



القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعة النصف الثاني للعام 2023

وتوقعات النصف الأول للعام 2024

فبراير 2024

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	(أ) تباطأ النشاط الاقتصادي في عام 2023 ومن المتوقع أن يتحسن في عام 2024
9	(ب) استمرار السيطرة على التضخم
10	(ج) تباطؤ نمو الائتمان، ولكن من المتوقع أن يكون عند مستويات صحية
12	(د) تظل أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول
13	(هـ) استقرار مُعدّل نمو عدد السكان
14	استقرار أسعار الأراضي العقارية في الأعوام الأخيرة
21	القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين
24	مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
28	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- نتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية تحسناً في عام 2024 بعد تباطؤه في عام 2023، مدفوعاً بالأداء الإيجابي لكل من الأنشطة النفطية وغير النفطية وذلك نتيجة للأداء الإيجابي في القطاعين النفطي وغير النفطي. نتوقع أن يصل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي إلى 4.0% على أساس سنوي في عام 2024، مقارنة بنمو متوقع بنسبة 0.8% في عام 2023. وبينما تشير أرقام الناتج المحلي الإجمالي الربع سنوي إلى اتجاه هبوطي، فمن المتوقع أن يتحسن الأداء في عام 2024 مع زيادة الطلب على النفط، وانخفاض التضخم، وتراجع معدلات البطالة. ونتوقع أيضاً استمرار مساهمة الأنشطة غير النفطية في تسارعها مدعومة بالإنفاق الحكومي.
- نتوقع أن يسجل متوسط أسعار النفط 93 دولاراً أمريكياً للبرميل في عام 2024، وفقاً لتقديرات وكالة الطاقة الدولية، وهو رقم يظل فوق سعر التعادل المتوقع للمملكة العربية السعودية البالغ 79.7 دولاراً أمريكياً للبرميل في نفس الفترة. وفي يونيو 2023، أعلنت المملكة العربية السعودية والدول الأعضاء في أوبك + عن خطة لتقليص إنتاج النفط بنسبة 3.66 مليون برميل يومياً حتى نهاية عام 2024. وأكدت المملكة العربية السعودية استمرار تطبيق تخفيضات الإنتاج الطوعية الإضافية بمقدار مليون برميل يومياً حتى عام 2024.
- بالرغم من ارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز، وكذلك أنواع الوقود الأخرى، إلا أن معدلات التضخم في المملكة العربية السعودية استمرت في البقاء منخفضة، حيث تتراوح بين 1-3%. ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه، وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، حيث نتوقع أن يبلغ متوسط معدل التضخم في المملكة 2.2% في عام 2024.
- من المتوقع أن يحافظ الوضع المالي في المملكة العربية السعودية على استقراره في عام 2024، رغم التحديات المتعلقة بتخفيض إنتاج النفط. يأتي هذا التوقع مدعوماً بتواصل الحكومة في الاستثمارات وثبات أسعار النفط. يظهر مؤشر مديري المشتريات استمرار تأثير الاستثمارات الحكومية بشكل إيجابي على الاقتصاد، حيث يشير استمرار تحسن هذا المؤشر منذ عام 2020 إلى استمرار الاستقرار والتحسين في الأداء الاقتصادي.
- تراجعت قيمة صفقات العقارية السكنية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة حتى سبتمبر 2023 إلى 45.9 مليار ريال سعودي، مسجلة انخفاضاً بنسبة 11.3% على أساس سنوي؛ بينما انخفض حجم الصفقات بنسبة 7% على أساس سنوي إلى 61,473 صفقة في نفس الفترة. فيما يتعلق بأسعار العقارات، سجل مؤشر الأسعار ارتفاعاً بلغت نسبته 0.7% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023. يعزى هذا الارتفاع إلى زيادة أسعار الأراضي السكنية بنسبة 1.2% على أساس سنوي.
- شهد أداء القطاع السكني انخفاضاً نتيجة لتأثير ارتفاع أسعار الفائدة على القروض العقارية، إضافة إلى استقرار أسعار العقارات. في الربع الثالث من عام 2023، استمرت المعاملات السكنية في التراجع، حيث انخفض حجم المعاملات بنسبة 20% و 57% على أساس سنوي في الرياض وجدة على التوالي. على الجانب الآخر، أظهرت عوامل إيجابية في الربع الثالث من عام 2023، مثل أسعار البيع في القطاع السكني والإيجارات في قطاع المكاتب والتجزئة. ومن المتوقع أن يشهد القطاع السكني تحسناً، ولا سيما مع توقعات بزيادة الطلب نتيجة للإجراءات الحكومية التي تهدف إلى زيادة ملكية المنازل في المملكة.

- على الرغم من التراجع في أداء القطاع السكني، إلا أن قطاع المكاتب يظهر أداءً قويًا، خاصة في الرياض، حيث شهد زيادة في عدد الاستفسارات والصفقات الخاصة. وفي الربع الثالث من عام 2023، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1%. ونتوقع أن يستمر هذا الزخم الإيجابي في سوق المكاتب في المملكة في عام 2024، وذلك خاصة مع الطلب المتزايد على إنشاء مقرات إقليمية من قبل الشركات متعددة الجنسيات.
- يظل سوق العقارات السعودي في وضع ملائم مع استمرار نمو مستقر في الأنشطة غير النفطية، وأداء قوي لقطاع الضيافة، بالإضافة إلى زيادة الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية. ومع ذلك، تُشكل أسعار الفائدة المرتفعة بعض التحديات في عام 2024..
- استنادًا إلى تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي، نعتقد أن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية سوف يواصل تحقيق تقدم ملحوظ في النصف الأول من عام 2024.

نظرة مستقبلية على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	حيادي	اعتمدت المملكة العربية السعودية نهجًا يستند إلى قبول التحديات قصيرة الأجل بهدف تحقيق استقرار في أسعار النفط. على الرغم من التخفيضات الطوعية في إنتاج النفط، نجحت المملكة في احتواء انخفاض أسعار النفط، رغم تباطؤ الطلب الناتج عن التباطؤ الاقتصادي العالمي. ومع ذلك، نتوقع أن يؤثر ذلك على إنتاج النفط في المملكة العربية السعودية، مما سيؤدي بدوره إلى إبطاء نمو قطاع النفط.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	نتوقع أن يواصل القطاع غير النفطي مسار نموه في عام 2024، وذلك بفضل الدعم القوي من الإنفاق الحكومي واللوائح التنظيمية المواتية.
الوضع المالي	حيادي	نتوقع أن يظل الوضع المالي للمملكة العربية السعودية مستقرًا في عام 2024، على الرغم من ارتفاع الإنفاق المالي وانخفاض إنتاج النفط. يأتي هذا الاستقرار بدعم من استقرار مستويات أسعار النفط.
الاستثمارات	معتدل	من المتوقع أن تستمر المملكة العربية السعودية في الإنفاق على مشاريع التنويع الاقتصادي وفقًا لرؤية 2030. يأتي هذا في سياق استفادة الحكومة من أسواق السندات العالمية، ولا سيما بعد انخفاض أسعار النفط في عام 2023. وفي الأشهر العشرة الأولى من ذلك العام، قامت الحكومة بإصدار حوالي 21 مليار دولار من السندات الدولية و11 مليار دولار من السندات المحلية. ¹
نمو الأموال الواسع	حيادي	تباطأ الطلب على الائتمان من القطاع الخاص منذ عام 2022، نتيجة زيادة أسعار الفائدة. ومع ذلك، من المتوقع أن يشهد الطلب على الائتمان تحسنًا في عام 2024، حيث يتوقع أن تكون المستويات أكثر تحسنًا مع استقرار التضخم على نطاق معتدل وتراجع مستويات البطالة.
التضخم	معتدل	في عام 2023، تراجعت الضغوط التضخمية بفضل انخفاض أسعار المواد الغذائية ووسائل النقل. ومن المتوقع أن تظل هذه الضغوط محدودة في عام 2024. كما أن أسعار المساكن تشكل المحرك الرئيسي للتضخم في السعودية خلال عام 2023، مما يشير إلى انتعاش سوق العقارات.

¹ المصدر: BNP باريباس

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو عدد السكان	معتدل	من المتوقع أن يكون النمو السكاني مستقرًا في المملكة العربية السعودية بدعم من المبادرات الحكومية، بما في ذلك تخفيف القيود التعاقدية على العمال وإدخال لوائح تأشيرات جديدة للوافدين، في محاولة لجذب المزيد من المواهب لمسيرة التنويع الاقتصادي.
 خلق فرص العمل	معتدل	من المتوقع أن يكون خلق فرص العمل في السعودية مستقرًا في عام 2024 مع توقع مشاركة أعلى في القوى العاملة من خلال المبادرات الحكومية الأوسع مثل تنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبرى وخلق فرص عمل جديدة.
 سعر الفائدة	حيادي	نتوقع بقاء أسعار الفائدة الفيدرالية عند نفس المستوى خلال النصف الأول من عام 2024، فقد يكون ذلك بمثابة جانب سلبي لشراء المنازل مع زيادة معدلات الرهن العقاري.

2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

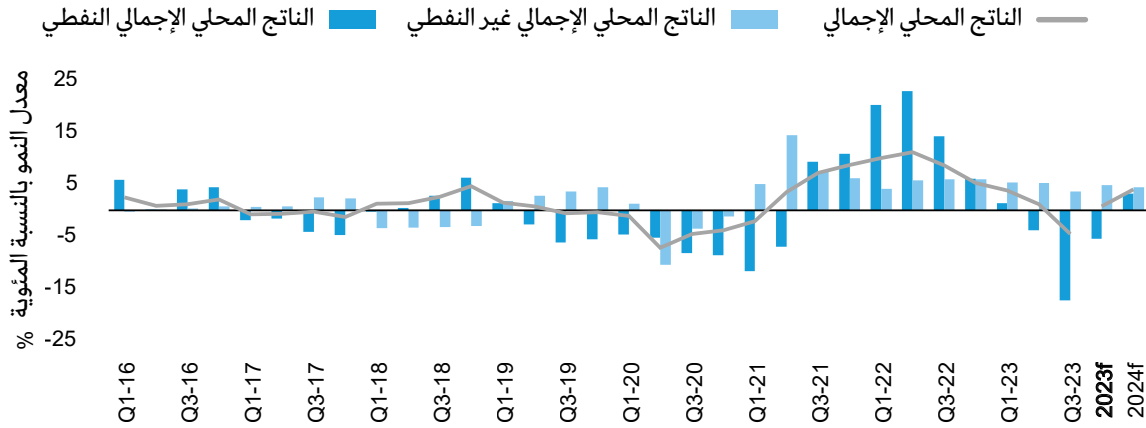
(أ) تباطؤ النشاط الاقتصادي في عام 2023 ومن المتوقع أن يتحسن في عام 2024

وفقًا لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، نتوقع أن يشهد اقتصاد المملكة العربية السعودية تراجعًا بنسبة 4.5% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023. يتوقع أن يكون هذا الانخفاض ناتجًا أساسًا عن تراجع الأنشطة النفطية، مع توقعات لانخفاض الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 17.3% على أساس سنوي. تعزى هذه التقديرات بشكل رئيسي إلى ارتفاع تأثير الأساس نتيجة للأداء القوي للاقتصاد النفطي في الربع الثالث من عام 2022. ومع ذلك، يتوقع صندوق النقد الدولي أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي من الأنشطة النفطية نموًا بنسبة 3.2% في عام 2024، مع تباطؤ التضخم الذي يؤدي إلى انتعاش الطلب العالمي.

من المتوقع أن يستمر الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في النمو، حيث من المتوقع أن يشهد زيادة تقدر بنسبة 3.6% في الربع الثالث من عام 2023. ومع ذلك، يظهر تباطؤًا في معدل النمو المتوقع في هذا الربع مقارنة بالأربع الثلثة السابقة (6.0% في الربع الثالث من عام 2022، و5.4% في الربع الأول من 2023، و5.3% في الربع الثاني من 2023). قطاعات الخدمات المجتمعية والاجتماعية، والخدمات الشخصية، وقطاعات النقل والتخزين والاتصالات تعتبر الدافع

الرئيسي لنمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، ومن المتوقع أن تواصل أداءها القوي. تهدف أجندة رؤية 2030 إلى تنويع الاقتصاد السعودي وتقليل الاعتماد على النفط، وتركز على تطوير قطاعات مثل السياحة والضيافة والطيران والخدمات اللوجستية والتصنيع المتقدم والصناعات التكنولوجية. ومن المتوقع أن تعمل هذه الجهود على تغذية النمو الاقتصادي، وخلق فرص العمل، وجذب الاستثمارات الخاصة. وتوقع صندوق النقد الدولي أن يستمر نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للمملكة العربية السعودية في السنوات القادمة، مع تسارع في 2024 نتيجة للإنفاق الاستهلاكي القوي وزيادة تنفيذ المشاريع. تتوقع أن تستمر هذه الجهود في تحقيق النمو الاقتصادي، وتوفير فرص العمل، وجذب الاستثمارات الخاصة.

نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي وغير النفطي في المملكة العربية السعودية (% على أساس سنوي)

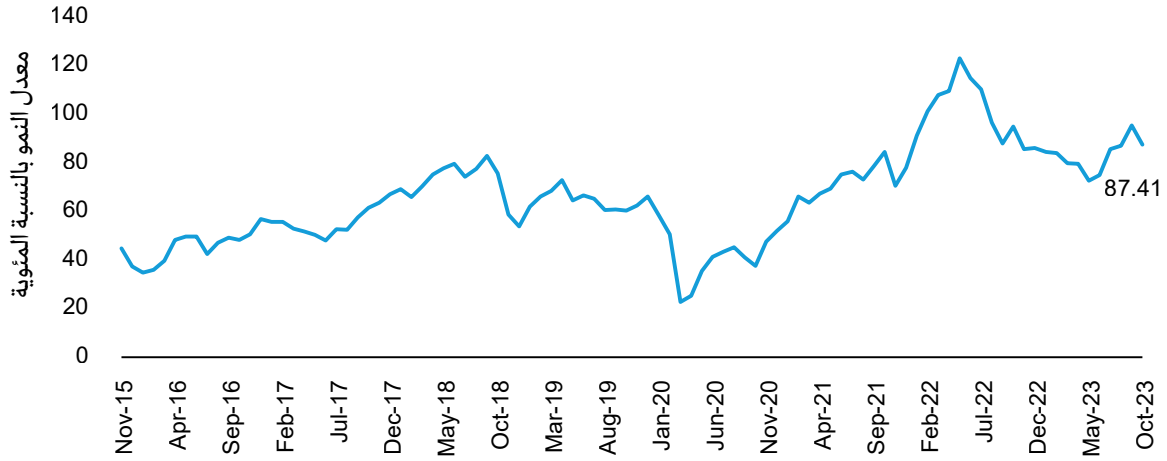


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ ملحوظة: قيم الربع الثالث من عام 2023 هي تقديرات. توقعات العامين 2023 و2024 كاملة من صندوق النقد الدولي

انخفضت أسعار النفط في الربع الثاني من عام 2023 نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة وتباطؤ النمو الاقتصادي العالمي. ومع ذلك، أعادت تخفيضات إنتاج أوبك + الأسعار إلى مستويات فوق 85 دولارًا أمريكيًا للبرميل في الربع الثالث من عام 2023. تعمل المملكة العربية السعودية بالتعاون مع دول أخرى في أوبك + على تقليص الإنتاج بمقدار 3.66 مليون برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024، بهدف منع انخفاض أكبر في أسعار النفط. كما أعلنت المملكة العربية السعودية استمرار تخفيضات الإنتاج الطوعية الإضافية بمقدار مليون برميل يوميًا حتى عام 2024. ومع ذلك، تظل الإمدادات القوية من النفط من دول غير أعضاء في أوبك تحد من تأثير تلك التخفيضات. يجدر بالذكر أن إنتاج النفط الخام الأمريكي وصل إلى أعلى مستوى له على الإطلاق في سبتمبر 2023، حيث بلغ 13.2 مليون برميل يوميًا.²

² المصدر: إدارة معلومات الطاقة الأمريكية

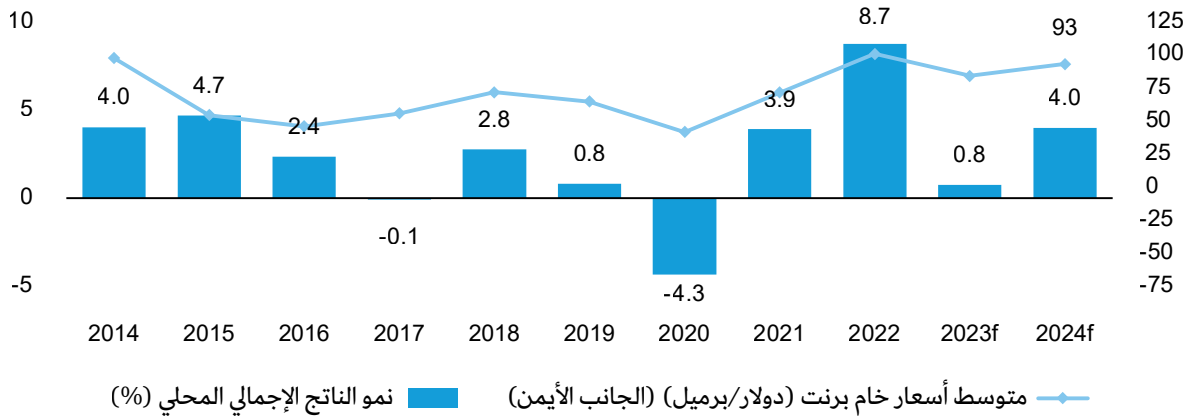
أسعار نفط برنت لنهاية الشهر (نوفمبر 2015 - أكتوبر 2023)



المصدر: ريفينيتيف

يرتبط النشاط الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ارتباطًا وثيقًا بأسعار النفط. وفي نهاية أكتوبر 2023، شهدت أسعار النفط ارتفاعًا بنسبة 1.7% عن نهاية عام 2022 وبنسبة 20.3% عن أدنى مستوى لها البالغ 72.7 دولار أمريكي للبرميل في مايو 2023. وتتوقع وكالة الطاقة الدولية أن يبلغ متوسط أسعار النفط 93 دولارًا أمريكيًا للبرميل في عام 2024. على الرغم من تراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المتوقع في عام 2023 بنسبة 0.8%، يتوقع صندوق النقد الدولي أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي نموًا بنسبة 4.0% في عام 2024. ومن المتوقع أن يكون هذا النمو ناتجًا عن الأنشطة النفطية وغير النفطية بنسب 3.2% و4.4% على أساس سنوي على التوالي. وتبلغ تكلفة إنتاج النفط المتوقعة للمملكة العربية السعودية 85.8 دولار أمريكي للبرميل في عام 2023 و79.7 دولار أمريكي للبرميل في عام 2024.

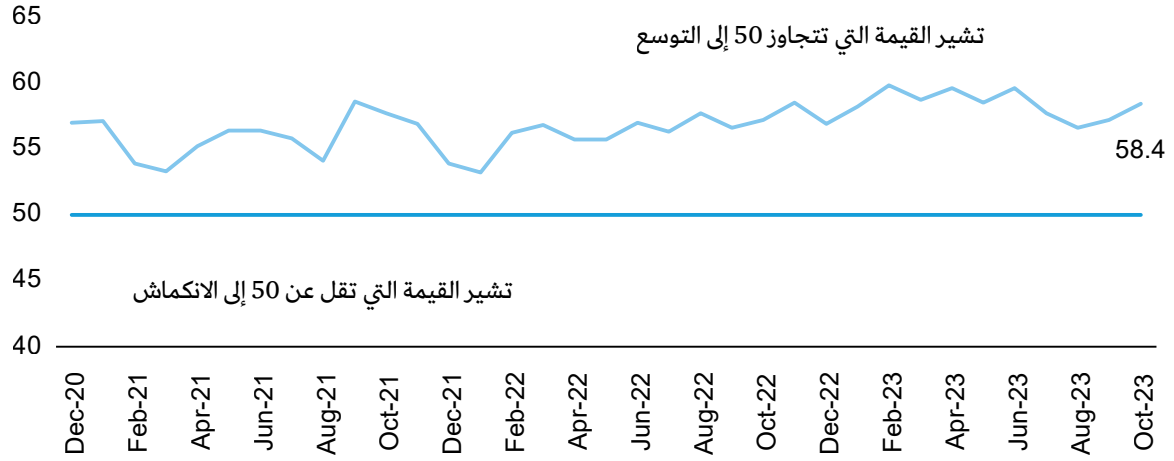
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومتوسط أسعار نفط برنت (2014-2023)



المصدر: صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف؛ ملحوظة: متوسط أسعار خام برنت لعامي 2023 و2024 بناءً على تقديرات صندوق النقد الدولي. تحسب البيانات الخاصة بالسنوات الأخرى على أساس أسعار إغلاق نهاية الشهر.

بلغ مؤشر مديري المشتريات المركب (PMI) للمملكة العربية السعودية 58.4 في أكتوبر 2023. وتعكس قراءة هذا المؤشر باستمرار تفوق الأنشطة الاقتصادية، حيث تجاوزت القيمة 50، مما يعني توسعًا قويًا في القطاع الخاص غير النفطي.

مؤشر مديري المشتريات المركب السعودي (يوليو 2020 - مايو 2023)

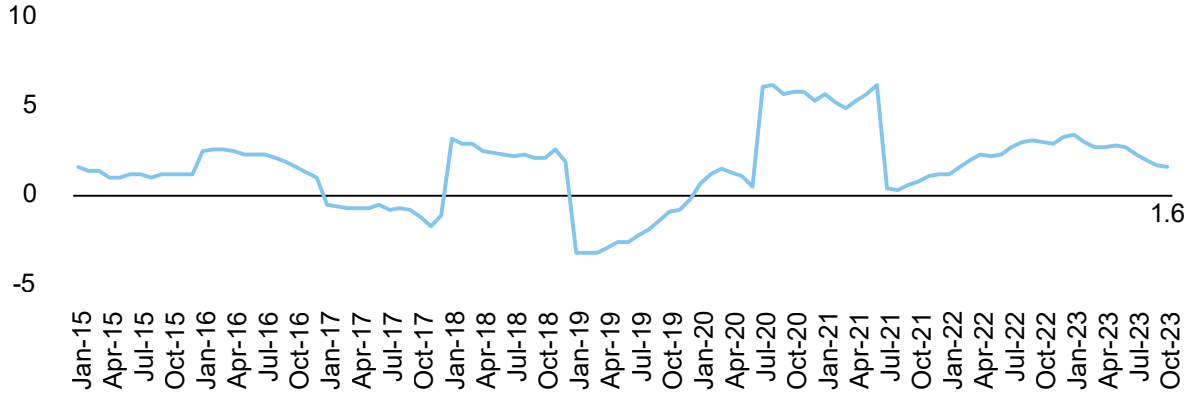


المصدر: آي إتش إس ماركيت، ريفينيتيف

(ب) استمرار السيطرة على التضخم

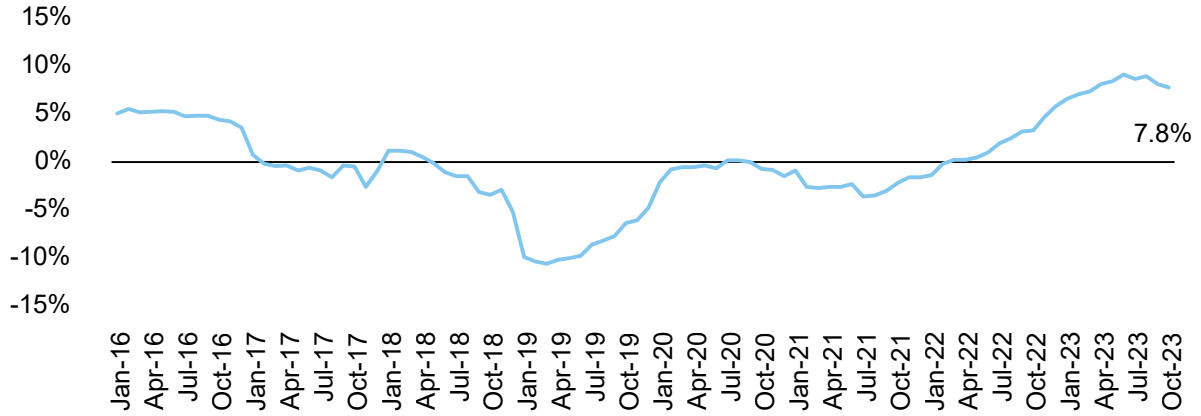
على الرغم من الضغوط التضخمية التي شهدتها العديد من الاقتصادات المتقدمة بسبب عوامل مختلفة، بما في ذلك تعطل سلسلة التوريد وارتفاع أسعار المواد الغذائية، إلا أن مستويات الأسعار الإجمالية في المملكة العربية السعودية تظل منخفضة نسبيًا بنسبة تتراوح بين 1-3%. في أكتوبر 2023، ارتفع معدل التضخم في المملكة العربية السعودية بنسبة 1.6% على أساس سنوي، ويعزى هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى ارتفاع أسعار الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى بنسبة 7.8% على أساس سنوي. شهدت أسعار المواد الغذائية والمشروبات ارتفاعًا بنسبة 0.8% فقط على أساس سنوي، في حين ارتفعت إيجارات المساكن بنسبة 9.3%، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع إيجارات الشقق بنسبة 14.9%. كما لوحظ أن التضخم كان في اتجاه هبوطي من أعلى مستوياته في يناير 2023 والتي بلغت 3.4%. تجري الحكومة السعودية العديد من التدابير لمعالجة ارتفاع التضخم، بما في ذلك تقديم دعم الغذاء والطاقة، ورفع أسعار الفائدة، وتنفيذ خطط الإصلاحات، بما في ذلك خصخصة الشركات المملوكة للدولة. ووفقًا لتقديرات صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يبلغ متوسط التضخم في السعودية 2.2% في عام 2024.

التضخم في مؤشر أسعار المستهلك (يناير 2015 - أكتوبر 2023) (على أساس سنوي، بالنسبة المئوية)



المصدر: ريفينيتيف

التغير في أسعار الإسكان والمرافق (يناير 2015 - أكتوبر 2023) (التغيير على أساس سنوي)

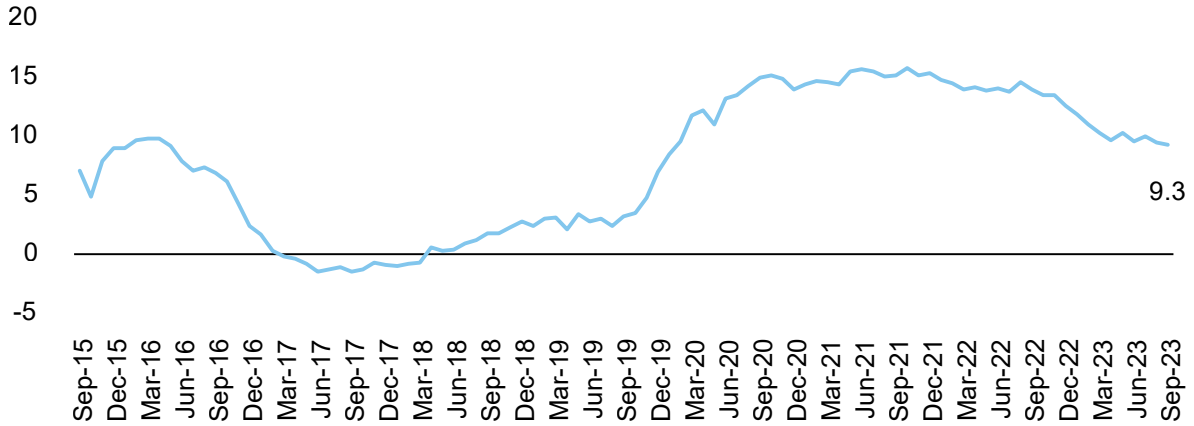


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

(ج) تباطؤ نمو الائتمان، ولكن من المتوقع أن يكون عند مستويات جيدة

تواصل الائتمان نموه، حيث بلغ نمو إجمالي مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص 9.3% في سبتمبر 2023 على أساس سنوي. يُشير هذا النمو إلى استمرار دعم النشاط الاقتصادي والأعمال في المملكة العربية السعودية. ومع ذلك، يُلاحظ أن معدل النمو في سبتمبر 2023 أقل من مستويات النمو العالية التي شهدتها البلاد في سبتمبر 2022 ونهاية عام 2022، حيث بلغت 14.0% و12.6% على التوالي. يُعزى التباطؤ في معدلات النمو إلى الزيادة السريعة في أسعار الفائدة التي جرى تنفيذها من قبل السلطة النقدية. يتوقع أن يظل نمو الائتمان في عام 2024 على مستويات أفضل، وذلك نتيجة للتضخم المعتدل واستمرار انخفاض مستويات البطالة.

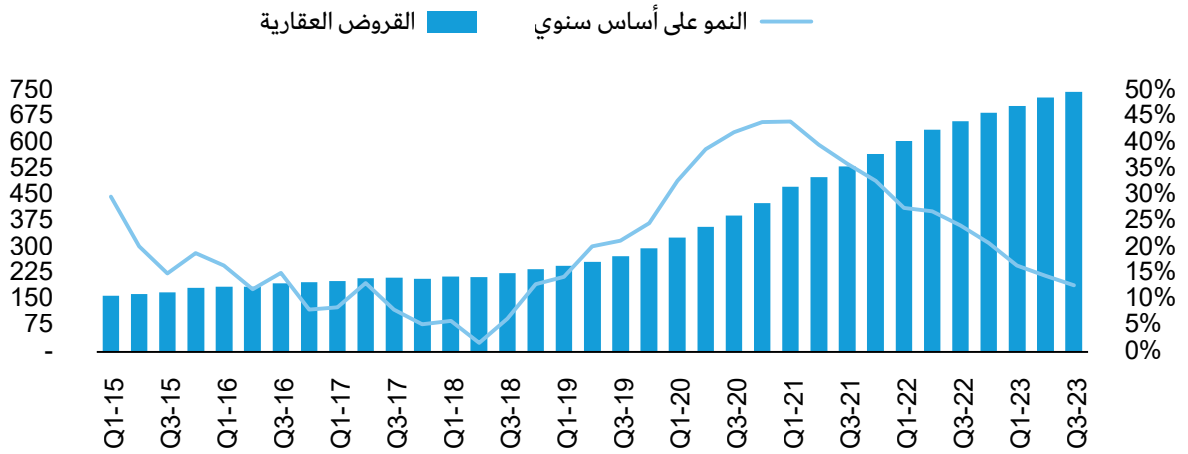
مطالبات البنوك على القطاع الخاص (سنويًا %)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، ريفينيتيف

تشير البيانات إلى استمرار النمو الصحي في القروض العقارية المقدمة من البنوك في المملكة العربية السعودية؛ حيث بلغت قيمة القروض العقارية نحو 747.2 مليار ريال سعودي بنهاية الربع الثالث من عام 2023، بنمو قدره 12.8% على أساس سنوي. ومن إجمالي القيمة، بلغت القروض المقدمة للأفراد 591.7 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 11.7% على أساس سنوي، في حين بلغت القروض المقدمة للشركات 155.5 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 16.8% على أساس سنوي. وعلى مستوى الأشهر التسعة حتى سبتمبر 2023، ارتفع إجمالي القروض العقارية بنسبة 8.6% منذ نهاية عام 2022، حيث بلغت نحو 687.8 مليار ريال سعودي. وحققت القروض العقارية السكنية نموًا بنسبة 7.6%، بينما ارتفعت القروض العقارية للشركات بنسبة 12.6%. تشير التوقعات إلى أن تكون التخفيضات المحتملة في أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 عاملاً إيجابياً يمكن أن يعزز معدلات نمو القروض العقارية، خاصةً فيما يتعلق بالإقراض للأفراد والشركات.

القروض العقارية من البنوك (مليار ريال سعودي ونسبة التغيير السنوي)

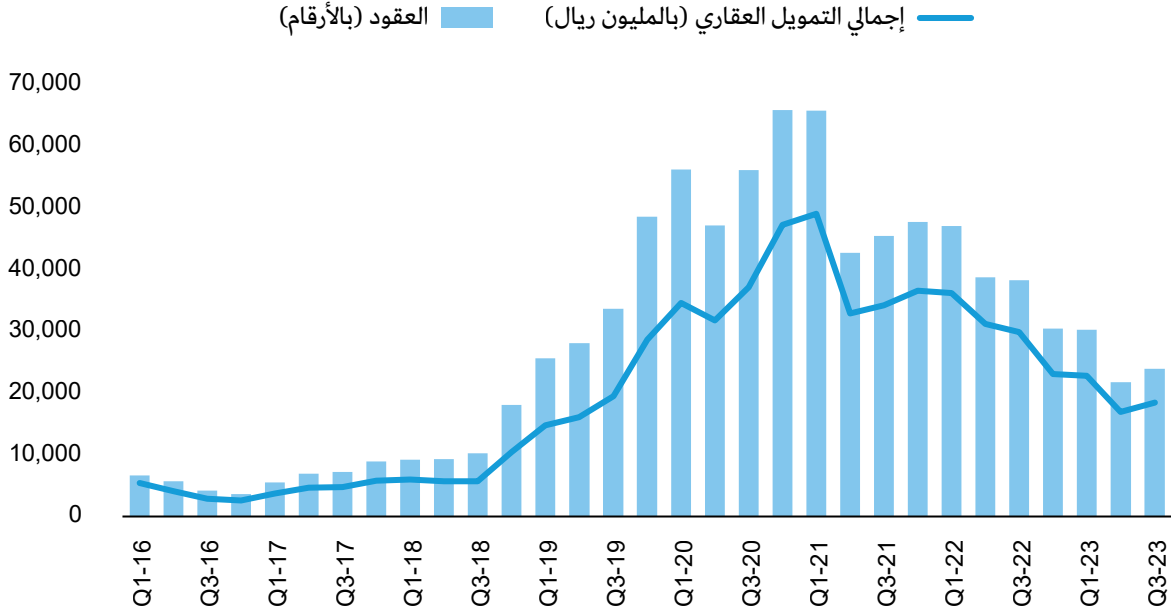


المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

تشير البيانات إلى انخفاض قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك للأفراد في المملكة العربية السعودية إلى 18.4 مليار ريال سعودي حتى نهاية الربع الثالث من عام 2023، مما يمثل انخفاضًا بنسبة 38.3% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.

وقد انخفض إجمالي عدد عقود الرهن العقاري بنسبة 37.5% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023، ويعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار الفائدة. ومع ذلك، على أساس ربع سنوي، يشير الاتجاه إلى تحول إيجابي، حيث ارتفعت قيمة وعدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد بنسبة 8.8% و9.7% على التوالي في الربع الثالث من عام 2023 مقارنة بالربع الثاني من نفس العام. ومن المتوقع أن يظل عدد عقود الرهن العقاري ثابتًا مع الحد الأدنى من النمو في النصف الأول من عام.

عدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد وإجمالي قيمة الرهن العقاري

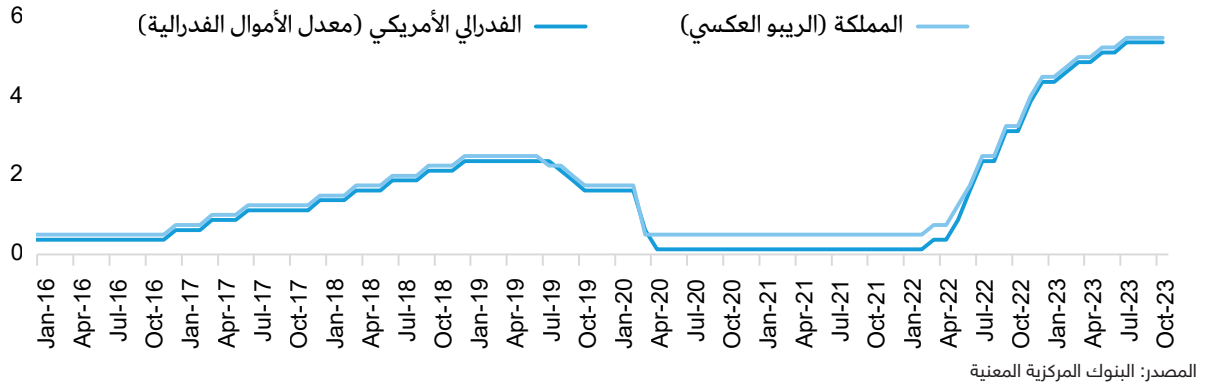


المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي؛ ملاحظة: البيانات متاحة بدءًا من عام 2016 فقط.

(د) من المتوقع أن تظل أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول

كان التغيير في أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية متماشياً إلى حد كبير مع التغيير في سعر الفائدة الفيدرالي الأمريكي تاريخياً. ومنذ بداية عام 2022، رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي سعر الفائدة بمقدار 525 نقطة أساس حتى أكتوبر 2023، كما رفعت المملكة العربية السعودية أسعار الفائدة بمقدار 500 نقطة أساس. حالياً، من المتوقع أن يوقف بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي رفع أسعار الفائدة مؤقتاً لبقية عام 2023 والنصف الأول من عام 2024، مع توقع حدوث تحول في النصف الثاني من عام 2024. ومن المتوقع أن تحذو المملكة العربية السعودية حذو بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بسبب ربط العملة، مما سيؤدي إلى استمرار أسعار الفائدة. المرتفعة للنصف الأول من العام القادم. وتؤثر معدلات الرهن العقاري المرتفعة لفترة طويلة على إنفاق المستهلكين، ومن المتوقع أن تؤدي إلى خفض الإنفاق في العام المقبل.

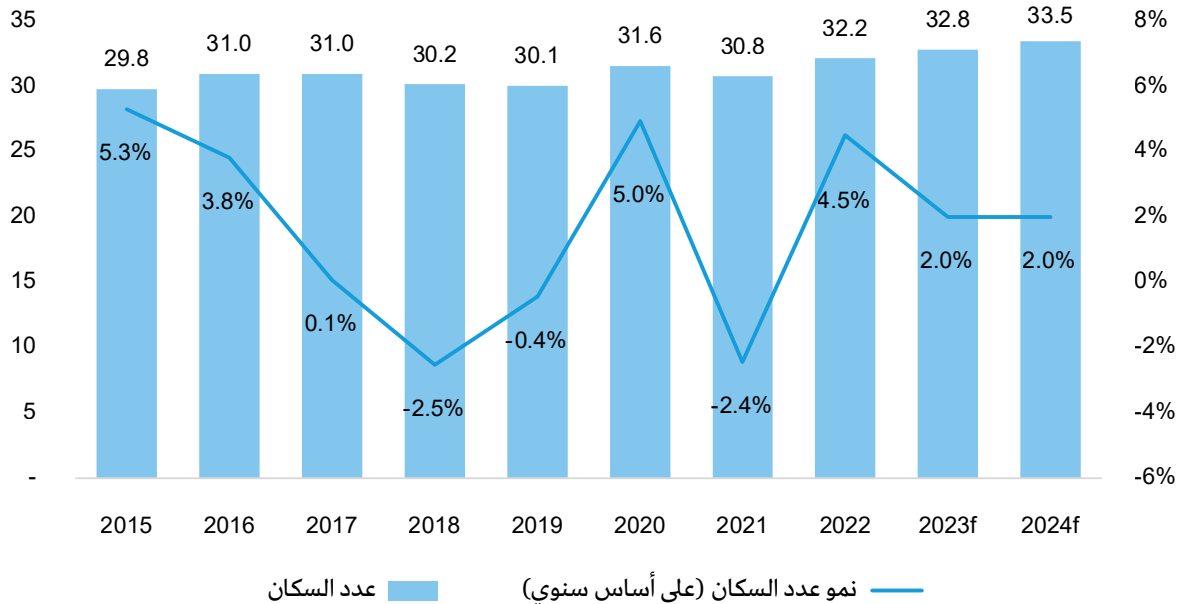
أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة (2015 - 2023)



هـ) استقرار مُعدّل نمو عدد السكان

نتوقع أن يستقر النمو السكاني عند 2.0% في عامي 2023 و2024. وانخفض عدد المقيمين الأجانب في المملكة العربية السعودية بعد أن فرضت الحكومة رسومًا إضافية على أقارب العمال الأجانب، وأدت أزمة كوفيد-19 إلى مغادرة أكثر من مليون أجنبي البلاد. البلاد في عام 2020. ومع ذلك، خففت الحكومة السعودية القيود التعاقدية على العمال الأجانب، بما في ذلك نظام الكفالة المتنازع عليه منذ سبعة عقود، لجذب المزيد من المواهب من أجل التنويع الاقتصادي. كما توفر الإصلاحات للعمال إمكانية التنقل الوظيفي حيث أنهم لم يعودوا بحاجة إلى موافقة صاحب العمل لتبديل وظائفهم. في أبريل 2023، طبقت المملكة العربية السعودية تأشيرة عمل مؤقتة جديدة يمكن الحصول عليها على الفور دون وثائق، مما يسمح للشركات بتوظيف العمال لمدة تصل إلى ثلاثة أشهر، مع خيار تمديدتها لمدة ثلاثة أشهر أخرى.

المملكة العربية السعودية، إجمالي عدد السكان (2015-2024)

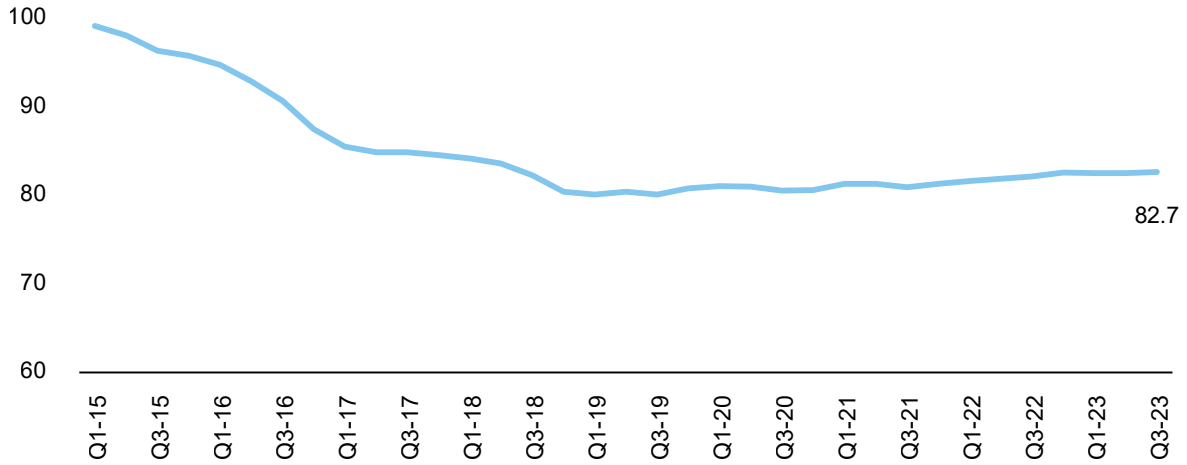


المصدر: صندوق النقد الدولي، أحدث البيانات المتاحة، هـ - المتوقع، و - المتوقع

3. استقرار أسعار الأراضي العقارية في الأعوام الأخيرة

على الرغم من أن مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية لا يزال أقل من أعلى مستوياته في عام 2015، إلا أنه استقر ويتحسن ببطء في الأرباع الأخيرة. سجلت أسعار العقارات زيادة بلغت 0.7% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023، وصلت إلى 82.69 نقطة، وكانت الزيادة أساسًا ناتجة عن ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بنسبة 1.2% على أساس سنوي. يعد مؤشر العقارات في المملكة العربية السعودية مؤشرًا لتغيرات الأسعار في ثلاث قطاعات رئيسية: السكنية (65%)، والتجارية (31%)، والأراضي الزراعية (4%). ورغم أن المؤشر يشمل أنواعًا متعددة من العقارات، إلا أن الاهتمام يتجه بشكل كبير نحو القطع الأرضية، حيث تشمل الأراضي السكنية نسبة 62% والأراضي التجارية نسبة 31%³. في الربع الثالث من عام 2023، استقرت أسعار الشقق مقارنةً بنفس الفترة من العام الماضي، في حين انخفضت أسعار الفلل بنسبة 3.8%. وشهدت أسعار العقارات التجارية انخفاضًا بلغت 0.1% على أساس سنوي، بفعل انخفاض أسعار صالات العرض والمحلات التجارية بنسبة 1.1%.

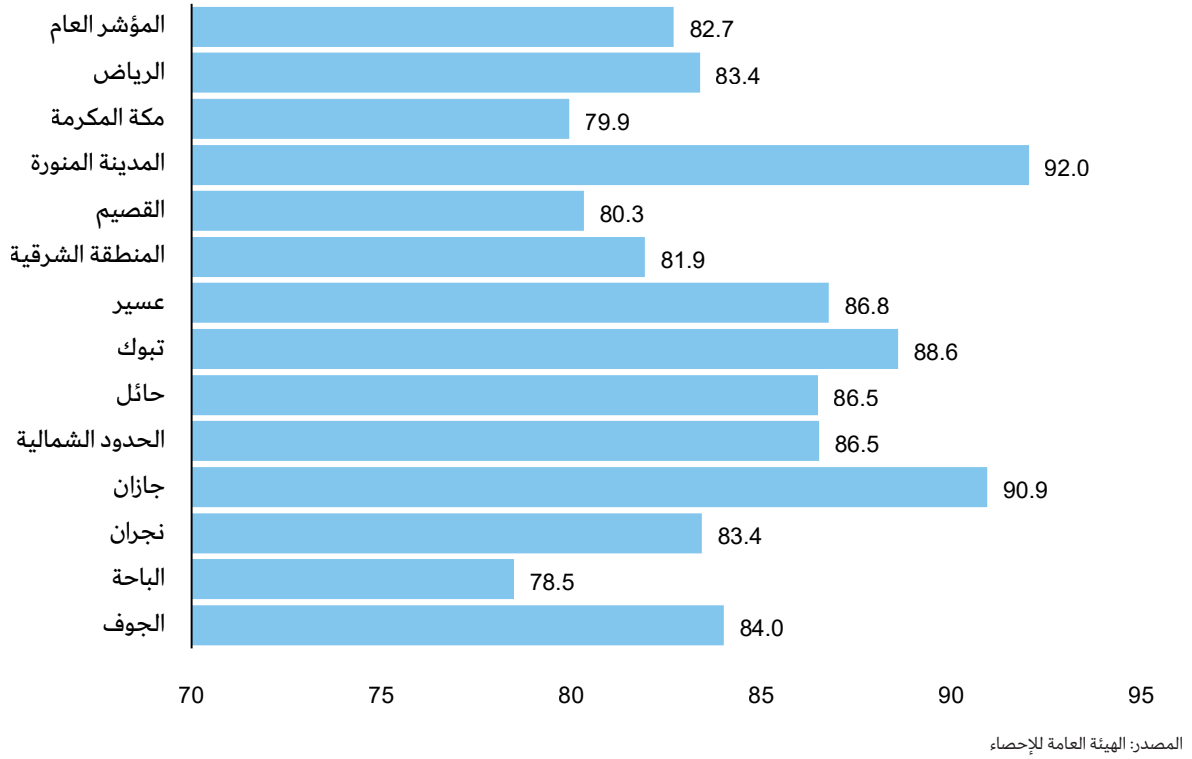
استقرار مؤشر أسعار العقارات السعودية في السنوات الأخيرة



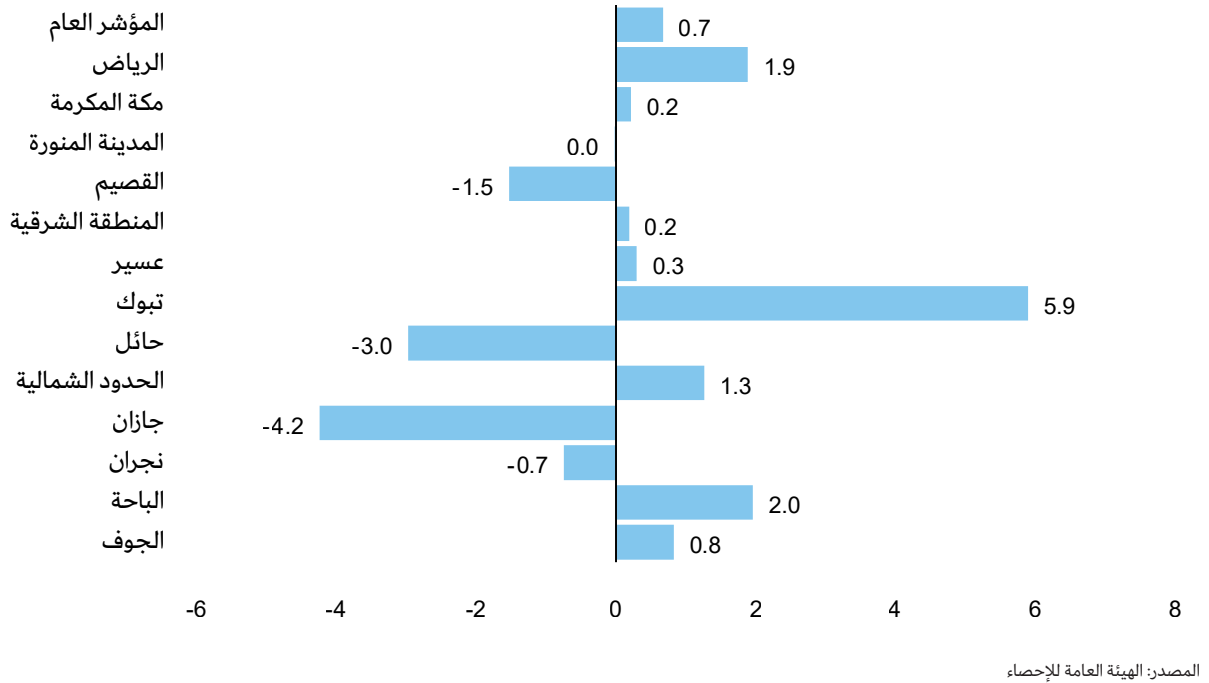
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

³ المصدر: GASTAT

مؤشر أسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية، الربع الثالث 2023 (100=2014)



مؤشر أسعار العقارات (التغير السنوي بالنسبة المئوية) حسب المنطقة - الربع الثالث 2023



ما هو أداء القطاعات المختلفة في الربع الثالث من عام 2023 في الأسواق الرئيسية في الرياض وجدة؟

أداء القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

فئة الأصل	المدينة	إجمالي المخزون في نهاية الربع الثالث من عام 2023	إجمالي المخزون في نهاية الربع الثالث من عام 2022	حركة الأسعار في الربع الثالث من عام 2023
المكاتب	الرياض	5.1 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	4.9 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	ارتفع متوسط إيجارات الدرجة (أ) و(ب) بنسبة 11% على أساس سنوي
	جدة	1.2 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	1.2 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	ارتفع متوسط إيجارات الدرجة A و B بنسبة 7% على أساس سنوي
السكني	الرياض	1.4 مليون وحدة	1.4 مليون وحدة	ارتفع متوسط سعر المبيعات بنسبة 7% على أساس سنوي
	جدة	875,000 وحدة	851,000 وحدة	ارتفع متوسط سعر المبيعات بنسبة 7% على أساس سنوي
التجزئة	الرياض	3.4 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	3.3 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	وظل متوسط أسعار الإيجار ثابتا
	جدة	2.0 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	1.8 مليون متر مربع من المساحة القابلة للتأجير	(مراكز التسوق الإقليمية الكبرى)
الضيافة	الرياض	21,000 مفتاح	20,000 مفتاح	وصلت مستويات الإشغال إلى 60%، وارتفع متوسط الأسعار اليومية إلى 188 دولارًا أمريكيًا، وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 113 دولارًا أمريكيًا للفترة من بداية العام وحتى أغسطس 2023.
	جدة	16,000 مفتاح	15,400 مفتاح	وصلت مستويات الإشغال إلى 65%، وارتفع متوسط الأسعار اليومية إلى 220 دولارًا أمريكيًا، وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 143 دولارًا أمريكيًا للفترة من بداية العام وحتى أغسطس 2023.

المصدر: جيه إل إل

ولا يزال سوق العقارات السعودي في وضع إيجابي. كما أعطت الإجراءات المختلفة التي اتخذتها الحكومة لضمان ملكية المنازل للمواطنين السعوديين زخمًا جديدًا لقطاع العقارات.

أداء القطاع السكني⁴

- بلغت قيمة المعاملات العقارية السكنية في المملكة العربية السعودية خلال العام حتى سبتمبر 2023 45.9 مليار ريال سعودي، بانخفاض قدره 11.3% على أساس سنوي، بينما انخفض الحجم بنسبة 7% على أساس سنوي إلى 61,473 صفقة في نفس الفترة. وشهدت الرياض وجدة في الربع الثالث من عام 2023 بناء نحو 12,400 وحدة سكنية. ومن المتوقع إضافة حوالي 8,000 وحدة في الرياض و6,000 وحدة في جدة في الربع الرابع من عام 2023.
- ارتفع متوسط أسعار البيع والإيجارات في الرياض بنسبة 7% و3% على أساس سنوي على التوالي في الربع الثالث من عام 2023. وعلى نفس الأساس، ارتفع متوسط أسعار البيع بنسبة 7% سنويًا في جدة، بينما ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 5%.
- في الربع الثالث من عام 2023، أظهرت أسعار بيع الشقق نموًا على أساس سنوي بنسبة 9% في الرياض و12% في جدة، مما يشير إلى التحول الهيكلي المستدام في السوق حيث يفوق الطلب على الشقق الطلب على الفلل. وشهدت الرياض زيادة بنسبة 6% في إيجارات الشقق خلال تلك الفترة، في حين شهدت جدة زيادة بنسبة 5%.

أداء قطاع المكاتب⁵

- يسجل سوق المكاتب في الرياض باستمرار زيادة في عدد الاستفسارات وعدد الصفقات المغلقة. وفي الربع الثالث من عام 2023، انخفض متوسط معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 1%. ونتيجة لذلك، ارتفع متوسط إيجارات الدرجة الأولى بنسبة 11% على أساس سنوي، ليصل إلى 1,765 ريال سعودي للمتر المربع. سنويًا خلال نفس الفترة.
- في جدة، ارتفع متوسط الإيجار من الدرجة الأولى بنسبة 7% على أساس سنوي ليصل إلى 1,230 ريال سعودي للمتر المربع. بالسنة. يعتبر السوق في جدة ثنائي القطب مع وجود قيود على العرض في العقارات من الدرجة الأولى حيث تتطلع الشركات إلى ترقية المساحات المكتبية، في حين لا يزال المعروض من الدرجة ب وفييرًا.
- في الربع الثالث من عام 2023، بلغ متوسط معدل الشغور لمدينة جدة بأكملها 6%.

⁴ نايت فرانك؛ جيه إل إل؛ سي بي آري؛ أحدث المتاحة

⁵ جيه إل إل

أداء القطاع الصناعي واللوجستي⁶

- حققت المملكة العربية السعودية تحسناً كبيراً في مؤشر الأداء اللوجستي 2023 (LPI) الصادر عن البنك الدولي، حيث صعدت 17 مركزاً لتحل المركز 38 من المركز 55 في عام 2018. ويقدم مؤشر الأداء اللوجستي للبنك الدولي تصنيف 139 دولة.
- تعمل المملكة العربية السعودية بسرعة على تنويع اقتصادها بعيداً عن النفط وإنشاء إطار اقتصادي أوسع. وبحلول عام 2030، من المتوقع أن يساهم قطاع الخدمات اللوجستية بنسبة 10%، أو حوالي 20.1 مليار ريال سعودي، في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية، مقارنة بمساهمة الحالية البالغة 6%.
- من أجل جذب الاستثمار المحلي والأجنبي في صناعة سلسلة التوريد، أطلق صاحب السمو الملكي ولي العهد أيضاً مبادرة مرونة سلسلة التوريد العالمية (GSCRI) في أكتوبر 2022. وتهدف المبادرة إلى جذب استثمارات بقيمة 40 مليار ريال سعودي (10.64 مليار دولار أمريكي) خلال عام 2022. أول عامين من الإطلاق.
- حقق قطاع المستودعات في المملكة العربية السعودية أداءً قوياً على خلفية نمو التجارة الإلكترونية، حيث ارتفع متوسط إيجارات المستودعات في الرياض وجدة بنسبة 20% في المتوسط ليصل إلى 190 ريالاً سعودياً للمتر المربع و205 ريالاً سعودياً للمتر المربع على التوالي. نهاية النصف الأول من عام 2023. كما ارتفع معدل الإشغال الوطني للمستودعات إلى 96% في نهاية النصف الأول من عام 2023، وهو مستوى قياسي يشير إلى الطلب القوي.

أداء قطاع التجزئة⁷

- لقد تكيف كل من الملاك والمستأجرين بشكل مناسب مع المشهد المتغير من خلال دمج التكنولوجيا في عملياتهم، مما أدى إلى كفاءة العمليات وتحسين تجربة المستهلك.
- استمر الطلب على قطاع الأغذية والمشروبات الشعبية في دفع الطلب في البلاد.
- في الرياض، ظلت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى ثابتة في الربع الثالث من عام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وبالمثل، كانت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية منخفضة بنمو قدره 2% على أساس سنوي، مما يشير إلى الاستقرار في السوق.
- من المتوقع افتتاح ما مجموعه 52,000 متر مربع من مساحات التجزئة في الرياض، ومن المتوقع أن تدخل 149,000 متر مربع من مساحات التجزئة السوق في جدة في الربع القادم من هذا العام.

⁶ زاوية، نايت فرانك

⁷ جيه إل إل



أداء قطاع الضيافة⁸

- وفقًا لنايت فرانك، يبلغ حجم الاستثمارات في قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية حوالي 110 مليار دولار أمريكي و310,000 غرفة من المقرر الانتهاء منها بحلول عام 2030.
- إن اقتران المشاريع العملاقة بالجوانب الدينية والثقافية للسياحة في المملكة العربية السعودية يخدم بشكل جيد محاولاتها لتعزيز السياحة في المملكة والوصول إلى هدف 100 مليون زيارة سنويًا بحلول عام 2030.
- ارتفع معدل الإشغال في الرياض إلى 60% في الفترة من العام حتى أغسطس 2023، وارتفع متوسط المعدل اليومي (ADR) بنسبة 12% على أساس سنوي ليصل إلى 188 دولارًا أمريكيًا في الربع الثالث من عام 2023. كما ارتفع معدل الإشغال في جدة إلى 65% في الفترة من العام حتى أغسطس. - أغسطس 2023 وارتفع سعر الفائدة اليومي بنسبة 3% إلى 220 دولارًا أمريكيًا في الربع الثالث من عام 2023.

⁸ جيه إل إل. نايت فرانك

كيف من المتوقع أن يكون أداء القطاعات المختلفة في القطاع العقاري في عام 2023 مقابل عام 2022؟

المحرك الرئيسي	عام 2023 مقابل عام 2024	فئة الأصول
نفذت الحكومة العديد من الإجراءات لتسريع ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز القطاع السكني. ومن المتوقع أن يستمر اتجاه الطلب المتزايد خاصة في الوحدات السكنية المتوسطة إلى الراقية.	مماثل لعام 2023	السكني
من المتوقع أن يستمر الزخم الإيجابي لسوق المكاتب في المملكة في عام 2024. ومع تحول الرياض إلى المركز التجاري الجديد، من المتوقع المزيد من العمل لتحديث بنيتها التحتية لتلبية الطلب المتزايد بما في ذلك المساحات المكتبية المستدامة. ويتغذى الطلب على إنشاء مقرات إقليمية من قبل الشركات متعددة الجنسيات.	مماثل لعام 2023	المكاتب
ومن المتوقع أن يؤدي انخفاض مستويات العرض وزيادة الطلب إلى دعم الأداء في عام 2023. وسيقوم البرنامج الوطني للتنمية الصناعية والخدمات اللوجستية (NIDLP) بإنشاء مجموعات صناعية ولوجستية في المدن الكبرى من خلال تغيير اللوائح والمعايير والانتقال.	مماثل لعام 2023	الصناعات والخدمات اللوجستية
أدى الترويج الحكومي للسياحة المحلية والفعاليات الترفيهية إلى زيادة الطلب التجريبي على التجزئة في عام 2022. ومن المتوقع أن يستمر الأداء الإيجابي لقطاع التجزئة، مدفوعًا بقطاع الأغذية والمشروبات. وتقدر وحدة الاستخبارات الاقتصادية (EIU) أن حجم مبيعات التجزئة في المملكة العربية السعودية سيرتفع بنسبة 2% سنويًا من عام 2023 إلى عام 2026.	مماثل لعام 2023	التجزئة
كان أداء قطاع الضيافة جيدًا في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 ومن المرجح أن يحقق أداءً مماثلًا في عام 2024 مدعومًا بقطاع السياحة القوي. ولتعزيز السياحة، تقوم المملكة العربية السعودية ببناء أماكن ترفيهية جديدة واستضافة الأحداث العالمية، بالإضافة إلى السياحة الدينية. وبالنظر إلى إمكانيات النمو في قطاع الفنادق، فإن معظم المشغلين المتواجدين في المملكة يخططون لتوسيع عروضهم وعدد الغرف بشكل كبير. وقد يكون تأثير التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط، بمثابة مثبت، للأداء.	مماثل لعام 2023	الضيافة

المصدر: جيه إل إل، ديلويت، مارمور للأبحاث

القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين

قيمة المشاريع العقارية ومشاريع البنية التحتية في المملكة العربية السعودية تصل إلى 1.25 تريليون دولار أمريكي

■ تجاوزت قيمة المشاريع العقارية ومشاريع البنية التحتية التي جرى الإعلان عنها منذ أن أطلقت المملكة العربية السعودية خطة التحول الوطني في عام 2016، 1.25 تريليون دولار أمريكي وفقاً لشركة نايت فرانك. وقامت المملكة بتنفيذ مشاريع بقيمة 250 مليار دولار حتى الآن منذ إطلاق رؤيتها 2030

يحقّق سوق العقارات في المملكة العربية السعودية معاملات بقيمة 4.5 مليار دولار أمريكي

■ سجلت البورصة العقارية التي أطلقتها وزارة العدل السعودية مؤخراً تعاملات بقيمة 17 مليار ريال سعودي (4.53 مليار دولار) خلال الأسبوع الأول من تشغيلها. وتهدف المنصة التي أطلقت في 28 أغسطس إلى تبسيط الصفقات العقارية وتقديم الخدمات الإلكترونية لأصحاب العقارات والمشتريين. وخلال هذا الأسبوع الافتتاحي، أُجري ما مجموعه 17,000 صفقة، تغطي حوالي 61 مليون متر مربع من العقارات في مناطق مختلفة في المملكة..



الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة تطلق صندوقًا عقاريًا بقيمة 2.93 مليار دولار أمريكي

- إطلاق الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة صندوقًا عقاريًا بقيمة 11 مليار ريال سعودي (2.93 مليار دولار أمريكي) لتطوير منطقة الكدوة. وأنشأ الصندوق بالشراكة مع شركة زخر للتطوير وشركة البلاد المالية. ستقوم الشركة بتطوير 2,614 عقارًا في منطقة القدوة بمساحة 686,056 مترًا مربعًا

يتطلع المطورون العقاريون في مصر إلى الاستثمار في المملكة العربية السعودية

- يدرس المطورون العقاريون في مصر التوسع في الأسواق الخارجية، خاصة السعودية، بحثًا عن فرص الاستثمار والربح في ظل الظروف الاقتصادية غير المستقرة التي يعاني منها الاقتصاد المصري. ويأتي هذا الاهتمام بالتزامن مع الطفرة الاستثمارية التي تشهدها المملكة العربية السعودية وحزمة المشاريع التنموية والعمرانية التي يجري تطويرها في البلاد، لتحقيق رؤية المملكة 2030.

تعزيز المعروض من المساكن في الرياض

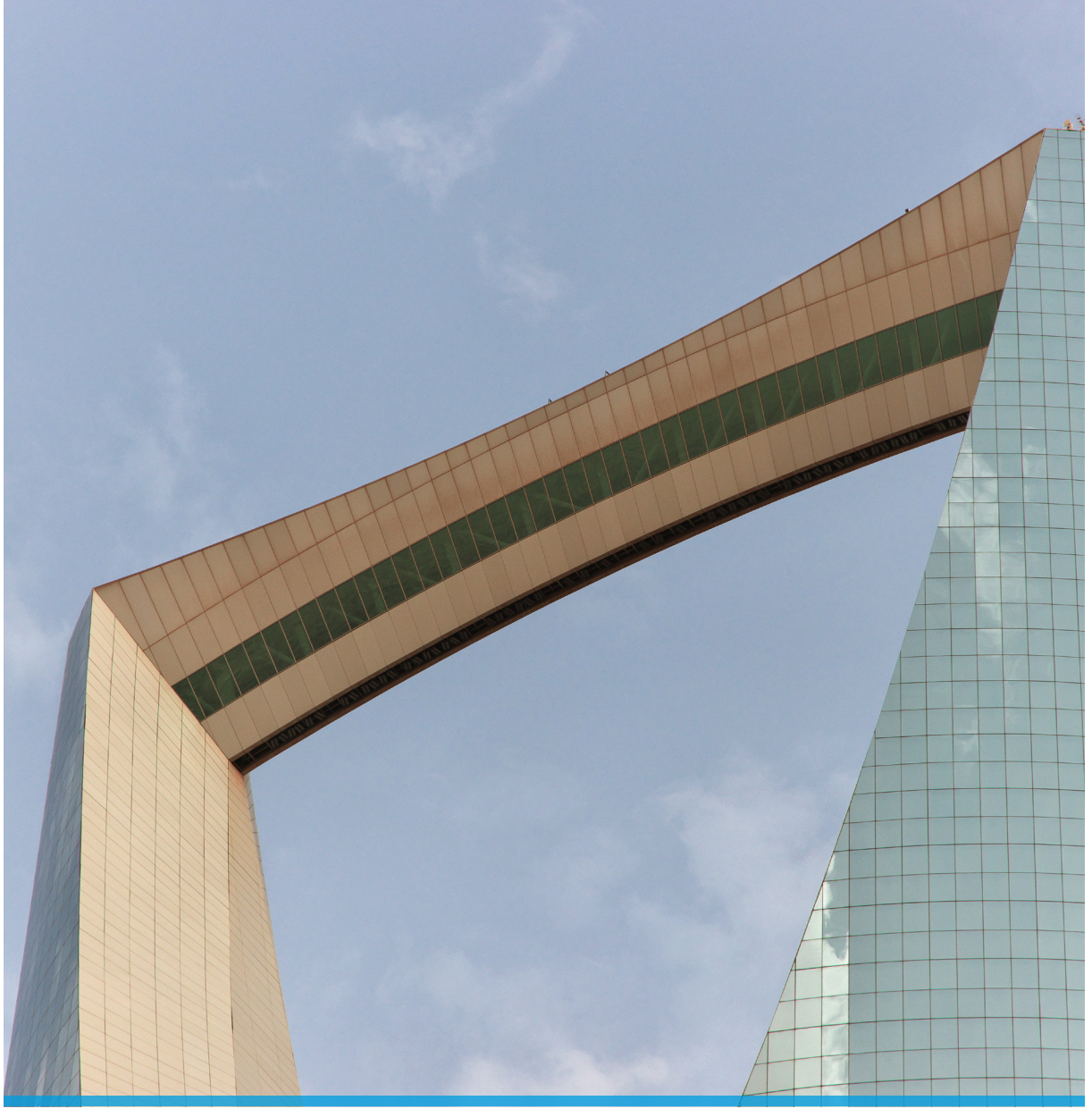
- شرعت الشركة الوطنية للإسكان (مؤسسة مملوكة للدولة) في ثلاثة مشاريع سكنية جديدة في الرياض كجزء من زيادة ملكية المنازل للمواطنين السعوديين. ومن المتوقع أن تستوعب هذه المشاريع، التي تعد جزءًا من منطقة ضاحية الفرسان، والتي تشمل بناء ما يقرب من 50 ألف منزل، أكثر من 250 ألف شخص. في محاولة للمساهمة في توفير المساكن وتعزيز جهود التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، قامت شركة أرجان للهندسة المعمارية وبلوم إنفست بتأسيس صندوق استثمار عقاري مشترك، والذي يهدف إلى بناء أكثر من 100 وحدة سكنية في شمال الرياض، على مساحة أرض تتجاوز 30,000 متر مربع. ويتوافق الصندوق مع أهداف برنامج الإسكان، إحدى مبادرات رؤية السعودية 2030، والتي تهدف إلى توفير فرص السكن المناسب للأسر السعودية.

ارتفاع مبيعات العقارات على الخارطة في المملكة العربية السعودية

- وفقًا لـ "وافي"، أعلن برنامج المبيعات والإيجارات على الخارطة التابع للحكومة، أن مبيعات العقارات على الخارطة في المملكة العربية السعودية شهدت نموًا قويًا بنسبة 52% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2023. بالإضافة إلى ذلك، وصل معدل نمو المشاريع المنجزة إلى 130% خلال نفس الفترة

سجلت عقود البناء في المملكة العربية السعودية ارتفاعًا بنسبة 35% على أساس سنوي

- سُجِّلَتْ عُقُودُ البناء في المملكة العربية السعودية التي جرت ترسيبتها في عام 2022 زيادة بنسبة 35% على أساس سنوي، ووصلت إلى 192.4 مليار ريال سعودي. واستحوذ قطاع العقارات على الحصة الأكبر من الإنفاق على البناء، حيث حصلت منطقة نيوم على أعلى مستويات الاستثمار، تليها مناطق الرياض ومكة المكرمة.



أكبر حدث عقاري في العالم، سيتي سكيب جلوبال، ينطلق في المملكة العربية السعودية في عام 2023

- أقيم معرض سيتي سكيب جلوبال، وهو أكبر حدث عقاري في العالم، في الرياض في الفترة من 10 إلى 13 سبتمبر بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة العربية السعودية. وهذه هي المرة الأولى التي يقام فيها معرض سيتي سكيب جلوبال في المملكة العربية السعودية. وفي محاولة لجذب الاستثمار الأجنبي في القطاعات غير النفطية، جرى الكشف عن صفقات عقارية بقيمة 17.3 مليار دولار أمريكي في اليوم الأول من معرض سيتي سكيب.

5. مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري

يساعد "مؤشر المركز العقاري الكلي" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، وتوقعات التضخم، ونمو المعروض النقدي، والوظائف المولدة وما إلى ذلك. البيانات التاريخية جنبًا إلى جنب مع التقديرات وأخذ التصنيف النوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) في الاعتبار لعامي 2023 و2024، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية والتوقعات المستقبلية

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة:

العوامل الاقتصادية	الوزن النسبي	التفاصيل
نمو الناتج المحلي الإجمالي (نفطي وغير نفطي)	25%	يعكس النشاط الاقتصادي القوي نظرة تفاؤلية بالنسبة للعقارات. يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع عادة إلى الطلب على العقارات التجارية، كما أن نمو الدخل من شأنه أن يحفز النشاط في القطاع السكني.
التضخم	15%	تعمل العقارات كأداة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعد التضخم القوي والمستقر إيجابيًا بشكل عام بالنسبة للعقارات.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعد ارتفاع نسبة الكتلة النقدية مؤشرًا رئيسيًا للنشاط الاقتصادي.
إتاحة فرص العمل	10%	يعد عدد الوظائف الجديدة مؤشرًا إيجابيًا للطلب على العقارات والسكنية.
نمو عدد السكان	10%	يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطًا مباشرًا بزيادة الإقبال على قطاع العقارات والطلب على الوحدات السكنية.
الاستثمارات	10%	تُعد الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل جديدة وزيادة النشاط الاقتصادي.
الموازنة المالية	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط في دعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. ويستلزم الإنفاق العقاري والحكومي تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
سعر الفائدة	10%	يؤثر التغيير في أسعار الفائدة على الاستثمارات العقارية. وينعكس ارتفاع أسعار الفائدة على ارتفاع تكاليف التمويل العقاري وبالتالي تقليل الطلب على الشراء

المصدر: أبحاث مارمور

تعيين درجة كمية لكل تصنيف نوعي، فالتصنيف "قوي" درجته "5" والتصنيف "رديء" درجته "1". وحساب المعدل المُرجح كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم العوامل الاقتصادية الكلية في المملكة العربية السعودية										
العوامل الاقتصادية	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023f	2024f	رأينا النوعي	النتيجة الكمية
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	3.1%-	0.1%-	3.3%-	6.6%-	0.2%	15.3%	5.4%-	3.2%	حيادي	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	1.1%	2.2%	2.8%	3.0%-	5.7%	4.8%	4.9%	4.4%	معتدل	4
الموازنة المالية الناتج المحلي الإجمالي %	9.2%-	5.9%-	4.4%-	10.7%-	2.3%-	2.5%	0.3%-	0.3%	حيادي	3
الاستثمارات الناتج المحلي الإجمالي %	28.8%	26.1%	28.3%	27.7%	25.1%	27.3%	27.4%	28.1%	معتدل	4
الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)	0.2%	2.7%	7.1%	8.3%	7.4%	8.1%	8.9%	6.9%	حيادي	3
التضخم	1.1%-	2.5%	2.1%-	3.4%	3.1%	2.5%	2.5%	2.2%	معتدل	4
سعر الفائدة %	1.1	2.0	2.2	0.7	0.5	2.1	5.2	5.2	حيادي	3
النمو السكاني السنوي	0.1%	2.5%-	0.4%-	5.0%	2.4%-	4.5%	2.0%	2.0%	معتدل	4
إتاحة فرص العمل (1000) ×	521	344-	821	1,092	92-	997	983	1,112	معتدل	4
الدرجة الكلية										
3.55										

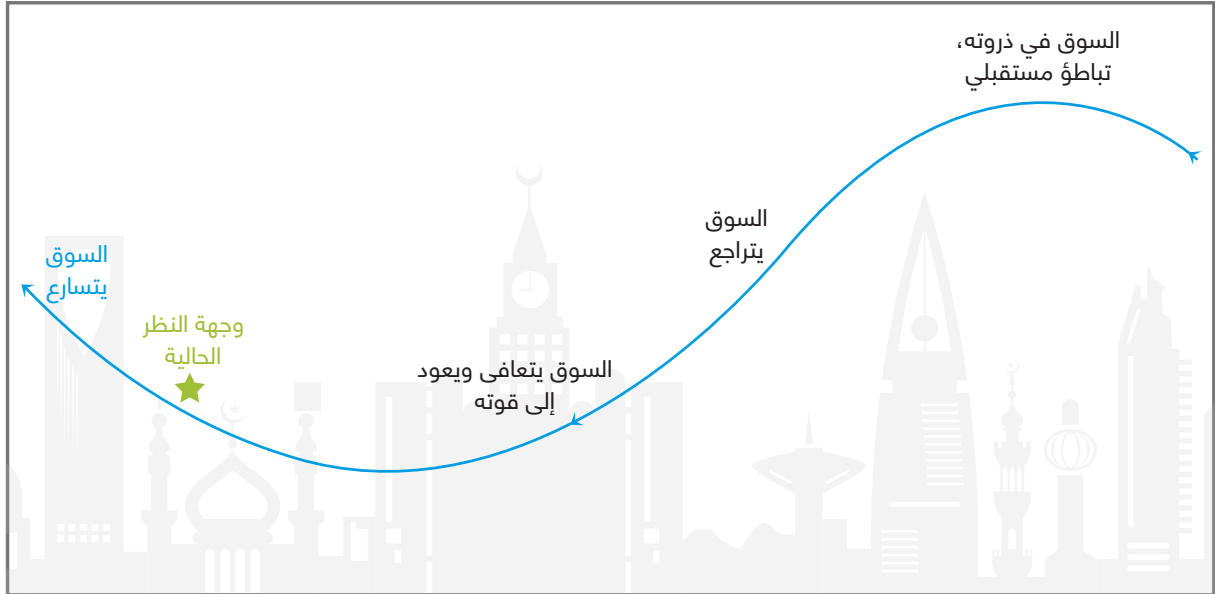
المصدر: صندوق النقد الدولي الهيئة العامة للإحصاء، GaStat، أبحاث مارمور، تنويه: يأخذ متوسط سعر الفائدة الشهري للسنة المعنية في الاعتبار. لذلك، على الرغم من التخفيضين في أسعار الفائدة لعام 2024، فإن متوسط سعر الفائدة لعام 2024 أعلى من عام 2023

تصنيف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة كما هو مبين أدناه.

مراحل السوق		
مرحلة السوق	إلى	من
السوق في القمة، تباطؤ مقبل	5.0	4.3
السوق يتسارع	4.3	3.5
السوق يتعافى ويعود إلى قوته	3.5	2.8
السوق يتراجع	أقل من 2.8	

المصدر: أبحاث مارمور

توقعات "المركز" للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بناءً على المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية



المصدر: أبحاث مارمور

نتائج مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في المملكة العربية السعودية (2022-2023)

المؤشرات الكلية	2023 النصف الأول من	2023 النصف الأول من	2024 النصف الأول من
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	4	3	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	4	4
الموازنة المالية	4	3	3
الاستثمارات	3	3	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4	3
التضخم	4	4	4
سعر الفائدة	1	3	3
نمو عدد السكان	3	3	4
إتاحة فرص العمل	3	5	4
الدرجة الكلية	3.50	3.55	3.55

المصدر: أبحاث مارمور

خاتمة

من المتوقع أن يتحسن النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في عام 2024 مقارنة بعام 2023 بسبب الانتعاش المتوقع في الطلب على النفط، مدعومًا باستقرار أسعار النفط، على الرغم من استمرار تخفيضات إنتاج النفط. ومن المتوقع أن يكون النمو الاقتصادي غير النفطي مستقرًا مدعومًا بزيادة الإنفاق الحكومي. ومن المتوقع أن يكون الوضع المالي للمملكة العربية السعودية مستقرًا في عام 2023 على الرغم من ارتفاع الإنفاق. وتباطأ نمو الائتمان من القطاع الخاص منذ عام 2022 مع زيادة أسعار الفائدة.

تعافى قطاع العقارات السعودي من الانخفاض الناجم عن الوباء. ارتفع متوسط أسعار البيع والإيجارات للعقارات السكنية في الرياض وجدة على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023، مما يشير إلى الطلب القوي. وسجل سوق المكاتب في الرياض باستمرار زيادة في عدد الاستفسارات وعدد الصفقات الخاصة حققت المملكة العربية السعودية تحسنًا كبيرًا في مؤشر الأداء اللوجستي (LPI) الصادر عن البنك الدولي، حيث صعدت 17 مركزًا لتحتل المركز 38 من المركز 55 في عام 2018. وفي قطاع التجزئة، شهدت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية نموًا بنسبة 2% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2023، مما يشير إلى استقرار السوق. وفي قطاع الضيافة، ارتفع متوسط سعر اليوم في الرياض بنسبة 12% على أساس سنوي ليصل إلى 188 دولارًا أمريكيًا في الربع الثالث من عام 2023.

ونفذت الحكومة إجراءات لتسريع ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين، مما يشير إلى زخم إيجابي للسوق السكنية، والذي من المتوقع أن يستمر. ومن المتوقع أن يستمر الزخم الإيجابي لسوق المكاتب في المملكة في عام 2024 مع بروز الرياض كمركز تجاري جديد وتعزيز الحاجة إلى بنية تحتية حديثة، بما في ذلك المساحات المكتبية المستدامة. من المقرر أن يستفيد القطاعان الصناعي واللوجستي من البرنامج الوطني للتنمية الصناعية والخدمات اللوجستية (NIDL)، الذي يهدف إلى إنشاء مجموعات في المدن الكبرى من خلال التغييرات التنظيمية وعمليات النقل. أدت جهود الحكومة لترويج السياحة المحلية والفعاليات الترفيهية إلى زيادة الطلب التجريبي على التجزئة، مما أدى إلى ارتفاع حجم مبيعات التجزئة ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في عام 2024. ومن المرجح أن يتحسن قطاع الضيافة بشكل أكبر في عام 2024 مع المبادرات المختلفة التي اتخذتها الدولة. الحكومة لتعزيز السياحة، مع تصاعد الصراعات الجيوسياسية بمثابة مثبت محتمل.

بناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بدأ يتسارع اعتبارًا من النصف الثاني من عام 2023. وفي حين أن النمو الاقتصادي المدعوم بالتوسع المستمر في القطاع غير النفطي، فإن الإنفاق الحكومي وانتعاش نشاط القطاع الخاص يعد مؤشرات إيجابية ويمثل القطاع، وأسعار النفط المتقلبة، وارتفاع أسعار الفائدة، والتباطؤ الاقتصادي العالمي بعض الرياح المعاكسة.

ملخص - مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في المملكة العربية السعودية

النتيجة الكمية	وجهة النظر المستقبلية (2024 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
3	حيادي	الموازنة المالية	
4	معتدل	الاستثمارات	
3	حيادي	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	أسعار الفائدة	
4	معتدل	نمو عدد السكان	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
3.55		الدرجة الكلية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة الكويت
H1 2024



القطاع العقاري في
دولة الإمارات العربية المتحدة
H1 2024

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفر "المركز" الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون من 27 متخصصاً يقدمون رؤى وخدمات متكاملة لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

- فريق مكون من 27 متخصصاً في
- الكويت - المقر الرئيسي
 - الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبوظبي - 2010
 - دبي - 2014
- يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:
- الحوكمة
 - الخبرة
 - التواجد في الأسواق
 - الأسلوب العملي
 - الأنظمة المتطورة التي تشمل:
 - العمليات
 - الصيانة
 - الإدارة المالية والإشراف
 - الدعم البرمجي





استثمر في صندوق المركز العقاري

أداء الصندوق	
17.80%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)
40.20%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)
32.10%	العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)
4.60%	العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)
21.10%	العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)
2.10%	العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)
2.70%	العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر 20)
164.54%	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 23)
25.67%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
139.68%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.33%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.58%	متوسط العائد السنوي (نقد)
1.66%	التذبذب (3 سنوات)

7.48%

معدل العائد الداخلي:

5.06%

المتوسط السنوي للتوزيعات

الشهرية من صافي قيمة

الوحدة منذ التأسيس:

يعد صندوق المركز العقاري، الذي تأسس في عام 2002، أول صندوق مفتوح للاستثمار العقاري في الكويت، وهو ما يؤكد على نجاح "المركز" على مر السنين في تحقيق نقلات نوعية بإضفاء معنى جديد لمفهوم الابتكار في مجال الخدمات المالية، وذلك عبر خلق أدوات استثمارية تحمل خصائص فريدة تلائم متطلبات المستثمرين. ويهدف صندوق المركز العقاري إلى تحقيق عوائد مستقرة ومتكررة، وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال الاستثمار في محفظة عقارية داخل دولة الكويت خلال عمر الصندوق.

معلومات هامة

- مدير الصندوق: شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع.، مدينة الكويت، المرقاب، شارع السور، برج الشايح، الدور 8، هاتف: 8000 2224 +965، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المباركي
- للحصول على نسخة من النظام الأساسي ونشرة الإصدار والبيانات المالية للصندوق، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: www.markaz.com
- يتألف العائد الكلي من الأرباح الرأسمالية وعائد التوزيعات بعد خصم جميع الأتعاب والمصاريف

تنويه: تم إعداد هذا الإعلان لغراض ترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز"، ولم يتم إغفال ذكر أي بيانات ضرورية عن الاستثمار محل الإعلان. وقد تتعرض الاستثمارات في الصندوق إلى مخاطر التغيرات في الأسواق، ولا يوجد أي ضمان أو تأكيد أن الاستثمار سوف ينتج عنه أي عوائد. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين فهم أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة أصل الاستثمار، ولا يمكن توقع نسبة التوزيعات أو ضمانها. والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا يبنى بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الاكتتاب وجميع وثائق الصندوق لفهم عوامل الخطر الناتجة عن الدخول في هذا الاستثمار ومنهجية الاستثمار وعملياته قبل أن يتم الاستثمار في الصندوق.

المركز
MARKAZ

markaz.com
+965 2224 8000

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتليجنس (ش. خ. م) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش. م. ك. ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة مارمور ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من مارمور. ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "مارمور". وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لوضع اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي "المركز" أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو "المركز" بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالأفاق المستقبلية قد لا تتحقق. ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "للمركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "للمركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب أو يحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني، لم يتم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو مارمور) فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

فاكس: 00965 22450647

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com