

مقدمات في الاستثمار العقاري - د/ منصور الغامدي - 2L6U -

أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين اللهم فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين - 00:00:00

اهلا بكم اخواني واخواتي في هذا اللقاء الجديد من لقاءات مساقى احكام العقار. نتدارس فيه ما يتعلق بالاستثمار العقاري من خلال دراسة بعض المقدمات المتعلقة بالاستثمار العقاري ان العقار كاي سلعة من السلع يرغب الناس في الاستثمار فيه - 00:00:28
وحفظ اموالهم وتتميرها وزيادتها من خلال بيعه وشرائه او من خلال تملكه وتاجيره وانواع الاستثمار العقاري او الاستثمار المرتبط بالعقار انواع متعددة وشكال كثيرة سنتعرض ان شاء الله تعالى في هذه المقدمات - 00:00:50

بعض اشكال الاستثمار العقاري وتصور بعذ انواعها الاستثمار العقاري اما ان يكون بصفة فردية واما ان يكون بصفة مشتركة مثل الصفة الفردية ان يأتي شخص عنده مبلغ من المال فيتملك عقارا - 00:01:09

ثم يؤجره او يبيعه ايا ما كان كما يحب في طريقة الاستثمار التي يرغب فيها ولكنه منفرد في هذا التصرف يتملك العقار بانفراد يؤجره على انفراد يبيعه ثم بعد ذلك ويكسب المال وحده - 00:01:30

النوع الثاني هو الاستثمار المشترك احيانا تكون هذه العقارات عقارات كبيرة او تكون مشاريع عظيمة جدا لا يستطيع فرد ان يتحملها او ان يستثمر فيها لوحده واحيانا يرغب الانسان وان كان يستطيع ان يوفر جميع المال - 00:01:50

لهذا المشروع لوحده الا انه يرغب في اشتراك غيره معه ليتحملوا جميعا عبء هذه الشركة ويشترك في ارباحها الاشتراك في الاستثمار يأخذ اشكالا متعددة احيانا من خلال مساهمات عقارية تطرح - 00:02:09

احيانا من خلال صناديق عقارية يمكن ان نصلح على انها استثمار في العقار على وجه الاشتراك هناك تقسيم اخر للاستثمار العقاري الاستثمار في العقار بتقليل العقار بيعا وشراء فيكون تكون استراتيجية الاستثمار قائمة على شراء عقار ثم انتظار ارتفاع الاسعار ثم بعد ذلك بيع هذا العقار - 00:02:25

هناك نوع اخر من انواع وطرق الاستثمار العقاري الا وهو شراء عقار ثم بعد ذلك تأجيره لفترة طويلة ثم بعد ذلك ان شاء ان يبيعه باعه والا ابقاء عنده هناك طريقة ثلاثة الا وهي تملك الاراضي البيضاء ثم بنائها وتطويرها ثم بعد ذلك بيعها. هناك طريقة - 00:02:51
رابعة وهي ما تسمى بطريقة الاستثمار او التي اصطلاح عليها في اللغة الانجليزية باصطلاح بي او تي اي ان الشخص يستثمر ارضا يأخذها من مالكها ثم بعد ذلك يبنيها ثم يشغلها لفترة محددة ثم بعد ذلك يردها الى مالكها وهي المصطلح عليها بعقود البوت - 00:03:16

بي او تي هذه كلها استراتيجيات وطرق للاستثمار العقاري. تتتنوع بحسب اختلاف رغبات المستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار بحسب اختلاف اماكن الاستثمار هناك تقسيم ثالث للاستثمار العقاري الا وهو الاستثمار العقاري في قطاع الزراعي الاستثمار العقاري في القطاعات التجارية - 00:03:39

في القطاعات الصناعية في القطاعات السكنية باعتبار انواع هذا العقار نلاحظ من خلال نظرنا بهذه الطرق والتقسيمات تعدد انواع وشكال الاستثمار العقاري هناك استثمار تقسيم رابع للاستثمار في العقار - 00:04:05

الاستثمار في العقار مباشرة او من خلال تملك هذه العقارات بصفحة مباشرة اما بصيغة فردية او جماعية او الاستثمار في الشركات العقارية المساعدة. شركة عقارية مساهمة تكون ذات نشاط تجاري مثلا شركة فندقة شركة سياحة - 00:04:31
شركة تطوير عقاري شركة شقق وتأجير فيستثمر الانسان في العقار من خلال شرائه لاسهم هذه الشركة هناك كذلك تقسيم اخر للاستثمار العقاري الا وهو الاستثمار العقاري قصير الاجل ومتوسط الاجل وطويل الاجل وغير محدد المدة - 00:04:56
مثلا هناك صندوق عقاري يطرح لمدة خمس سنوات او ست سنوات هناك صندوق او صفقة عقارية تتم لمدة سنة وهناك استثمار غير محدد المدة كأن يشتري انسان عقارا ويؤجره لحين انتهاء اه لحين اه تغير رغبته بعدها فترة لكنه غير محدد المدة ربما - 00:05:21
يبيعه بعد سنة وربما بعد خمس سنين او عشر سنين فمتى ما اه رأى ان الفرصة سانحة لبيعه فانه يبيعه. اذا هذا باجمال طرق وانواع واشكال ومدد الاستثمار العقاري التي تختلف من مستثمر الى مستثمر سنتعرض ان شاء الله تعالى لشيء من احكامها - 00:05:42
نقف عند هذا القدر والى لقاء اخر في مساق احكام العقار وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - 00:06:05
كبير وغنية كبيرة. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - 00:06:30
طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:06:50