CONCEPT

التطوير العقاري والاستثمار العقاري: دراسات الجدوى والتمويل والتقييم

1 – 5 فبراير 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



التطوير العقاري والاستثمار العقاري: دراسات الجدوى والتمويل والتقييم

المرجع: 176_10511 **التاريخ:** 1 – 5 فبراير 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

تتعثر كثير من مشاريع التطوير العقاري والاستثمار العقاري ماليا قبل اكتمال البناء بوقت طويل: تشترى الأرض بسعر لا يحتمله المشروع، وتبقى افتراضات البيع والإيجار دون اختبار، ويرتب التمويل بالدين وحقوق الملكية على عوائد تنهار أمام تأخير محدود. تقدم هذه الدورة من كور كونسبت منهجية عملية لدراسة جدوى مشاريع التطوير العقاري وتقييمها، تبدأ بتحليل الموقع واختبار الاستخدام الأعلى والأفضل، مرورا بالقيمة المتبقية للأرض ونمذجة التدفقات النقدية للتطوير وهياكل التمويل وطرق التقييم، وصولا إلى اختبار المخاطر. ويعد المشاركون دراسة جدوى تطوير ومذكرة لجنة الاستثمار لمشروع متعدد الاستخدامات.

أهداف الدورة:

- تطبيق اختبار الاستخدام الأعلى والأفضل ومنهجية دراسة السوق للحكم على قدرة الموقع على استيعاب مشروع التطوير المقترح
- تقييم العقارات المكتملة وعقارات التطوير بطريقة البيع المقارن ورسملة الدخل والطريقة المتبقية كما ترد في معايير التقييم الدولية IVS والكتاب الأحمر RICS Red Book
- بناء نموذج تدفقات نقدية للتطوير يستخرج الربح على التكلفة وعائد التطوير ومعدل العائد الداخلي IRR وصافي القيمة الحالية NPV
- هيكلة طبقات رأس مال التطوير بالجمع بين الدين الممتاز والتمويل الوسيط وحقوق ملكية المشاريع المشتركة، وتقدير دور صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية مصدرا للتمويل ومسارا للخروج
- اختبار جدوى المشروع بتحليل الحساسية والسيناريوهات، ووضع ضوابط لمتحصلات البيع على الخارطة وحسابات الضمان
- إعداد دراسة جدوى تطوير ومذكرة لجنة الاستثمار تدعم قرار عرض شراء الأرض أو قرار التمويل

الفئة المستهدفة:

- موظفو التطوير الذين يدرسون فرص الأراضي ويعدون دراسات جدوى المشاريع
- محللو الاستثمار الذين ينمذجون عوائد مشاريع التطوير والعقارات المدرة للدخل
- موظفو التمويل والائتمان العقاري الذين يدرسون قروض التطوير ويتابعونها
- موظفو الصناديق وإدارة الأصول الذين يقيمون عروض الاستحواذ والتمويل المسبق للمشاريع
- موظفو التقييم والاستشارات الذين يعدون تقييمات التطوير والاستثمار
- موظفو المالية في الجهات المالكة للأراضي الذين يراجعون مقترحات التطوير قبل اعتمادها

محاور الدورة:

اليوم 1: مراحل التطوير العقاري وأدوات الاستثمار وتحليل السوق

- دورة حياة مشروع التطوير من الاستحواذ على الأرض حتى الخروج
- أدوات الاستثمار العقاري: الملكية المباشرة والمشاريع المشتركة وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق العقارية
- منهجية دراسة السوق: المعروض المستقبلي ومعدل الاستيعاب وأدلة الطلب
- اختبار الاستخدام الأعلى والأفضل: الجواز النظامي والإمكان المادي والجدوى المالية وأعلى إنتاجية
- قائمة فحص العناية الواجبة للموقع: الصك والاستخدام المسموح والوصول والمرافق

اليوم 2: طرق التقييم العقاري ودراسة جدوى التطوير

- تعريف القيمة السوقية وأساليب التقييم في RICS Red Bookg IVS
- طريقة البيع المقارن مع جدول تسويات للموقع والمساحة والمواصفات
- رسملة الدخل: الرسملة المباشرة لصافي الدخل التشغيلي واختيار معدل العائد
- بناء إجمالي قيمة التطوير GDV للمكونات السكنية والمكتبية والتجارية
- حساب القيمة المتبقية للأرض: إجمالي قيمة التطوير ناقصا التكاليف والأتعاب وتكلفة التمويل وربح المطور

اليوم 3: نمذجة التدفقات النقدية للتطوير ومؤشرات العائد

- خطة تكاليف التطوير: الأرض والإنشاءات والأتعاب المهنية والاحتياطي
- التدفق النقدي الشهري للتطوير مع توزيع التكاليف بمنحنى S وتوقيت المبيعات
- حساب الربح على التكلفة والربح على إجمالي قيمة التطوير وعائد التطوير
- معدل العائد الداخلي للمشروع ولحقوق الملكية وصافي القيمة الحالية من تدفقات التطوير
- حساب تكلفة التمويل مع رسملة الفوائد وجدول سحب القرض

اليوم 4: هيكل رأس مال التطوير والبيع على الخارطة ومخاطر المشروع

- شروط قرض التطوير الممتاز: نسبة القرض إلى التكلفة وإلى قيمة التطوير وتعهدات تغطية الفوائد
- التمويل الوسيط وحقوق الملكية المفضلة وترتيب طبقات رأس المال
- شلال توزيع حقوق ملكية المشروع المشترك: العائد التفضيلي وعتبات العائد الداخلي وحصة أداء المطور
- البيع على الخارطة وخطط سداد المشترين وضوابط الصرف من حساب الضمان
- جداول الحساسية واختبارات السيناريوهات لتجاوز التكاليف والتأخير وانخفاض الأسعار

اليوم 5: بناء النموذج: دراسة جدوى التطوير ومذكرة لجنة الاستثمار

- مراجعة حزمة بيانات مشروع متعدد الاستخدامات وسجل الافتراضات
- بناء عرض الأرض بالطريقة المتبقية ونموذج التدفقات النقدية للتطوير
- اختيار هيكل التمويل مع مخرجات عوائد الدين وحقوق ملكية المشروع المشترك
- تحليل نقطة التعادل وسجل مخاطر المشروع
- صياغة مذكرة لجنة الاستثمار وعرضها أمام لجنة مراجعة

المهارات التي ستكتسبها:

- تحليل الاستخدام الأعلى والأفضل
- تقييم الأراضي بالطريقة المتبقية
- نمذجة التدفقات النقدية للتطوير
- تفسير مؤشرات العائد
- هيكلة طبقات رأس المال
- تحليل شلال توزيع المشاريع المشتركة
- اختبار مخاطر التطوير
- إعداد تقارير لجان الاستثمار

لماذا تحضر هذه الدورة:

- العودة بدراسة جدوى تطوير ومذكرة لجنة الاستثمار مبنيتين على مشروع متعدد الاستخدامات ومراجعتين من لجنة من الزملاء
- تحديد الحد الأعلى لعرض شراء الأرض من أدلة السوق وحساب القيمة المتبقية لا من السعر المطلوب
- شرح أثر شروط الدين ومتحصلات البيع على الخارطة وشلال توزيع حقوق الملكية في عوائد المشروع أمام الممولين والشركاء
- مقارنة ممارسات دراسة الجدوى مع زملاء من شركات التطوير والبنوك والصناديق وجهات الاستشارات في مشاريع سكنية ومكتبية وتجارية

الخاتمة:

لا تزيد سلامة مشروع التطوير على سلامة الدراسة التي بني عليها سعر الأرض والتمويل. تنتقل الدورة من دورة حياة التطوير ودراسة السوق واختبار الاستخدام الأعلى والأفضل، إلى طرق التقييم والقيمة المتبقية للأرض، ثم إلى نمذجة التدفقات النقدية ومؤشرات العائد وهيكل رأس المال والبيع على الخارطة واختبار المخاطر. ويجمع اليوم الأخير هذه العناصر في دراسة جدوى تطوير ومذكرة لجنة الاستثمار جاهزتين لقرار شراء الأرض أو التمويل القادم.