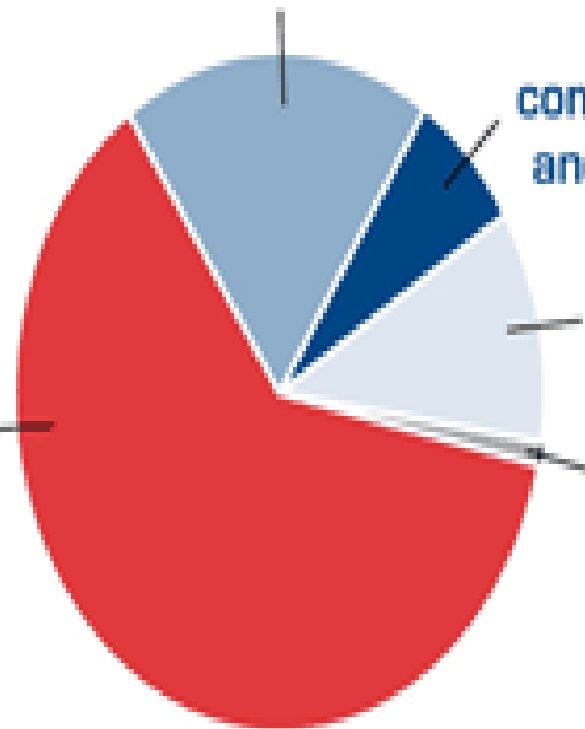
19%

Securities,  
commodity contracts  
and investments 7%

Insurance carriers and  
related activities 11%

Real estate  
and rental  
and leasing  
62%

Funds, trusts and other  
financial vehicles 1%



## 6- أنماط ومجالات الإستثمار العقاري

■ هناك نوعان أو طريقتان للاستثمار العقاري:

– الاستثمار المباشر (تقليدي) في تملك وإدارة وتطوير وبناء وبيع وتأجير العقارات وخدماتها .

– الاستثمار الغير مباشر ويتم عن طريق صناديق الاستثمار  
(Real Estate Investment Trust; REIT's) –



## 7- صناديق الاستثمار العقاري (REIT's)

■ موضوع الساعة ومحل صراع بين العقاريين التقليديين وهيئة رأس المال.

■ الصراع ليس بجديد على العالم. فقد حدث نفس الصراع في أمريكا 1990م عندما اعترض كثير من العقاريين على ذلك النظام خوفاً من سحب السجادة من تحتهم.

■ نظام صناديق الاستثمار العقاري ليس إختراع جديد وإنما هو إعادة لتصنيع العجلة:

– صناديق الاستثمار العقاري هي ظاهرة معروفة منذ عام 1880 م وتسمى ريتس (REIT's)

– إنتشرت في 1985م وزادت شعبيتها في التسعينات.

– ألمانيا وهولندا هما السابقين في هذا المجال ثم فرنسا وأمريكا.

– قامت تلك الدول بتنظيمها لحماية الاقتصاد الوطني من تشويهة او فقدان الثقة فيه وحماية حقوق المواطنين سواء المستثمر او المطور او المساهم.

# صناديق الاستثمار العقاري هي المستقبل

■ صناديق تستثمر في اسهم عقارية وتبيع تلك الاسهم للأفراد مثل الاستثمار في اسهم الشركات ومحافظ الاستثمار في الاسهم.

■ عالمياً يشترط على الصندوق سرعة توزيع جزء كبير من الأرباح على المساهمين سنوياً.

■ يتميز عن سوق الأسهم او المساهمات التقليديه في انه اكثر مرونة ووضوحاً.

■ فوائده كبيرة اهمها عالمياً مربوط بإستفادة الدولة ثم المواطن من الضرائب ولكن ما يناسبنا من فوائد هو:

– يمكن لصغار المستثمرين وبراس مال صغير ويبيع ويشترى.

– يقوم على إدارته مهنيين عالي التأهيل وموثقون.

– سهولة وسرعة الحصول على السيولة.

– قدرة الصندوق على الدخول في مشاريع إستثمارية وتنموية كبيرة.

– عادة تكون ارباحه عالية ولا تتأثر كثيراً بالتضخم والكساد.

– تنوع الاستثمار في اكثر من مشروع فتقل المخاطر.

– يمكن ادراجها في سوق الاسهم.

# أخر أنماط الاستثمار العقاري

- ضمانات بحماية قروض عقارية:  
■ (MBS) (Mortgage Backed Securities).
- تبادل تجارة صناديق الاستثمار العقاري:  
■ (ETF) (Exchanged Traded Funds).

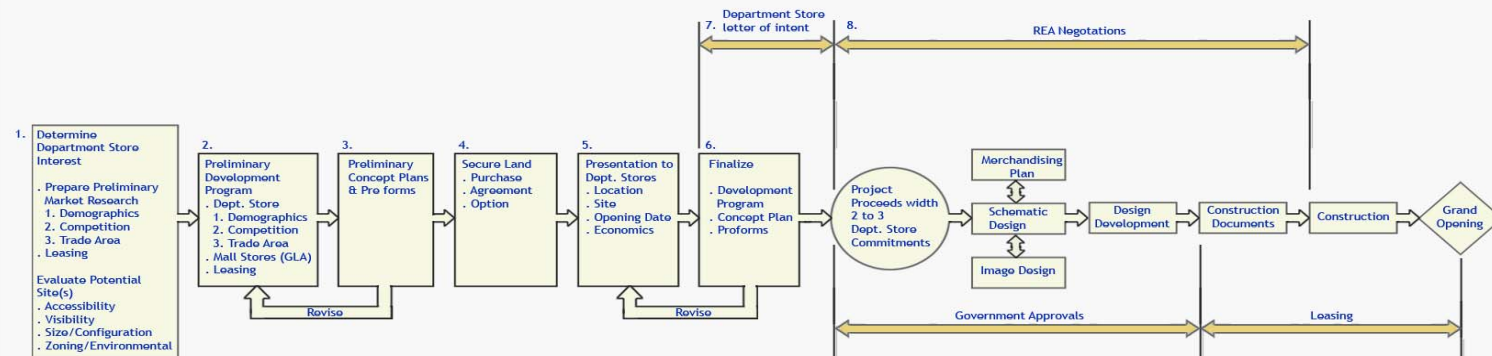


# العوامل مؤثرة في السوق

- الدورة الطبيعية: ( العرض والطلب):  
Physical or Normal Cycle; Demand & Supply.
- الدورة المالية: السيولة والتدفقات النقدية:  
(Financial Cycle)



# 8- دورة المنتج العقاري



## 9- التوجهات العالمية

\* الهجرة للضواحي والقرى.

\* جذب الاستثمارات العالمية عن طريق:

\* الإقامة الدائمة ( Free Hold ).

\* المناطق الحرة ( Free Zones ).



# 10- متطلبات تكامل القطاع العقاري كمحرك

## للاقتصاد

- **الدرس الذي نستفيده هو اننا يجب ان نتعلم ممن سبقونا**  
واخذ اخر ما وصلو اليه وتسخيره ليناسب ظروفنا  
وإتاحة الشفافية وخلق بيئة قانونية وتقنية مبنية على  
الثروة الحقيقية وهي ثروة قاعدة المعلومات.
- **أهمية الشراكة بين الدولة والقطاع الخاص ورأب**  
الصدع بينهما إحتراماً للمصلحة العامة.
- **محاولة تنظيم وتنزيه صورته.**
- **ان نستمر في تطوير هذه المهنة وابتكار طرق أحدث**  
للاستثمار العقاري وتسويقه.
- **تسخير جزء من جهودنا للبحث والتطوير العلمي.**

# 11- كيف يكون لدينا قطاع عقاري

فعال؟

■ بعد ان استعرضنا دور الاقتصاد عالمياً ومحلياً فإنه يمكننا الان مقارنة الوضعين لمعرفة ما يفتقده قطاعنا العقاري.

■ حتى يكون لدينا قطاع عقاري فعال فإننا يجب ان نركز على إكمال الحلقات المفقودة لهذا القطاع عن طريق:

– تهيئة بيئة إقتصادية تتكامل فيها القطاعات ولا تكون عالية على بعضها البعض.

– محاولة تنمية الحلقات المفقودة وربطها بالقاطرة ليتحرك قطار العقار.

## 12- اهم الحقائق المفقودة

هيئة العقار.

- الرهن العقاري.
- التسجيل العيني للعقار.
- نظام لحماية المستثمر وضمان حصوله على الأيجارات المتأخرة وإخراج المستأجر المخالف.
- صياغة وتقنين الأنظمة العقارية والعقود الموحدة وتأهيل العقاريين وتصنيف المكاتب العقارية.
- توفير وتأسيس قاعدة المعلومات العقارية.
- سرعة إتمام النطاق العمراني الجديد للمدن.
- وضع تصور واضح لمخططات شاملة للمدن ولأنظمة التخطيط والبناء للمخططات والوحدات الإنشائية.