

1. مدخل إلى التطوير العقاري

رحلة تأسيسية لفهم منظومة التطوير العقاري ودورة حياة المشروع

مقدمة

تمنحك هذه الدورة مدخلاً شاملاً إلى عالم التطوير العقاري، حيث يتم التعرف على المفاهيم الأساسية التي تحكم صناعة التطوير العقاري، وفهم العلاقة بين السوق، الأرض، التصميم، التمويل، التنفيذ، التسويق، والتشغيل. يُعد التطوير العقاري عملية متكاملة لا تقتصر على البناء فقط، بل تبدأ من اكتشاف الفرصة العقارية، ودراسة السوق، وتحليل الموقع، وتقييم الجدوى، ثم الانتقال إلى التخطيط والتصميم والترخيص والتنفيذ، وصولاً إلى البيع أو التشغيل وإدارة الأصل العقاري. تهدف هذه الدورة إلى بناء قاعدة معرفية واضحة لدى المشاركين، تساعد على فهم كيف يتحول الموقع أو الأرض أو الفكرة الاستثمارية إلى مشروع عقاري قابل للتنفيذ وذو قيمة اقتصادية وسوقية.

أهداف الدورة

سيتمكن المشاركون في نهاية الدورة من:

- ✓ فهم مفهوم التطوير العقاري ودوره في الاقتصاد والعمران.
- ✓ التمييز بين التطوير العقاري، الاستثمار العقاري، المقاولات، وإدارة الأصول.
- ✓ فهم دورة حياة المشروع العقاري من الفكرة إلى التشغيل أو البيع.
- ✓ التعرف على الأطراف الرئيسية في منظومة التطوير العقاري.
- ✓ فهم أنواع المشاريع العقارية وخصائص كل نوع.
- ✓ التعرف على المراحل الأساسية لتطوير مشروع عقاري.
- ✓ فهم العلاقة بين السوق، الموقع، الجدوى، التصميم، التمويل، والتنفيذ.

- ✓ إدراك أهمية دراسة السوق والموقع قبل اتخاذ قرار التطوير.
- ✓ فهم دور المطور العقاري في قيادة المشروع والتنسيق بين الأطراف.
- ✓ التعرف على أهم المصطلحات المستخدمة في مجال التطوير العقاري.
- ✓ قراءة المشروع العقاري كمنظومة متكاملة وليس كمبنى فقط.
- ✓ تكوين أساس معرفي يؤهل المتدرب للانتقال إلى كورسات السوق، الجدوى، التخطيط، التمويل، والاستدامة.

الفئات المستهدفة

تستهدف هذه الدورة:

- الراغبين في دخول مجال التطوير العقاري.
- موظفي شركات التطوير العقاري الجدد.
- المهندسين المعماريين والمدنيين الراغبين في فهم منظور المطور.
- العاملين في شركات المقاولات والاستشارات الهندسية.
- المسوقين العقاريين الراغبين في فهم دورة تطوير المنتج العقاري.
- المستثمرين العقاريين المبتدئين.
- طلاب الهندسة، العمارة، الإدارة، والاقتصاد المهتمين بالعقار.
- مديري المشاريع الراغبين في الانتقال إلى مجال التطوير العقاري.
- أصحاب الأراضي الراغبين في فهم كيفية تطوير أصولهم العقارية.
- أي شخص يرغب في بناء معرفة منهجية في مجال التطوير العقاري.

منهجية التدريب

تعتمد الدورة على منهج تدريبي مبسط وعملي يجمع بين الشرح المفاهيمي، الأمثلة التطبيقية، وتحليل مراحل مشروع عقاري افتراضي.

سيتم استخدام أمثلة من مشاريع سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات لتوضيح كيفية انتقال المشروع من فكرة أولية إلى قرار استثماري ثم إلى مشروع قابل للتنفيذ.

تركز الدورة على بناء الفهم العام أولاً، ثم ربط المفاهيم ببقية مسارات التطوير العقاري مثل تحليل السوق، اختيار الموقع، دراسة الجدوى، التصميم، التراخيص، التمويل، التنفيذ، التسويق، والتشغيل.

محتوى البرنامج

1. مفهوم التطوير العقاري

- تعريف التطوير العقاري.
- الفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري.
- الفرق بين المطور العقاري والمقاول والمستثمر.
- التطوير العقاري كعملية اقتصادية وعمرانية وإدارية.
- القيمة المضافة التي يخلقها المطور العقاري.

2. دورة حياة المشروع العقاري

- مرحلة اكتشاف الفرصة العقارية.
- مرحلة تحليل السوق والموقع.
- مرحلة دراسة الجدوى.
- مرحلة شراء الأرض أو تأمينها.
- مرحلة التخطيط والتصميم.
- مرحلة التراخيص والموافقات.
- مرحلة التمويل.
- مرحلة التنفيذ والبناء.

- مرحلة التسويق والمبيعات.
- مرحلة التسليم والتشغيل أو التخارج.

3. الأطراف الرئيسية في منظومة التطوير العقاري

- المطور العقاري.
- مالك الأرض.
- المستثمرون.
- البنوك وجهات التمويل.
- الاستشاريون والمصممون.
- المقاولون.
- الجهات الحكومية والتنظيمية.
- شركات التسويق والمبيعات.
- شركات إدارة المرافق والأصول.
- العملاء والمستخدمون النهائيون.

4. أنواع المشاريع العقارية

- المشاريع السكنية.
- المشاريع التجارية.
- المشاريع الإدارية والمكتبية.
- المشاريع الفندقية والسياحية.
- المشاريع الصناعية واللوجستية.
- المشاريع متعددة الاستخدامات.

- مشاريع المجتمعات العمرانية.
- مشاريع الإسكان الميسر.
- اختلاف نموذج الإيرادات والمخاطر بين كل نوع مشروع.

5. القرارات الأساسية في التطوير العقاري

- لماذا تطور؟
- أين تطور؟
- لمن تطور؟
- ماذا تطور؟
- متى نبدأ المشروع؟
- كيف نمول المشروع؟
- كيف نسوق ونبيع المشروع؟
- كيف نقيس نجاح المشروع؟

6. المصطلحات الأساسية في التطوير العقاري

- مساحة الأرض.
- المساحة المبنية BUA.
- المساحة الإجمالية GFA.
- المساحة القابلة للبيع NSA.
- معامل الاستثمار أو نسبة البناء FAR.
- تكلفة التطوير Development Cost.
- قيمة الأرض Land Value.

- العائد على الاستثمار ROI.
- صافي القيمة الحالية NPV.
- معدل العائد الداخلي IRR.
- معدل الامتصاص Absorption Rate.
- استراتيجية الخروج Exit Strategy.

المخرجات المتوقعة من الدورة

بنهاية هذه الدورة، سيكون المتدرب قادراً على:

- ✓ شرح مفهوم التطوير العقاري بطريقة واضحة.
- ✓ فهم المراحل الرئيسية التي يمر بها المشروع العقاري.
- ✓ تحديد الفرق بين أدوار المطور، المستثمر، المقاول، والاستشاري.
- ✓ التمييز بين أنواع المشاريع العقارية وخصائصها.
- ✓ فهم كيف تؤثر قرارات السوق والموقع والجدوى على نجاح المشروع.
- ✓ استخدام المصطلحات الأساسية في التطوير العقاري بشكل صحيح.
- ✓ قراءة المشروع العقاري من منظور شامل يجمع بين الاستثمار، التصميم، التمويل، التنفيذ، والتسويق.
- ✓ الاستعداد للانتقال إلى الكورس التالي: تحليل السوق العقاري.