

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

أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين اللهم فقهننا 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 وتثميرها وزيادتها من خلال بيعه وشرائه او من خلال تملكه وتأجيريه وانواع الاستثمار العقاري او الاستثمار المرتبط بالعقار انواع متعددة واشكال كثيرة سنتعرض ان شاء الله تعالى في هذه المقدمات - [00:00:50](#)

لبعض اشكال الاستثمار العقاري وتصور بعض انواعها الاستثمار العقاري اما ان يكون بصفة فردية واما ان يكون بصفة مشتركة مثال 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 يملك 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 بتقليب 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 تأجيريه لفترة طويلة ثم بعد ذلك ان شاء ان يبيعه باعه والا ابقاه عنده هناك طريقة ثالثة 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 اصطلح عليها في اللغة الانجليزية باصطلاح بي او تي اي ان الشخص يستثمر ارضا يأخذها من مالكة ثم بعد ذلك يبنيتها ثم يشغلها لفترة محددة ثم بعد ذلك يردها الى مالكة وهي المصطلح عليها بعقود البوت - [00:03:16](#)

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

في القطاعات الصناعية في القطاعات السكنية باعتبار انواع هذا استخدامات او اغراض هذا العقار نلاحظ من خلال نظرنا بهذه الطرق والتقسيم تعدد انواع واشكال الاستثمار العقاري هناك استثمار تقسيم رابع للاستثمار في العقار - [00:04:05](#)

الاستثمار في العقار مباشرة او من خلال تملك هذه العقارات بصيغة مباشرة اما بصيغة فردية او جماعية او الاستثمار في الشركات العقارية الشركات العقاري المساهمة. شركة عقارية مساهمة تكون ذات نشاط تجاري مثلا شركة فندقية 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 اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة - [00:06:05](#) كبرى وغنيمة كبرى. وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان - [00:06:30](#) لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:06:50](#)