

مستقبل التقييم العقاري

معاذ علي العمري

ديسمبر 2024م

مقدمة



ما هو التقييم
العقاري؟

تعريف شامل للتقييم العقاري
العملية المستخدمة لتقديم قيمة عقار محدد
أهمية ودور التقييم العقاري في اتخاذ القرارات



أهمية التقييم العقاري
في السوق الأردني

تحديد الأسعار السوقية العادلة للعقارات
جذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية
دعم التمويل المصرفي والرهونات العقارية



العوامل المؤثرة على
التقييم العقاري

الموقع الجغرافي للعقار
حالة وصيانة العقار
السوق العقاري المحلي والاتجاهات الاقتصادية



نظرة تاريخية



تطور التقييم العقاري في الأردن

البداية والأدوات المستخدمة في المراحل الأولى
التطورات التكنولوجية وأثرها على التقييم
الاعتماد على معايير دولية في التقييم

التحديات والفرص السابقة

صعوبات جمع البيانات في الماضي
تأثير التشريعات القديمة على دقة
التقييمات
كيفية التعامل مع التقلبات الاقتصادية

أمثلة على تغييرات السوق

تأثير النمو العمراني على أسعار العقارات
دور الاستثمارات الحكومية في تطوير
البنية التحتية
التغيرات في الطلب العقاري بسبب العوامل
الاجتماعية والاقتصادية

مقدمة



تعريف التقييم العقاري

التقييم العقاري هو عملية تحديد القيمة السوقية للعقار باستخدام أساليب علمية ونماذج معينة.



أهمية التقييم العقاري

التقييم الدقيق يساعد في تحديد الأسعار العادلة، buyers and sellers. ويعزز الثقة بين



التأثير على السوق

تلعب تقديرات القيمة دوراً أساسياً في تطوير السوق وقرارات الاستثمار والسياسات الاقتصادية في الأردن.



مقدمة



تحليل السوق

تشير تحليلات السوق الحالية إلى تحول في أنماط الطلب ما بين العقارات السكنية والتجارية.

الطلب والعرض

التوازن الحالي بين الطلب المتزايد على العقارات والعرض الذي يحتاج إلى تعزيز.

العوامل الاقتصادية

العوامل الاقتصادية مثل سعر الفائدة، ومعدل النمو الاقتصادي، والبطالة تؤثر على السوق العقاري بشكل كبير.



الإساليب والمنهجيات



أساليب التقييم

تشمل أساليب التقييم الشائعة الطرق المقارنة، والطريقة التكلفة، والطريقة الدخل.



منهجيات كما في المعايير الدولية

تتضمن المنهجيات الالتزام بمعايير التقييم الدولية لضمان الموثوقية والدقة.



دقة التقييم

تعتبر دقة التقييم عنصراً محورياً يتأثر بالعوامل مثل البيانات المستخدمة والنهج المتبع.



الأدوات والتقنيات



تقنيات التقييم الحديثة

Automated Valuation Models (AVMs)
Geographic Information Systems (GIS)
Drones and Aerial Imagery



الأدوات المستخدمة في التقييم

MLS Databases
Comparable Market Analysis (CMA)
Real Estate Analytics Software



تأثير التكنولوجيا على دقة التقييم

Improved Data Accuracy
Faster Asset Valuations
Enhanced Predictive Analysis



قوانين وتشريعات



البيئة القانونية الحالية

Existing Regulatory
Framework
Compliance
Requirements
Licensing Procedures



تأثير التشريعات على السوق العقاري

Market Stability
Investor Confidence
Transaction
Transparency



التحديات القانونية

Regulatory Overlaps
Compliance Costs
Legal Disputes



فرض النمو والتطوير

الاتجاهات المستقبلية



تبنى الذكاء الاصطناعي

Integration of AI in property valuation methodologies
Implementation of predictive analytics for market trends
Enhancement of customer service through AI chatbots



استخدام البيانات الضخمة

Utilization of big data for precise market analysis
Development of data-driven investment strategies
Improved risk assessment and management through big data insights



دور الابتكار في التقييم العقاري

Adoption of virtual reality for immersive property tours
Use of blockchain for transparent property transactions
Implementation of smart contracts for efficient deal processing

مبادرات وتوصيات



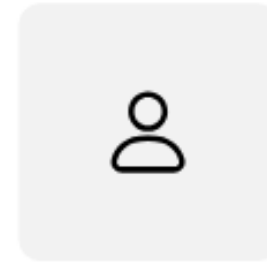
تحسين التعليم والتدريب

Introduction of AI- centric courses in real estate curriculums
Regular training programs for professionals on emerging technologies
Certification programs for specialization in data analytics



تطوير البنية التحتية الرقمية

Expansion of high- speed internet to support digital tools
Development of secure online platforms for property transactions
Investment in cybersecurity to protect sensitive information



تعزيز التعاون بين الجهات الحكومية والخاصة

Formation of public- private partnerships for infrastructure projects
Joint initiatives to standardize property evaluation criteria
Collaborative research and development projects in real estate technology

تحديات المستقبل



التحديات التكنولوجية



مقاومة التغير التكنولوجي

Resistance from employees

Fear of job loss

Lack of training and education



تكاليف التنفيذ

High initial investment

Ongoing maintenance costs

Cost- benefit uncertainty



حماية البنية التحتية الرقمية

Cybersecurity threats

Data protection measures

Ensuring compliance with regulations

التحديات الاقتصادية



عدم استقرار السوق

Fluctuating supply and demand

Market volatility

Impact on business planning



تأثير الأزمات الاقتصادية

Reduced consumer spending

Business closures

Strategies for economic resilience



تغييرات القوانين المالية

Adaptation to new regulations

Compliance costs

Impact on financial planning



استراتيجية التكيف والاستجابة

ملخص الوضع الحالي

01



إنجازات التقييم العقاري حتى الآن

تطوير معايير جديدة للتقييم العقاري
استخدام التقنيات الحديثة في تقييم
الممتلكات.
تحسين دقة وتوقيت تقارير التقييم

02



النواقص والتحديات الحالية

نقص التدريب المهني للمقيمين
العقاريين.
قلة البيانات الموثوقة في السوق العقاري
عدم كفاية الأدوات التحليلية الحالية

03



الفرص غير المستغلة

إمكانية استخدام الذكاء الاصطناعي لتحسين
دقة التقييم
تطوير منصات رقمية لجمع وتحليل
البيانات العقارية
تعزيز الشراكات مع المؤسسات الأكاديمية
للبحوث والدراسات

التوصيات النهائية



تعزيز الابتكار

الاستثمار في التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي والبيانات الكبيرة
تشجيع الأبحاث والتطوير في مجال التقييم العقاري
تبني نماذج عمل جديدة لتحسين الكفاءة



العمل على استقرار السياسات

وضع سياسات ثابتة وطويلة الأمد لتعزيز الثقة في السوق
تحسين الشفافية في العمليات والتقارير العقارية
تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص



تحسين البنية التحتية والتعاون

بناء منصات تقنية متقدمة لجمع وتحليل البيانات
تشجيع التعاون بين المقيمين والمطورين العقاريين
تطوير برامج تدريبية متخصصة لتأهيل الكوادر