



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعة النصف الاول للعام 2024 وتوقعات النصف الثاني للعام 2024

أغسطس 2024

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
7	المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
7	(أ) توقعات باستعادة النشاط الاقتصادي عافيته ونمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لعام 2024 بنسبة 2.6%
10	(ب) استمرار استقرار قوى التضخم
12	(ج) سجل الائتمان اتجاه تصاعديًا وتوقعات باستقراره
14	(د) توقعات بأن تظل أسعار الفائدة أعلى لفترة أطول
15	(هـ) لا يزال وضع النمو السكاني مستقرًا
16	استقرار أسعار الأراضي العقارية في السنوات الأخيرة
27	القطاع العقاري في السعودية – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
31	مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
35	الملخص

1. الملخص التنفيذي

يُتوقع أن يتحسن زخم النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في عام 2024 بعد النمو البطيء في عام 2023، مدفوعًا بالأداء الإيجابي للأنشطة النفطية وغير النفطية. من المتوقع أن يتحسن نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام 2024 ليصل إلى 2.6% على أساس سنوي، بعد أن كان 0.8% على أساس سنوي في عام 2023 وفقًا لتقديرات صندوق النقد الدولي. من المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه السعودي في عام 2025 مع توقعات صندوق النقد الدولي لنمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 8.1%. في حين تشير أرقام الناتج المحلي الإجمالي الفصلية إلى اتجاه هبوطي، من المتوقع أن يتحسن الأداء في عام 2024 مع تعافي الطلب على النفط من الصين، وخفض معدلات الفائدة من قبل الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي، وقوة القطاع غير النفطي. من المتوقع أن تتسارع مساهمة الأنشطة غير النفطية، بدعم من الإنفاق الحكومي وزيادة منح المشاريع.

يُتوقع أن يبلغ متوسط أسعار النفط 87.8 دولارًا للبرميل في عام 2024 وفقًا لوكالة الطاقة الدولية، ويظل هذا المتوسط بين توقعات صندوق النقد الدولي لسعر التوازن المالي للسعودية البالغ 96.2 دولارًا للبرميل في عام 2024، وتوقعات صندوق النقد الدولي لسعر التوازن الخارجي للسعودية البالغ 80.7 دولارًا للبرميل. أعلنت الدول الأعضاء في أوبك+ تمديد خفض الإنتاج الإضافي بمقدار 2.2 مليون برميل يوميًا للربع الثاني من عام 2024. كجزء من هذا التمديد، أعلنت المملكة العربية السعودية عن استمرار خفض الإنتاج الطوعي الإضافي بمقدار مليون برميل يوميًا حتى عام 2024.

بلغ معدل التضخم في المملكة العربية السعودية 0.4% في عام 2023، ليكون ثاني أدنى معدل في دول مجلس التعاون الخليجي. يقدر صندوق النقد الدولي أن متوسط التضخم في السعودية سيصل إلى 2.3% في عام 2024، وهو أعلى قليلًا من المتوسط المقدر للإمارات بـ 2.1%، ولكنه أقل بكثير من التقديرات للكويت وقطر التي تتوقع تسجيل معدل تضخم قدره 3.3% و 2.6% على التوالي. أشارت بيانات مؤشر أسعار المستهلك لشهر أبريل إلى أن معدل التضخم السنوي بلغ 1.6%، مع زيادة ملحوظة بنسبة 8.7% في أسعار الإسكان والمياه والكهرباء والغاز والوقود الأخرى.

من المتوقع أن يحافظ الوضع المالي للسعودية على استقراره في عام 2024. من المحتمل أن تؤدي تخفيضات الإنتاج النفطي الطوعية وزيادة الإنفاق الناجمة عن الاستثمارات المستمرة إلى حدوث عجز رغم ارتفاع أسعار النفط. ومع ذلك، يُتوقع أن تسهم النفقات الرأسمالية في تطوير القطاع غير النفطي على المدى الطويل. يشير مؤشر مديري المشتريات (PMI) القوي والمتواصل منذ عام 2020 إلى تأثير الاستثمارات الحكومية على الاقتصاد.

ارتفع مؤشر أسعار العقارات، الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، بنسبة 0.6% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024، مدفوعًا بزيادة بنسبة 1.2% في أسعار الأراضي السكنية. أشارت بيانات مؤشر أسعار المستهلك (CPI) لشهر أبريل إلى أن الإيجارات الفعلية للمساكن ارتفعت بنسبة 10.4% في أبريل 2024، بسبب زيادة بنسبة 9.4% في إيجارات الفلل.

ارتفع عدد صفقات البيع في القطاع السكني في الرياض وجدة والدمام بنسبة 77% و 93% و 28% على التوالي في الربع الأول من عام 2024 مقارنة بالعام السابق. وبالمثل، يشهد قطاع المكاتب أداءً قويًا، مع زيادات في الإيجارات في فئتي الدرجة الأولى (Grade A) والدرجة الثانية (Grade B) في الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضرية. يمكن أن يُعزى الارتفاع في الإيجارات جزئيًا إلى مبادرة المقرات الإقليمية (RHQ) كجزء من رؤية 2030، التي أصبحت فعالة اعتبارًا من 1 يناير 2024. وأظهر قطاع الضيافة أيضًا أداءً قويًا، مع نمو متوسط السعر اليومي (ADR) بنسبة 26.8% في الرياض،

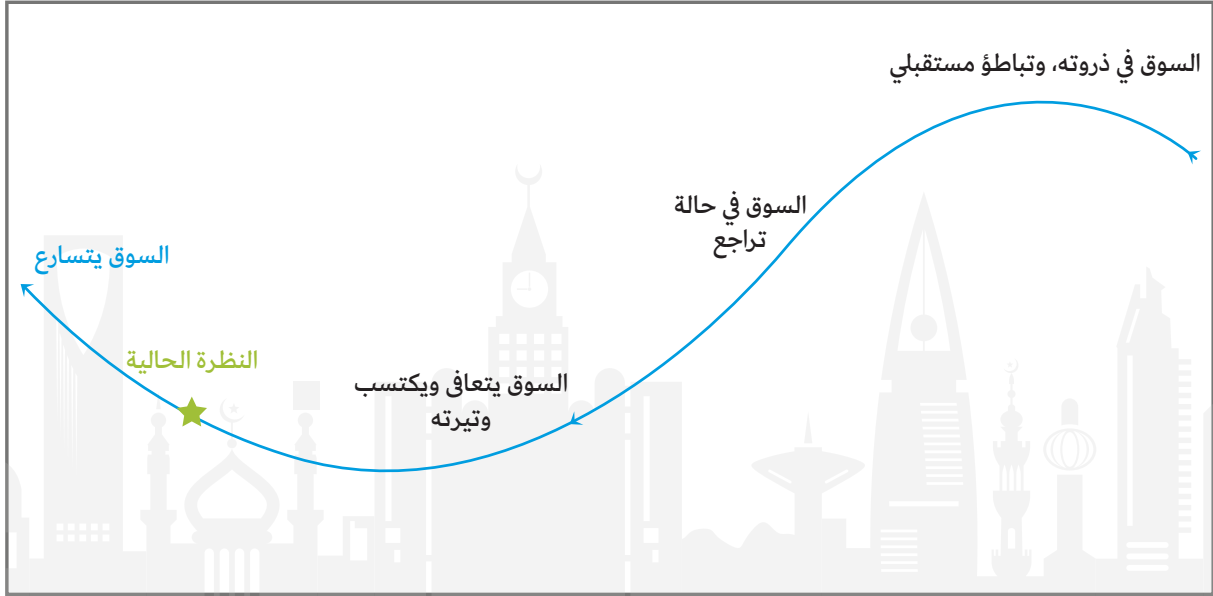
و3.2% في جدة، و2.7% في الدمام، و9.1% في مكة المكرمة، و20.5% في المدينة المنورة على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024. تشمل العوامل الرئيسية للأداء الإيجابي لقطاع الضيافة زيادة في رحلات العمل، وحجاج الحج والعمرة، والأحداث الدولية، بالإضافة إلى العروض الثقافية والترفيهية.

■ أشارت تقارير إلى تقليص مشاريع "ذا لاين" في نيوم، من الامتداد المخطط له البالغ 170 كيلومترًا إلى 2.4 كيلومتر فقط. كان من المتوقع أن تستوعب "ذا لاين" حوالي 1.5 مليون نسمة بحلول عام 2030، ولكن من المتوقع الآن أن تستوعب 0.3 مليون نسمة فقط. ألغيت خطة إنشاء محطة تحلية مياه بقيمة 1.5 مليار دولار أمريكي كجزء من مشروع "أوكساغون" في نيوم، مشيرة إلى تغيير في المتطلبات واعتماد نهج تدريجي لتوسيع السعة. ومع ذلك، أكد وزير الاقتصاد والتخطيط السعودي، فيصل إبراهيم، أن جميع المشاريع تسير وفقًا للخطة، وأن القرارات تُتخذ لتحقيق أفضل تأثير اقتصادي. بالإضافة إلى ذلك، يعكس التقدم في المبادرات الأخرى التي تشكل جزءًا من رؤية السعودية 2030 الطلب المتزايد في مختلف قطاعات العقارات.

■ يظل السوق العقاري السعودي في وضع ملائم مع النمو المستقر في الأنشطة غير النفطية، والأداء القوي لقطاع الضيافة، وزيادة الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية. تشكل أسعار الفائدة المرتفعة على المدى الطويل بعض التحديات في عام 2024.

■ بناءً على تقييمنا لمختلف العوامل الاقتصادية الكبرى، نعتقد أن قطاع العقارات في السعودية يظل في مرحلة التسارع في النصف الأول من عام 2024 ومن المتوقع أن يستمر في التسارع في النصف الثاني من العام نفسه.

توقعات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	نظرًا لتقليصات الإنتاج الطوعي المتعددة، تمكنت المملكة من التعامل مع انخفاض أسعار النفط على الرغم من ضعف الطلب نتيجة لتباطؤ الاقتصاد العالمي. ومع ذلك، من المتوقع أن يؤثر هذا على إنتاج النفط في السعودية، مما قد يؤدي بدوره إلى تباطؤ نمو قطاع النفط.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	يتوقع أن يواصل القطاع غير النفطي مسار نموه في عام 2024، بدعم من الإنفاق الحكومي والتشريعات الملائمة.
الوضع المالي	حيادي	يتوقع أن تظل الوضعية المالية للسعودية مستقرة في عام 2024، على الرغم من الإنفاق المالي المرتفع وانخفاض إنتاج النفط، بفضل استقرار مستويات أسعار النفط.

يتوقع أن تواصل السعودية الإنفاق على مشاريع التنويع الاقتصادي وفقاً لرؤية 2030. تشير قاعدة بيانات "ميد" إلى أن إجمالي قيمة العقود الممنوحة في السعودية من يناير 2024 إلى أبريل 2024 بلغت 24,455 مليون دولار أمريكي، بارتفاع نسبته 9.1% عن نفس الفترة في عام 2023 التي بلغت 22,409 مليون دولار أمريكي.

معتدل

الاستثمارات



تباطأ الطلب على الائتمان من القطاع الخاص منذ عام 2022 نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون طلب الائتمان في عام 2024 على مستويات صحية أفضل، مع تباطؤ التضخم المعتدل وانخفاض معدلات البطالة، بالإضافة إلى تحسن السيولة في الأسواق نتيجة لتخفيضات الفائدة المتوقعة في النصف الثاني من عام 2024.

معتدل

نمو الاموال على نطاق واسع



كان التضخم في السعودية ثاني أقل مستوى في مجلس التعاون الخليجي بمعدل تضخم بلغ 0.4% في عام 2023. جرى تخفيف الضغوط التضخمية في ذلك العام بفضل انخفاض أسعار الغذاء والنقل. ومن المتوقع أن تكون ضغوط التضخم محدودة في عام 2024، مع تقدير صندوق النقد الدولي لمتوسط التضخم بنسبة 2.3% في العام القادم. وتُعتبر أسعار الإيجارات السكنية الدافع الرئيسي للتضخم في السعودية في بداية عام 2024، مما يدل على إحياء في سوق العقارات.

معتدل

التضخم



من المتوقع أن يظل نمو السكان مستقرًا في السعودية، بفضل المبادرات الحكومية بما في ذلك تخفيف القيود التعاقدية على العمال وإدخال تعديلات جديدة على تأشيرات الإقامة للوافدين، بهدف جذب المزيد من المواهب لدعم جهود التنويع الاقتصادي.

حيادي

معدل النمو السكاني



من المتوقع أن تظل إنشاء فرص العمل في السعودية مستقرة في عام 2024، مع توقع مشاركة أعلى للقوى العاملة نتيجة للمبادرات الحكومية الواسعة مثل تنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبرى وإيجاد فرص أعمال جديدة.

حيادي

خلق فرص العمل



بتوقعات بأن تظل أسعار الفائدة لدى الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي عند نفس المستوى خلال النصف الأول من عام 2024 والجزء الأول من النصف الثاني، قد تؤدي ذلك إلى تقليص مشتريات المنازل نتيجة ارتفاع أسعار الرهن العقاري. ومع ذلك، من المتوقع أن يتبع البنك المركزي السعودي سياسة الاحتياطي الفيدرالي ويخفض الفائدة في الجزء الأخير من النصف الثاني من عام 2024، مما قد يعزز من قدرة المشترين على شراء المنازل في ذلك الوقت.

حيادي

سعر الفائدة



2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. توقعات باستعادة النشاط الاقتصادي عافيته ونمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لعام 2024 بنسبة 2.6%.

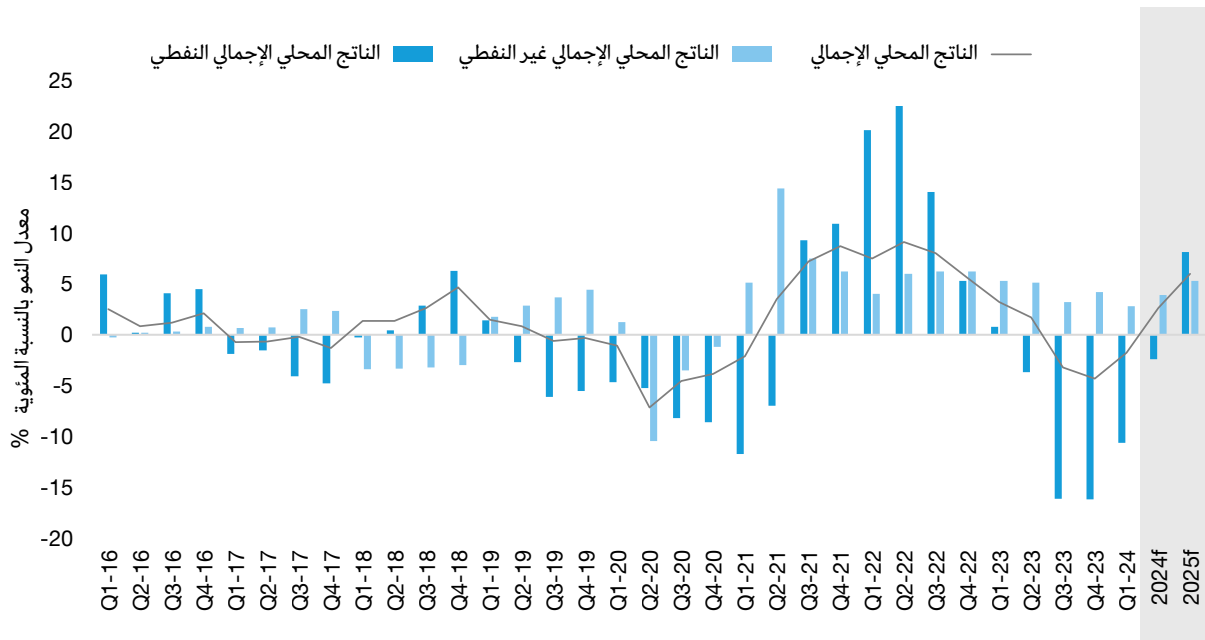
يتوقع أن يشهد نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي تحسناً في عام 2024 إلى توقعات بنسبة 2.6% على أساس سنوي، مقارنة بانخفاض بنسبة -0.8% على أساس سنوي في عام 2023، وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي. يُتوقع أن يستمر هذا الاتجاه الصاعد في عام 2025 مع توقعات صندوق النقد الدولي بنمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة 8.1%. انخفض اقتصاد السعودية بنسبة 1.8% على أساس سنوي في الربع الأول (Q1) من عام 2024، وفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاءات (GASTAT). يُعزى هذا الانكماش بشكل رئيسي إلى الأنشطة النفطية، مع تقدير انخفاض بنسبة 10.6% على أساس سنوي في الناتج المحلي الإجمالي من النفط. ويعزى الانخفاض المتوقع بشكل أساسي إلى التخفيضات الطوعية في الإنتاج بالإضافة إلى قرار البلاد بالتقليل من الاعتماد على الأنشطة الهيدروكربونية. هذا في تناقض مع أداء نسبيًا مستقر لاقتصاد النفط في الربع الأول من عام 2023 (نمو بنسبة 0.8% على أساس سنوي في الناتج المحلي الإجمالي من النفط). مع ذلك، يتوقع صندوق النقد الدولي انخفاضاً بنسبة 2.4% في الناتج المحلي الإجمالي من الأنشطة النفطية في عام 2024، مقارنة بانخفاض بنسبة 9% في عام 2023، مع تباطؤ التضخم الذي يؤدي إلى استعادة الطلب العالمي.

يقدر نمو الناتج المحلي الإجمالي خارج قطاع النفط في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 2.8%، وهو أقل من النمو الفعلي في الأرباع الأربعة السابقة (5.3% في الربع الأول من عام 2023، و5.1% في الربع الثاني من عام 2023، و3.2% في الربع الثالث من عام 2023، و4.2% في الربع الرابع من عام 2023)، مما يشير إلى تباطؤ النمو. ومع ذلك، يتوقع صندوق النقد الدولي أن يستمر نمو الناتج المحلي الإجمالي خارج قطاع النفط من نمو بنسبة 3.8% على أساس سنوي في عام 2023 إلى نمو بنسبة 3.9% على أساس سنوي في عام 2024 و5.3% في عام 2025. قطاعات الخدمات المجتمعية والاجتماعية والشخصية وقطاع النقل والتخزين والاتصالات كانتا القوة الدافعة الرئيسية وراء نمو الناتج المحلي الإجمالي خارج قطاع النفط في عام 2023، ومن المتوقع أن تواصل أدائها القوي.

يقدر نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 2.8%، وهو أقل من النمو الفعلي في الأرباع الأربعة السابقة (5.3% في الربع الأول من عام 2023، و5.1% في الربع الثاني من عام 2023، و3.2% في الربع الثالث من عام 2023، و4.2% في الربع الرابع من عام 2023)، مما يشير إلى تباطؤ النمو. ومع ذلك، تتوقع صندوق النقد الدولي أن يستمر النمو في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 3.9% في عام 2024 و5.3% في عام 2025، بعدما

شهد نموًا بنسبة 3.8% سنويًا في عام 2023. قطاعات الخدمات الاجتماعية والشخصية والنقل والتخزين والاتصالات كانت القوة الدافعة الرئيسية خلف نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في عام 2023 ومن المتوقع أن تواصل أدائها القوي. الخدمات الاجتماعية مثل الرعاية الصحية والتعليم والترفيه نمت بنسبة 10.8% في عام 2023، بينما زاد قطاع النقل والاتصالات بنسبة 3.7% في العام نفسه ونما قطاع التجارة والمطاعم والفنادق بنسبة 7% في نفس العام. تهدف رؤية المملكة 2030 إلى تنويع اقتصادها وتقليل الاعتماد على النفط من خلال استثمارات كبيرة في القطاع غير النفطي، بما في ذلك تطوير السياحة والضيافة والطيران والخدمات اللوجستية والصناعات التصنيعية المتقدمة والتكنولوجية. من المتوقع أن تعزز هذه الجهود النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل وجذب الاستثمارات الخاصة. ومن المتوقع أيضًا أن يستمر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في التفوق على إمكاناته بفضل الإنفاق الاستهلاكي القوي وتسارع تنفيذ المشاريع الدافعة للطلب.

نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي في السعودية (بالنسبة السنوية)، بما في ذلك النفطي وغير النفطي والإجمالي

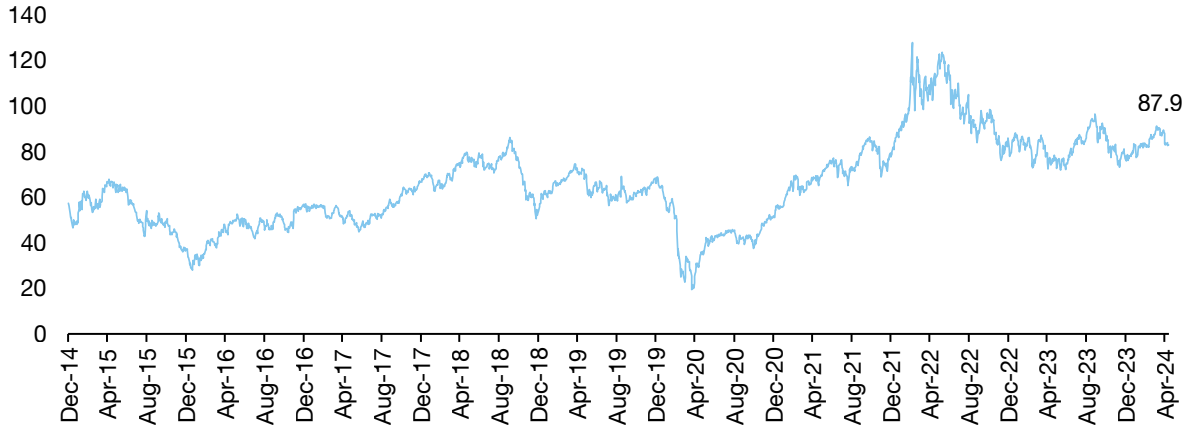


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ التوقعات للسنوات الكاملة 2024 و2025 من صندوق النقد الدولي.

ارتفعت أسعار النفط في الربع الأول من عام 2024 نتيجة للنمو الاقتصادي الشامل، وتراجع مخزونات النفط العالمية، إضافة إلى توقعات سوق النفط بأن تستمر قرارات خفض الإنتاج من قبل أوبك+ طوال العام. وقد أدى ذلك إلى وصول أسعار النفط إلى 87.86 دولار للبرميل نهاية أبريل 2024. في يونيو 2023، أعلنت السعودية ودول أعضاء أوبك+ عن خفض إنتاج يبلغ 3.66 مليون برميل يوميًا حتى نهاية عام 2024. وأعلنت السعودية مع دول أعضاء أوبك+ عن تمديد حالات خفض إنتاج إضافية بمقدار 2.2 مليون برميل يوميًا للربع الثاني من عام 2024، مما ساهم في منع انخفاض كبير في أسعار النفط. كما أعلنت السعودية استمرار تخفيضات الإنتاج الطوعية الإضافية بمقدار مليون برميل يوميًا حتى الربع الثاني من عام 2024. ومع ذلك، فإن الإمدادات القوية من النفط من دول خارج أوبك تتصدى لخفض الإنتاج من أوبك. يُلاحظ أن إنتاج النفط الخام الأمريكي من المتوقع أن ينمو من حوالي 12.9 مليون برميل يوميًا في عام 2023 إلى 13.2 مليون برميل يوميًا في عام 2024 و13.7 مليون برميل يوميًا في عام 2025.¹

¹ المصدر: إدارة معلومات الطاقة الأمريكية

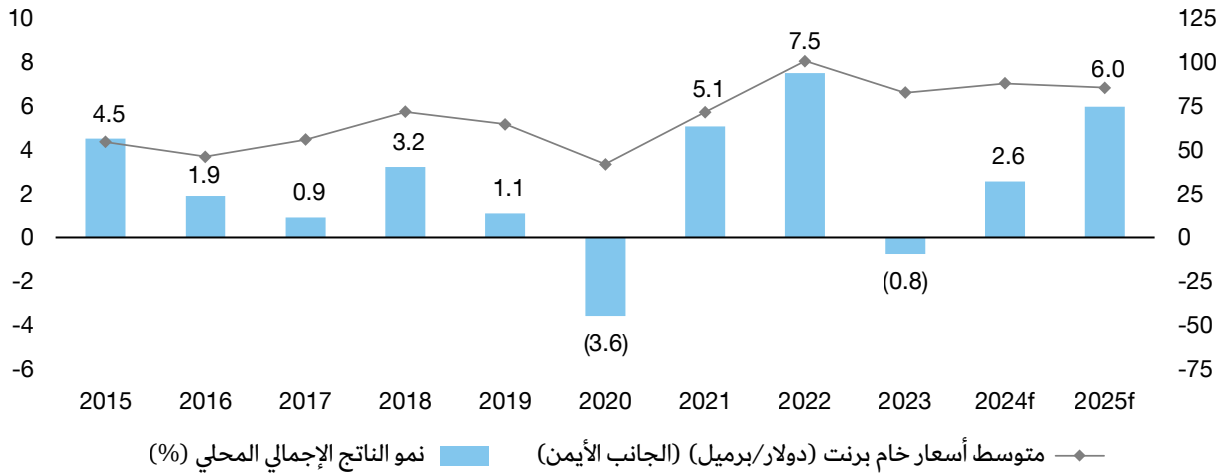
أسعار نفط برنت في نهاية كل شهر (ديسمبر 2014 - أبريل 2024)



المصدر: ريفينيتيف

ترتبط النشاطات الاقتصادية في السعودية بشكل وثيق بأسعار النفط. ارتفع سعر النفط بنسبة 14.0% في الأشهر الأربعة الأولى من عام 2024، ووصل إلى مستوى يزيد بنسبة 20.9% عن أدنى مستوى سجله بلغ 72.7 دولار للبرميل في مايو 2023. من المتوقع أن تتراوح أسعار النفط الخام برنت حول 87.8 دولار للبرميل في عام 2024 وفقاً لإدارة معلومات الطاقة (EIA). وتُقدر نقطة التعادل المالي المتوقعة لأسعار النفط للسعودية بنحو 96.2 دولار للبرميل في عام 2024 و84.7 دولار للبرميل في عام 2025، بينما تُقدر نقطة التعادل الخارجية المتوقعة لأسعار النفط بحوالي 80.7 دولار للبرميل في عام 2024 و79.8 دولار للبرميل في عام 2025.

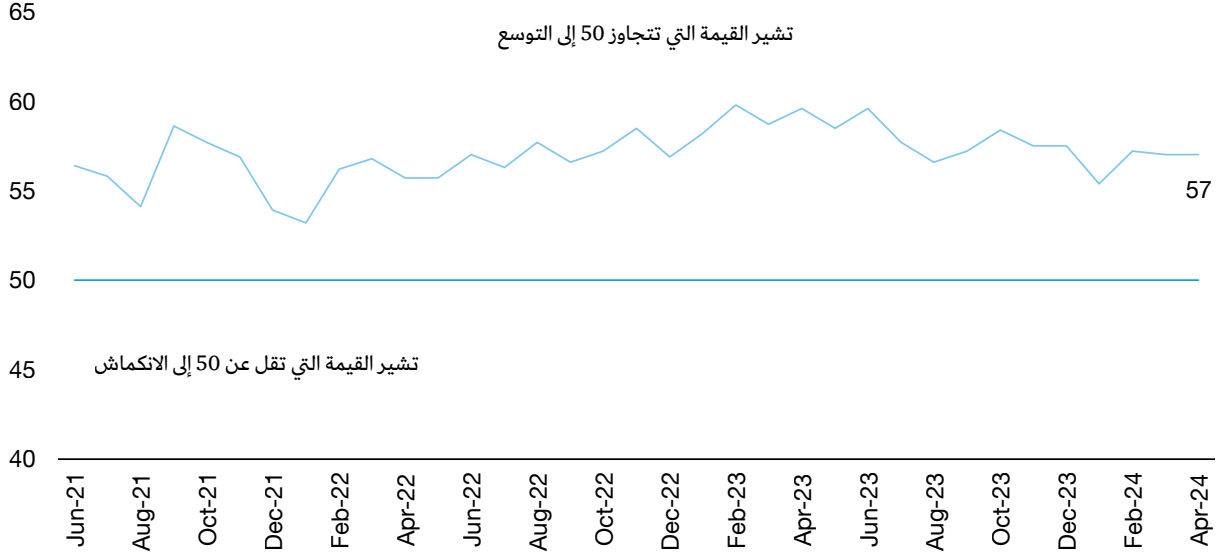
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومتوسط أسعار نفط برنت (2015-2025 متوقع)



المصدر: إدارة معلومات الطاقة (EIA)، صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف. ملاحظة: متوسط أسعار نفط برنت لعامي 2024 و2025 استناداً إلى تقديرات إدارة معلومات الطاقة (EIA). تستند بيانات السنوات الأخرى إلى أسعار الإغلاق في نهاية كل شهر.

مؤشر مديري المشتريات الشامل (PMI) للمملكة العربية السعودية بلغ 57 في أبريل 2024. وقد كانت قراءة مؤشر PMI الشامل دائماً فوق مستوى 50 الرئيسي، مما يشير إلى توسع قوي للقطاع الخاص غير النفطي.

مؤشر مديري المشتريات المركب السعودي (يونيو 2021 - أبريل 2024)



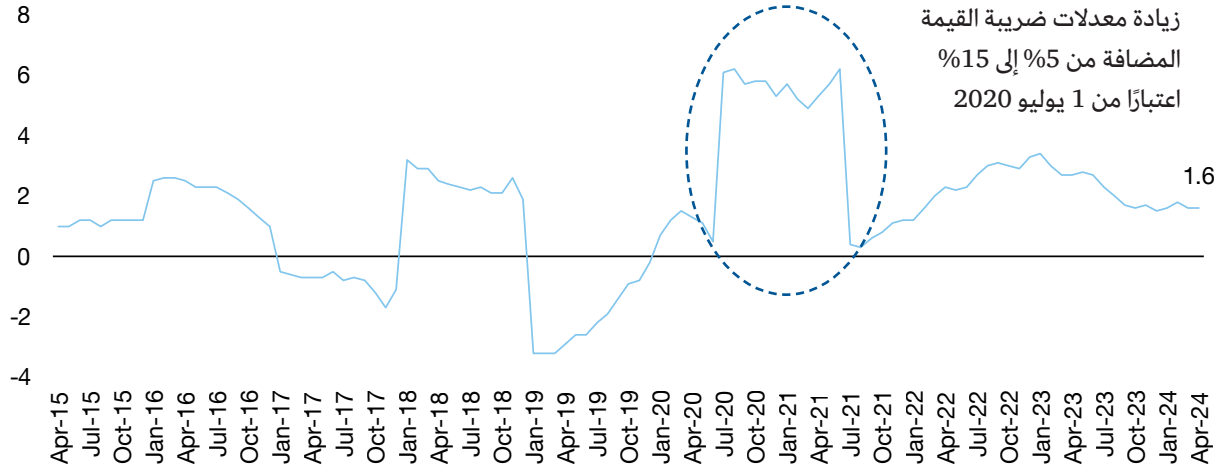
المصدر: آي إتش إس ماركيت، ريفينيتيف

ب. استمرار استقرار قوى التضخم

على الرغم من الضغوط التضخمية التي شهدتها العديد من الاقتصادات المتقدمة نتيجة لعوامل مثل اضطرابات سلاسل التوريد وارتفاع أسعار الغذاء، إلا أن مستويات الأسعار العامة في السعودية تظل مستقرة بنسبة تتراوح بين 1% إلى 3% في أبريل 2024، ارتفع التضخم في السعودية بنسبة 1.6% سنوياً، بفعل ارتفاع أسعار الإسكان، المياه، الكهرباء، الغاز، ووقود الآخريين بنسبة 8.7% سنوياً. كما ارتفع تضخم قطاع المطاعم والفنادق بنسبة 2.0% سنوياً، بينما ارتفع تضخم التعليم بنسبة 1.1% سنوياً. شهدت أسعار الإيجارات السكنية زيادة كبيرة بنسبة 10.4%، بسبب زيادة أسعار الإيجارات للفلل بنسبة 9.4%. كانت زيادة أسعار الإيجارات لها أكبر تأثير على معدل التضخم في أبريل 2024. ارتفع التضخم في قطاع الأغذية والمشروبات بنسبة 0.8% سنوياً. من ناحية أخرى، انخفض تضخم الأحذية بنسبة 4.2% سنوياً، وتضخم الأثاث وتجهيزات المنزل انخفض بنسبة 3.9% سنوياً. يُلاحظ أن التضخم كان في تراجع من أعلى مستوى له في يناير 2023 بنسبة 3.4%. تحتل الإسكان، المياه، الكهرباء، الغاز، ووقود الآخريين نسبة عالية في سلة

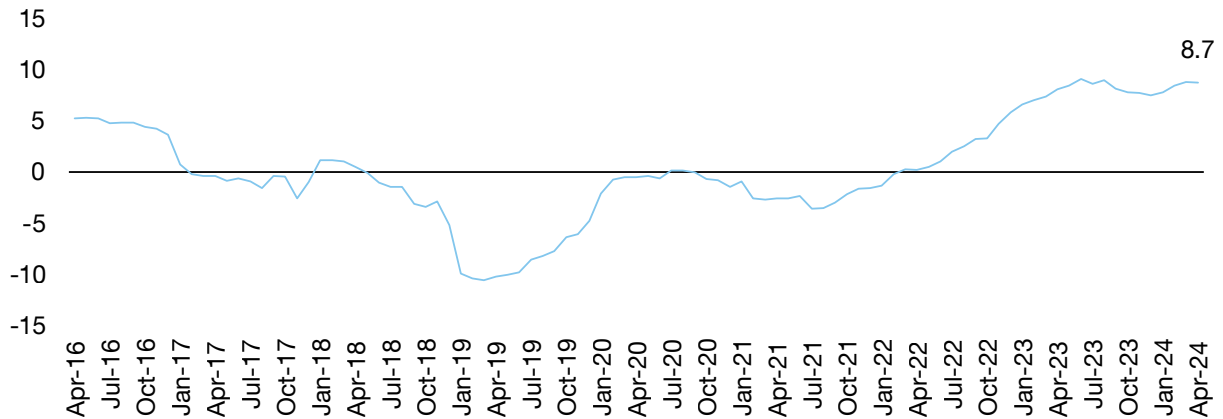
أسعار المستهلك بوزن يبلغ 25.5%، تليها الأغذية والمشروبات بوزن 18.8%، والنقل بوزن 13.1%. نفذت الحكومة السعودية عدة إجراءات ناجحة لمعالجة ارتفاع التضخم، بما في ذلك تقديم دعم للغذاء والطاقة، ورفع أسعار الفائدة. كما تواصلت الحكومة تنفيذ خطط للإصلاحات، بما في ذلك خصخصة الشركات الحكومية. وفقاً لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يتوسط التضخم في السعودية حوالي 2.3% في عام 2024.

التضخم في مؤشر أسعار المستهلك (أبريل 2015 - أبريل 2024) (على أساس سنوي، %)



المصدر: ريفينيتيف

التغير في أسعار الإسكان والمرافق (أبريل 2016 - أبريل 2024) (سنويًا، %)



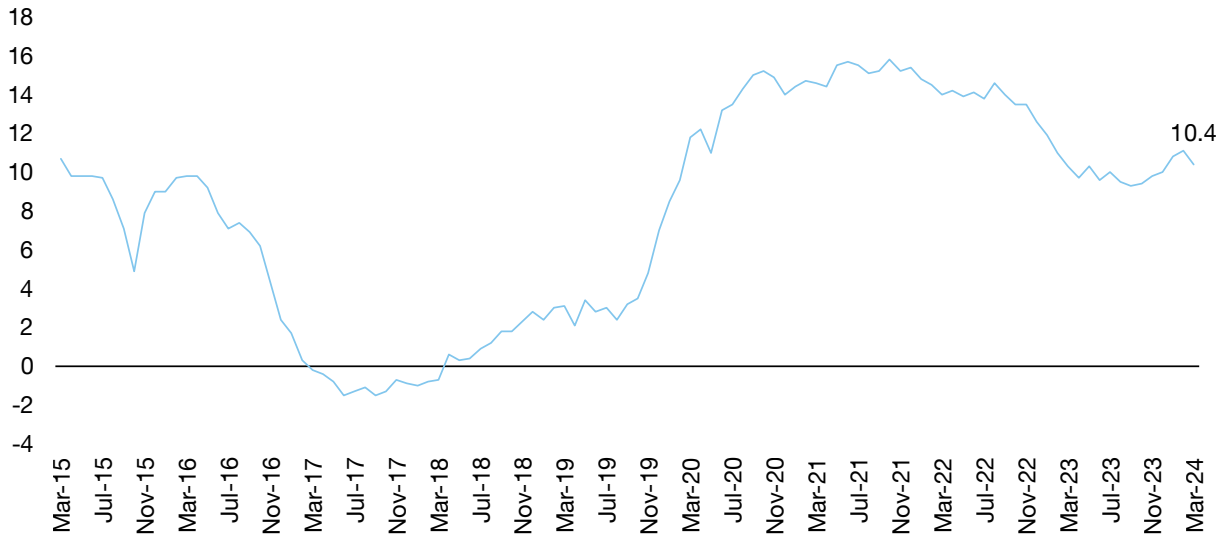
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

ج. سجل الائتمان اتجاه تصاعدياً وتوقعات باستقراره

نمو الائتمان بشكل كبير عن طريق النمو في قروض البنوك للشركات، حيث ارتفع بنسبة 10.7% سنويًا في الربع الأول من عام 2024، بينما نما القروض الاستهلاكية وقروض بطاقات الائتمان بنسبة 1.4% سنويًا في الفترة نفسها. ارتفعت قروض الشركات مما يقرب من 2,411,010 مليون ريال سعودي في الربع الأول من عام 2023 إلى حوالي 2,668,079 مليون ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024، بزيادة تبلغ حوالي 257,069 مليون ريال سعودي. ومن ناحية أخرى، ارتفع إجمالي القروض الاستهلاكية وقروض بطاقات الائتمان من حوالي 471,503 مليون ريال سعودي في الربع الأول من عام 2023 إلى حوالي 478,135 مليون ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024، بزيادة قدرها حوالي 6,633 مليون ريال سعودي.

نمو الائتمان، كما يتضح من إجمالي مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص، يظل صحيًا وقد بلغ 10.4% في مارس 2024 مقارنة بالعام السابق. كما أن معدل النمو هو أعلى قليلاً من 10.3% في مارس 2023 وأعلى من 10.0% في نهاية عام 2023. شهدت المملكة نموًا قويًا بأرقام مزدوجة بين عام 2020 والربع الأول من عام 2024، حيث كانت الزيادة السريعة في أسعار الفائدة التي فرضتها السلطة النقدية هي العامل الرئيسي وراء تباطؤ معدلات النمو. ومع ذلك، من المتوقع أن يستمر نمو الائتمان في عام 2024 على مستويات صحية بفضل التضخم المعتدل والانخفاض المستمر في معدلات البطالة.

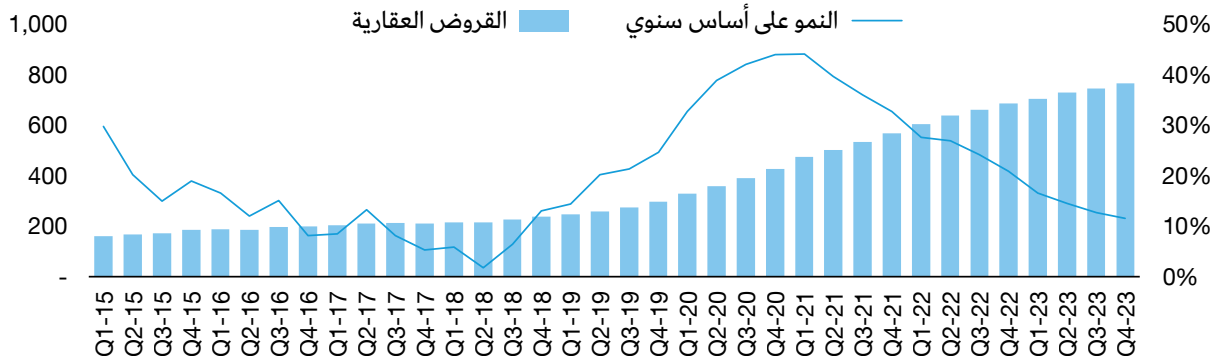
مطالبات البنوك على القطاع الخاص (مارس 2015 - مارس 2024) (سنة / سنة، %)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، ريفينيتيف

بلغت القروض العقارية المقدمة من البنوك 767.3 مليار ريال سعودي بنهاية الربع الرابع من عام 2023، وهو ما يمثل نموًا صحيًا بنسبة 11.5% (على أساس سنوي). ومن إجمالي القيمة، بلغت القروض المقدمة لعملاء الأفراد 607.2 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 10.4% (على أساس سنوي)، وبلغت القروض المقدمة للشركات 160.1 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 15.9% (على أساس سنوي). يمكن أن تكون التخفيضات المحتملة في أسعار الفائدة في النصف الثاني من عام 2024 بمثابة حافز لتسريع معدلات نمو إنشاء القروض.

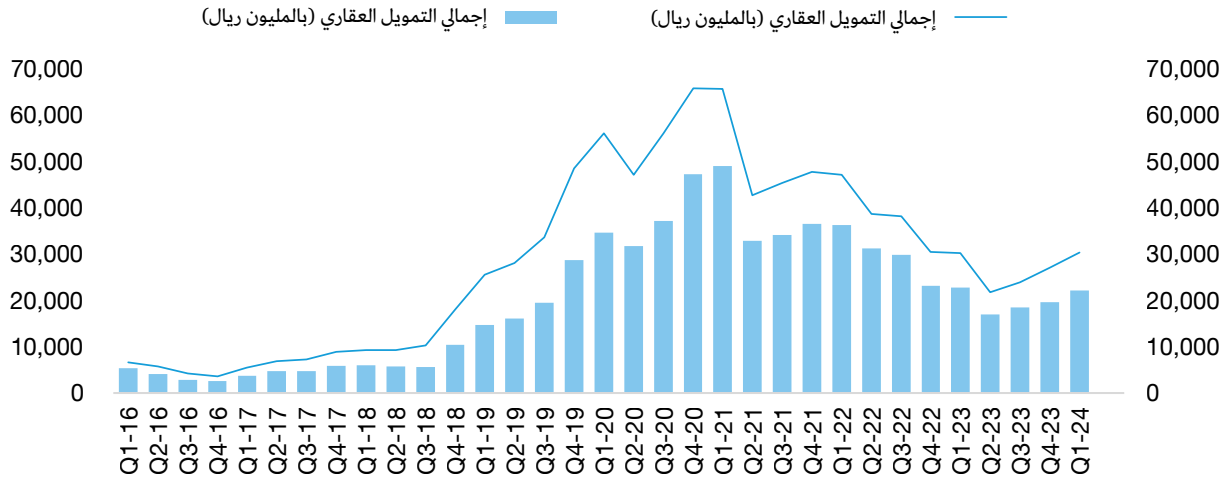
القروض العقارية من البنوك (مليار ريال سعودي ونسبة التغير السنوي)



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

بلغت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة المقدمة للأفراد من قبل البنوك 22.1 مليار ريال سعودي حتى نهاية الربع الأول من عام 2024، وهو ما يمثل انخفاضًا بنسبة 2.9% مقارنة بنفس الفترة من العام السابق. ارتفع إجمالي عدد عقود الرهن العقاري بنسبة 0.4% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024، متأثرًا ببقاء أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول. ومع ذلك، عند النظر إليه على أساس ربع سنوي، فإن الاتجاه النزولي قد شهد تحولًا حيث ارتفعت قيمة وعدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد المقدمة للأفراد بنسبة 12.4% لكل منهما، مقارنة بالربع الرابع من عام 2023. ومع المعدلات المتوقعة للبقاء عند نفس المستوى المرتفع على الأقل حتى النصف الثاني من عام 2024، من المتوقع أن يظل عدد عقود الرهن العقاري ثابتًا مع الحد الأدنى من النمو في الربع الثاني من عام 2024.

عدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد وإجمالي قيمة الرهن العقاري

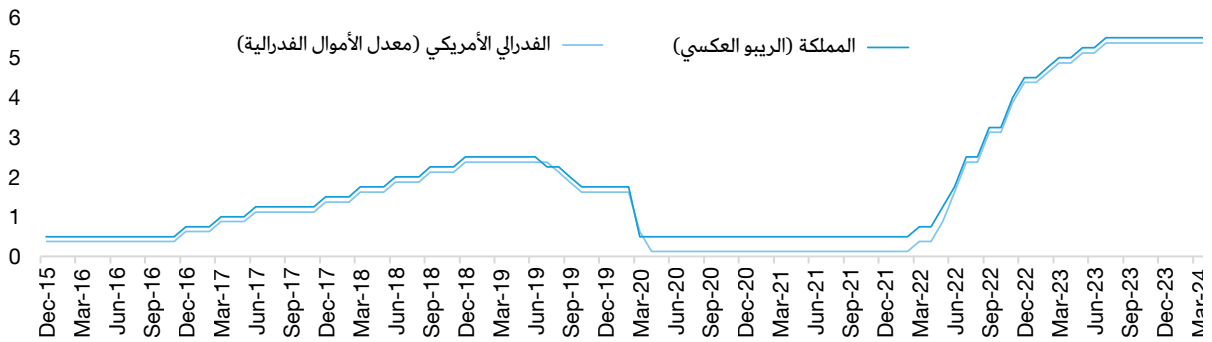


المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي، ملاحظة: البيانات متاحة فقط من عام 2016

د. توقعات بأن تظل أسعار الفائدة أعلى لفترة أطول

وكان التغيير في أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية متماشياً إلى حد كبير مع التغيير في سعر الفائدة على الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي تاريخياً. منذ بداية عام 2022، رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي سعر الفائدة بمقدار 525 نقطة أساس حتى يوليو 2023، كما رفعت المملكة العربية السعودية أسعار الفائدة بمقدار 500 نقطة أساس. حالياً، من المتوقع أن يحافظ بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي على أسعار الفائدة المرتفعة، دون تخفيضات في أسعار الفائدة في النصف الأول من عام 2024، مع توقع حدوث تحول محتمل في الجزء الأخير من النصف الثاني من عام 2024. ومن المتوقع أن تتبع المملكة العربية السعودية بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بسبب ربط العملة، مما سيؤدي إلى ارتفاع أسعار الفائدة. أسعار الفائدة لفترة متواصلة. وتؤثر معدلات الرهن العقاري المرتفعة لفترة طويلة على إنفاق المستهلكين، ومن المتوقع أن تضعف الإنفاق في العام المقبل.

أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة (2015 - 2024)

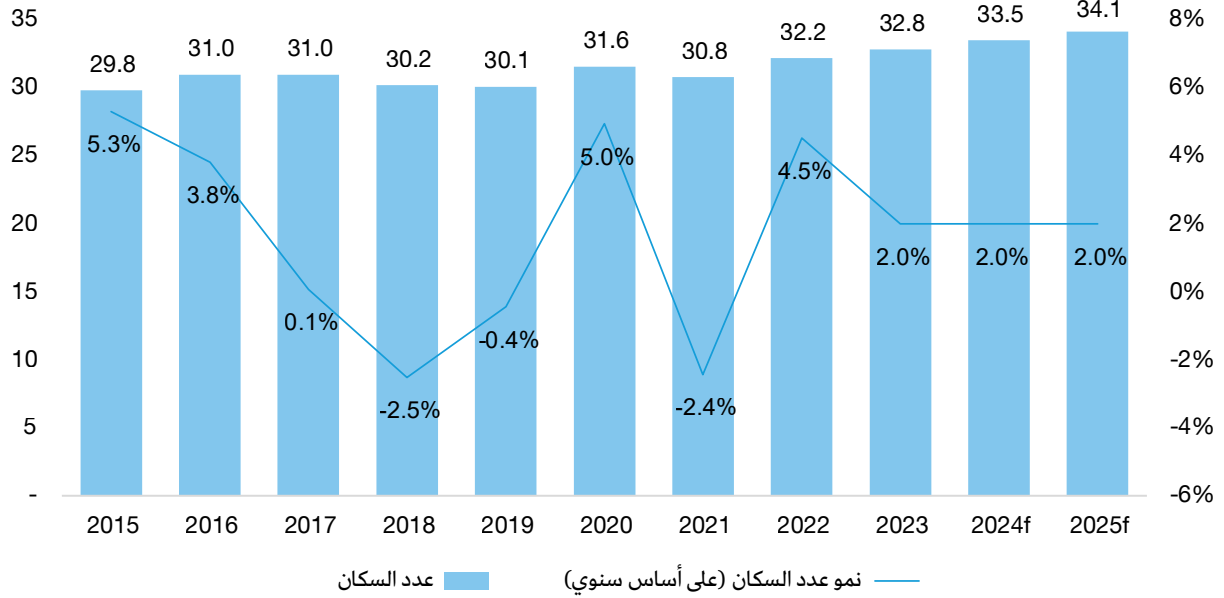


المصدر: البنوك المركزية المعنية

هـ. لا يزال وضع النمو السكاني مستقرًا

يُتوقع استقرار النمو السكاني عند 2.0% في عامي 2024 و2025. 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 المعمول به منذ سبعة عقود، لجذب المزيد من المواهب من أجل التنويع الاقتصادي. كما توفر الإصلاحات للعمال إمكانية التنقل الوظيفي حيث إنهم 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. وأعقب ذلك إضافة خمسة برامج في عام 2024، في إطار برنامج تصريح الإقامة المميزة طويل الأجل في المملكة العربية السعودية، لجذب مجموعة واسعة من المواطنين الأجانب وزيادة عدد الأفراد ذوي المهارات العالية. تشمل الفئات المواهب الخاصة (بما في ذلك المديرين التنفيذيين، ومتخصصي الرعاية الصحية والعلميين)؛ الأفراد الموهوبين في الثقافة والفنون والرياضة؛ المستثمرين. رجال الأعمال؛ أو أصحاب العقارات أو المستثمرين.

المملكة العربية السعودية، إجمالي عدد السكان (2015-2025)

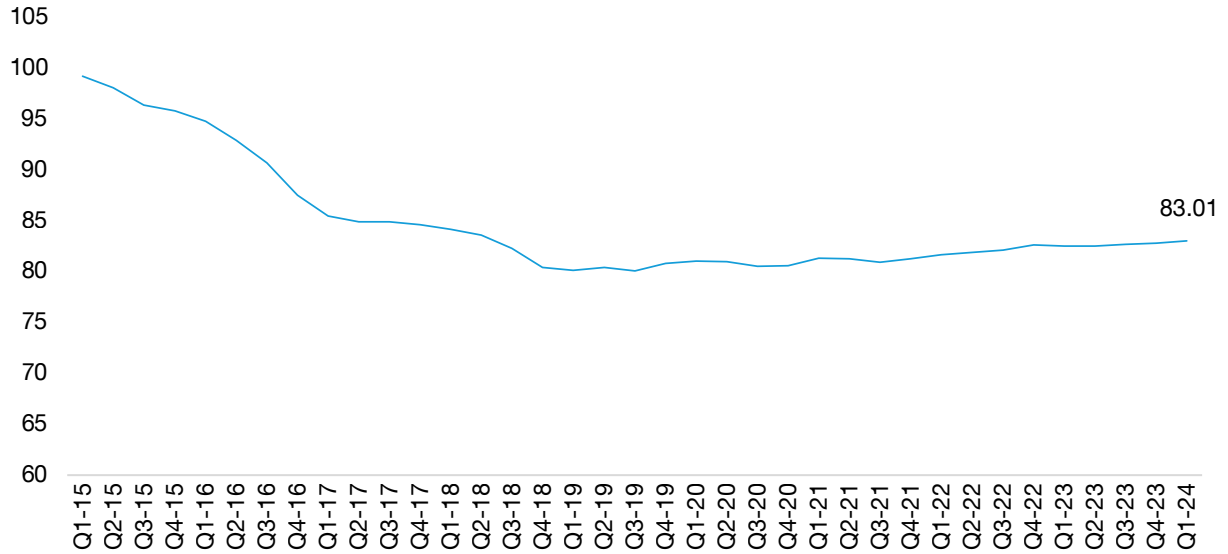


المصدر: صندوق النقد الدولي، أحدث البيانات المتاحة، هـ - المتوقع، و - توقعات

3. استقرار أسعار الأراضي العقارية في السنوات الأخيرة

على الرغم من أن مؤشر أسعار العقارات لا يزال أدنى من أعلى مستوياته في عام 2015، إلا أنه استقر وبدأ يتحسن ببطء في الأرباع الأخيرة. زادت أسعار العقارات السنوية في السعودية بنسبة 0.6% سنويًا في الربع الأول من عام 2024 إلى 83.01 نقطة، وهو ما دفعه بزيادة بنسبة 1.2% سنويًا في أسعار الأراضي السكنية. مؤشر العقارات في السعودية يقيس تغيرات الأسعار في ثلاث قطاعات رئيسية للعقارات وهي السكنية (بوزن 65%)، والتجارية (بوزن 31%)، والأراضي الزراعية (بوزن 4%). على الرغم من أن هذا المؤشر يشمل قطع الأراضي والمباني والفلل والشقق، إلا أن الأرض تحظى بمعظم الوزن (62% للأراضي السكنية و31% للأراضي التجارية)². في الربع الأول من عام 2024، ظلت أسعار الشقق دون تغيير يذكر بنسبة 0.8% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، في حين انخفضت أسعار الفلل والمنازل بنسبة 2.3% و1.6% سنويًا على التوالي. هبطت أسعار العقارات التجارية بنسبة 0.5% سنويًا، بفعل انخفاض بنسبة 1.1% في أسعار المعارض والمتاجر.

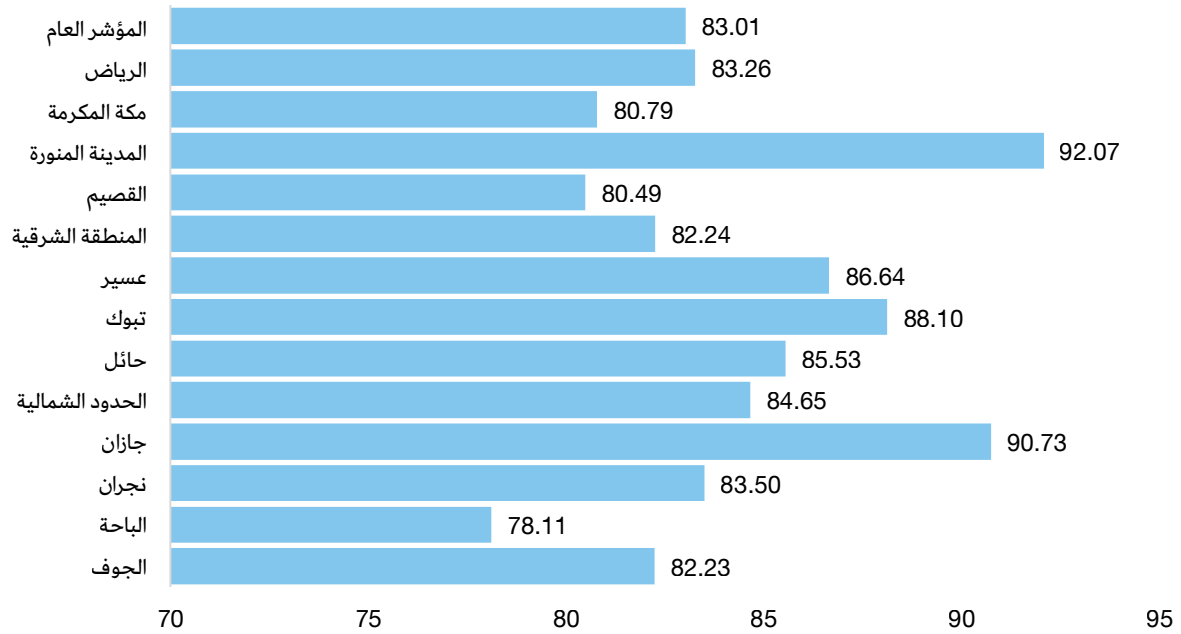
استقرار مؤشر أسعار العقارات السعودية في السنوات الأخيرة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

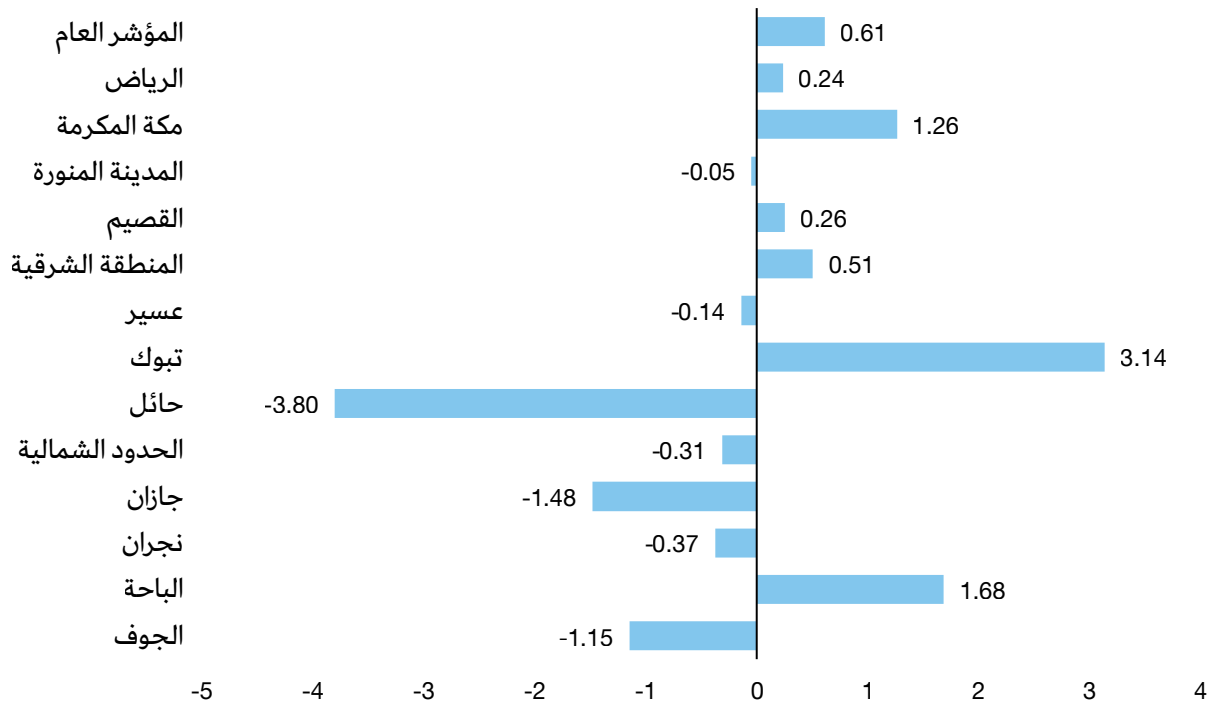
² المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية، الربع الأول 2024 (2014=100)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات (التغير السنوي بالنسبة المئوية) حسب المنطقة - الربع الأول من عام 2024



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

أداء قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

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 السكني³

- ارتفع عدد معاملات البيع في الرياض على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 77%، ليصل إجماليها إلى 23,900 معاملة بيع مسجلة، مما يشير إلى الطلب القوي. بلغت القيمة الإجمالية للعقارات السكنية المباعة 32.7 مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. وارتفع متوسط أسعار الفلل في الرياض بنسبة 3.6% في الربع الأول من عام 2024 إلى متوسط 5,808 ريال سعودي للمتر المربع. وارتفع متوسط أسعار الشقق في الرياض بنسبة 8.4% في الربع الأول من عام 2024، ليصل متوسط معدل مبيعات إلى 4,939 ريالاً سعودياً للمتر المربع.
- ارتفع عدد معاملات البيع في جدة على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 92.9%، ليصل إجماليها إلى 14,400 صفقة بيع مسجلة، مما يشير إلى الطلب القوي. بلغت القيمة الإجمالية للعقارات السكنية المباعة 17.9 مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. وارتفع متوسط أسعار الفلل في جدة بنسبة 0.2% في الربع الأول من عام 2024 إلى متوسط 5,658 ريال سعودي للمتر المربع. وانخفض متوسط أسعار الشقق في جدة بنسبة 1.1% خلال الربع الأول من عام 2024، ليصل متوسط معدل مبيعات إلى 3,952 ريالاً سعودياً للمتر المربع.
- ارتفع عدد صفقات البيع في الدمام على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 بنسبة 28%، ليصل إجماليها إلى 3,044 صفقة بيع مسجلة. بلغت القيمة الإجمالية للعقارات السكنية المباعة 3.3 مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. وارتفع متوسط أسعار الفلل في الخبر بنسبة 3.1% في الربع الأول من عام 2024 إلى متوسط 3,626 ريال سعودي للمتر المربع. ومع ذلك، انخفض متوسط أسعار الفلل في الدمام بنسبة 0.5% في الربع الأول من عام 2024 ليصل إلى متوسط 3,573 ريال سعودي للمتر المربع. ارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 0.9% و0.4% في الربع الأول من عام 2024 في الدمام والخبر على التوالي، ليصل متوسط معدل مبيعات إلى 2,813 ريال سعودي للمتر المربع في الدمام و3,397 ريال سعودي للمتر المربع في الخبر.
- أشارت اتجاهات عام 2023 إلى أن النمو في جنوب الرياض كان مدفوعاً بتوافر مخزون بأسعار معقولة، وتزايد الطلب على الوحدات السكنية من الطبقة المتوسطة إلى الراقية في جدة والطلب من شريحة الطبقة المتوسطة على الفلل السكنية المستقلة أو منخفضة إلى متوسطة الارتفاع شقق في الدمام. بالإضافة إلى ذلك، أدى الطلب على الإسكان الميسر إلى ارتفاع الطلب على المنازل الحديثة ذات مساحة الأرض المحدودة (حوالي 200 متر مربع). ومن المتوقع أن يكون ذلك أكثر وضوحاً في المدن التي ترتفع فيها الأسعار، مثل الرياض.

³ سي بي آري؛ الأحدث متاحة

أداء القطاع المكتبي⁴

- ارتفعت إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في الرياض بنسبة 8%، لتصل إلى 2,005 ريال سعودي للمتر المربع، خلال الـ 12 شهرًا المنتهية في 31 مارس 2024. ومن ناحية أخرى، ارتفعت إيجارات الفئة ب بنسبة 26% لتصل إلى 1,225 ريال سعودي للمتر المربع. . بلغت معدلات إشغال مكاتب الدرجة (أ) 98% في نهاية الربع الأول من عام 2024، بزيادة قدرها 1% على أساس سنوي، في حين ارتفعت معدلات إشغال مكاتب الدرجة (ب) بنسبة 8% على أساس سنوي لتصل إلى 91% في نهاية الربع الأول من عام 2024. يمكن أن يُعزى ذلك جزئيًا إلى مبادرة RHQ كجزء من رؤية 2030، والتي دخلت حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 يناير 2024.
- ارتفعت الإيجارات في جدة، مع زيادة الطلب من القطاع العام، مع ارتفاع إيجارات الفئة "أ" بنسبة 3.8% على أساس سنوي إلى 1,235 ريال سعودي للمتر المربع في الربع الأول من عام 2024، وارتفاع إيجارات الفئة "ب" بنسبة 2% على أساس سنوي إلى 790 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع نهاية الربع الأول من عام 2024. وبلغت معدلات إشغال مكاتب الدرجة الأولى 93% في نهاية الربع الأول من عام 2024، بانخفاض قدره 2% على أساس سنوي، في حين ظلت معدلات إشغال الدرجة ب دون تغيير عند 85% في نهاية الربع الأول من عام 2024.
- في مدينة الدمام، أدى تزايد الطلب على المكاتب إلى ارتفاع الإيجارات مع زيادة بنسبة 3.5% على أساس سنوي في إيجارات الفئة (أ) إلى 1,025 ريال سعودي للمتر المربع وزيادة بنسبة 1.6% على أساس سنوي في إيجارات الفئة (ب) إلى 625 ريال سعودي لكل متر مربع. ارتفعت معدلات الإشغال في أسواق الدرجة (أ) والدرجة (ب) مع زيادة بنسبة 5% في الدرجة (أ) لتصل إلى 85% وزيادة بنسبة 3% في مستويات الإشغال من الدرجة (ب) لتصل إلى 73% في الربع الأول من عام 2024.

أداء قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية⁵

- ارتفع متوسط الإيجارات الصناعية واللوجستية في الرياض بنسبة 8.1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 ليصل إلى متوسط 204 ريال سعودي للمتر المربع. وتعود أعلى الإيجارات إلى منطقة شرق الرياض بمتوسط إيجار 320 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع. وفي وسط الرياض، بلغ متوسط الإيجار 119 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع في الربع الأول من عام 2024.
- ارتفع متوسط الإيجارات الصناعية واللوجستية في جدة بنسبة 3.1% ليصل إلى 184 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع خلال الـ 12 شهرًا المنتهية في الربع الأول من عام 2024. وكان شمال جدة هو المحرك الرئيسي لزيادة متوسط الإيجار إلى 241 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع. من ناحية أخرى، بلغ متوسط الإيجارات في جنوب جدة 127 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع خلال الـ 12 شهرًا المنتهية في الربع الأول من عام 2024.
- ارتفع المتوسط السنوي للإيجارات الصناعية واللوجستية في الدمام بنسبة 4.6% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 إلى متوسط 222 ريال سعودي للمتر المربع. وفي الفترة نفسها، انخفض متوسط إيجارات القطاع الصناعي واللوجستي في الخبر بنسبة 2.8% ليصل إلى متوسط إيجار 231 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع.

⁴ نايت فرانك؛ الأحدث متاحة

⁵ سي بي آري؛ ديلويت؛ الأحدث متاحة

- واصلت وزارة المواصلات والخدمات اللوجستية جهودها لتعزيز المنظومة اللوجستية وخدماتها، حيث أطلق توجيهين رئيسيين في منتدى "LEAP 24" في الربع الأول من عام 2024. الأول كان الإعلان عن منصة "LOGISTI 2" التي تسعى إلى تقديم أكثر من 140 خدمة لوجستية إلكترونية بالإضافة إلى اعتماد أفضل الممارسات لتوفير تجارب سريعة ومعززة للمستثمرين. والثاني هو الإعلان عن نظام مجموعة الموانئ (PGS) الذي يسعى إلى تقديم أكثر من 250 خدمة ذات صلة بهدف تحسين كفاءة الموانئ السعودية مع التقدم أيضاً نحو تحقيق الأهداف اللوجستية لرؤية 2030. بالإضافة إلى ذلك، وفقاً للمنتدى الاقتصادي العالمي (WEF)، حصلت المملكة العربية السعودية على 5.7 في درجة جودة البنية التحتية للطرق (QRI). مما أدى إلى حصول المملكة العربية السعودية على المرتبة الرابعة بين دول مجموعة العشرين.
- أحد النتائج الرئيسية للاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية (NTLS) هو تحسين خدمات الشحن المقدمة في إطار هيئة الموانئ السعودية (مواني). أدت الإصلاحات الهيكلية والتشغيلية المستمرة التي تنفذها وزارة المواصلات والخدمات اللوجستية إلى تسجيل "مواني" أعلى معدل تطوير في الربع الرابع من عام 2023، والذي جرى قياسه بدرجة 79 في مؤشر اتصال الشحن البحري (LSCI) الصادر عن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (الأونكتاد). وتجاوز هذه النتيجة النتيجة المستهدفة لرؤية 2030 البالغة 75 بحلول عام 2030.

أداء قطاع التجزئة⁶

- ارتفعت إيجارات التجزئة في عام 2023 مع ارتفاع متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 3% على أساس سنوي مع الحفاظ على مستويات إشغال قوية وزيادة طفيفة في الإقبال.
- من المتوقع أن يصل تطوير تجارة التجزئة على نطاق واسع إلى مستوى تشبع محتمل في السوق مع وجود عوامل مختلفة مثل مزيج متنوع من الأطعمة والمشروبات والأنشطة الترفيهية التي تعتبر أساسية لجذب الإقبال.
- أدت رقمنة قطاع التجزئة إلى تغيير سلوك التسوق لدى المستهلك وتوفير الفرص لتجار التجزئة لتحويل عملياتهم وتسويقهم وإدارة سلسلة التوريد. تشمل المجالات التي تنطوي على إمكانات لتجار التجزئة البيع بالتجزئة متعدد القنوات، وتحليلات البيانات، وتحسين المخزون باستخدام الأدوات الرقمية.

أداء قطاع الضيافة⁷

- تشمل الدوافع الرئيسية للأداء الإيجابي لقطاع الضيافة الزيادات في رحلات العمل والفعاليات الدولية بالإضافة إلى العروض الثقافية والترفيهية. وبحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء، ففي عام 2023، ارتفع عدد المسافرين جواً في السعودية بنسبة 26% إلى إجمالي 112 مليوناً، في حين نما عدد المسافرين الدوليين بنسبة 46% إلى إجمالي نحو 61 مليوناً. وأشار إعلان وزارة السياحة إلى أن إجمالي عدد الزوار الدوليين بلغ نحو 27.4 مليون زائر، بزيادة قدرها 65% عن عام 2022.

⁶ ديلويت، الأحدث متاحة

⁷ نايت فرانك، سي بي آري، الأحدث متاحة



ارتفع متوسط السعر اليومي (ADR) في الرياض بنسبة 26.8% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024، ليصل إلى 982 ريال سعودي، في حين ارتفع العائد على كل غرفة متاحة (RevPAR) بنسبة 19% ليصل إلى 657 ريال سعودي. ومع ذلك، انخفضت مستويات الإشغال من 71.3% في الربع الأول 2023 إلى 66.9% في الربع الأول من 2024. ويبلغ إجمالي الغرف الفندقية الحالية 21,275 غرفة مع توقع إضافة 6,840 غرفة بحلول عام 2026.

تطورات البنية التحتية السياحية، مثل إعادة تطوير كورنيش جدة والنسخة الرابعة من سباق جائزة جدة الكبرى، التي أقيمت في مارس 2024، أثرت بشكل إيجابي على قطاع الضيافة في جدة. ارتفع متوسط مستوى الإشغال بنسبة 10.4% من الربع الأول من عام 2023 إلى 66.3% في الربع الأول من عام 2024. وارتفع متوسط سعر الغرفة بنسبة 3.2% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 ليصل إلى 710 ريال سعودي، بينما ارتفعت إيرادات الغرفة المتوافرة بنسبة 14% على أساس سنوي لتصل إلى 451 ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. إجمالي 14,300 غرفة ومن المتوقع أن يرتفع بنسبة 46% ليصل إلى 20,840 غرفة بحلول عام 2026.

■ انخفض متوسط سعر الغرفة في منطقة الدمام الكبرى بنسبة 2.7% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 إلى 394 ريال سعودي، في حين انخفضت إيرادات الغرفة المتوافرة بنسبة 2.2% على أساس سنوي إلى 245 ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. وارتفعت مستويات الإشغال في منطقة الدمام بشكل طفيف بنسبة 0.5% على أساس سنوي إلى 62.3% في الربع الأول من عام 2024. ويبلغ إجمالي الغرف الفندقية الحالية 12,830 غرفة ومن المتوقع أن تزيد بنسبة 20% إلى 15,460 غرفة بحلول عام 2026.

■ نظرًا لتوافد الحجاج والمعتمرين، ارتفعت أسعار الغرف في مكة بنسبة 9.1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 إلى 671 ريال سعودي، في حين ارتفعت إيرادات الغرفة المتوافرة بنسبة 9.7% على أساس سنوي إلى 509 ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. وارتفعت مستويات الإشغال في مكة بشكل هامشي بنسبة 0.5% على أساس سنوي / على أساس سنوي إلى 75.8% في الربع الأول من عام 2024. ويبلغ إجمالي الغرف الفندقية الحالية 54,100 غرفة ومن المتوقع أن تزيد بنسبة 12% إلى 60,345 غرفة بحلول عام 2026. وبالمثل، ارتفعت أسعار الغرف الفندقية في المدينة المنورة بنسبة 20.5% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 إلى 804 ريال سعودي، في حين ارتفعت إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 15.2% على أساس سنوي إلى 635 ريال سعودي في الربع الأول من عام 2024. ومع ذلك، انخفضت مستويات الإشغال في المدينة المنورة بنسبة 4.4% على أساس سنوي إلى 79% في الربع الأول من عام 2024.

كيف من المتوقع أن يكون أداء القطاعات المختلفة في القطاع العقاري في عام 2024 مقابل عام 2023؟

فئة الأصل	2023 مقابل 2024	المحرك الرئيسي
الأصول السكنية	مماثل لعام 2023	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.
الأصول المكتبية	مماثل لعام 2023	من المتوقع أن يستمر الزخم الإيجابي لسوق المكاتب في المملكة في عام 2024. مع تحول الرياض إلى مركز تجاري جديد، من المتوقع أن يتم تحديث بنيتها التحتية لتلبية الطلب المتزايد بما في ذلك مساحات المكاتب المستدامة. يتم تحفيز الطلب بفعل الحاجة لإنشاء مقرات إقليمية للشركات متعددة الجنسيات، كجزء من برنامج المقرات الإقليمية (RHQ).
الأصول الصناعية والخدمات اللوجستية	مماثل لعام 2023	من المتوقع أن تدعم الإصلاحات الهيكلية والتشغيلية التي تجريها وزارة النقل والخدمات اللوجستية، وانخفاض مستويات العرض وزيادة الطلب، الأداء في عام 2024. ومن المتوقع أن يؤدي البرنامج الوطني للتنمية الصناعية والخدمات اللوجستية (NIDL) إلى إنشاء مجموعات صناعية ولوجستية في المدن الكبرى. عن طريق تغيير اللوائح والمعايير والنقل.
أصول البيع بالتجزئة	مماثل لعام 2023	أدى الترويج الحكومي للسياحة المحلية والفعاليات الترفيهية إلى زيادة الطلب التجريبي على التجزئة في عام 2023. ومن المتوقع أن يستمر الأداء الإيجابي لقطاع التجزئة، مدفوعًا بقطاع الأغذية والمشروبات. تشير تقديرات وحدة الاستخبارات الاقتصادية (EIU) إلى أن حجم مبيعات التجزئة في المملكة العربية السعودية سيرتفع بنسبة 2.4% سنويًا في عام 2024 ويتجه نحو الارتفاع إلى 2.8% في عام 2026.
أصول الضيافة	أفضل من عام 2023	كان أداء قطاع الضيافة جيدًا في الربع الأول من عام 2024، ومن المرجح أن يكون أداءه أفضل مما كان عليه في عام 2023، 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. ومن الممكن أن يؤدي تهدئة التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط إلى تعزيز الأداء أيضًا.

المصدر: جيه إل إل، ديلويت، مارمور للأبحاث

رؤية 2030 والقطاع العقاري

وكجزء من برنامج رؤية المملكة العربية السعودية 2030، أدخلت العديد من الإصلاحات على القطاع العقاري. أصدرت الحكومة السعودية أكثر من 18 تشريعًا بما في ذلك الأنظمة العقارية واللوائح التنفيذية والقواعد التنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، بدأت المملكة أيضًا في العديد من المشاريع العقارية في إطار برنامج رؤية 2030.

المشاريع العقارية الكبرى في إطار رؤية 2030، النصف الأول من عام 2024

المشروع	الفئة	التفاصيل
تطوير جراند سكوير بجدة	متعدد الاستخدامات	أطلقت شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة ماسك للاستثمار وسدكو كابيتال صندوقًا عقاريًا بقيمة مليار ريال لتطوير "جراند سكوير" في جدة، وهو مشروع متعدد الاستخدامات. ويقع المشروع، الذي أعلن عنه في فبراير، على مساحة 47.060 مترًا مربعًا على طول طريق الملك عبد العزيز في جدة، ويتضمن مزيجًا من المساحات التجارية، والسكنية، والمكاتب، والفنادق.
مشروع بوابة الدرعية	متعدد الاستخدامات	وقعت شركة الدرعية عقود إنشاء مساكن الريتز كارلتون (700 مليون ريال) وتطوير البنية التحتية في بوابة الدرعية (2 مليار ريال). يتضمن عقد المساكن، الذي أعلن عنه في فبراير، بناء 106 فيلا. ويتضمن عقد تطوير البنية التحتية، الذي أعلن عنه في يناير، مشاريع تطوير سكنية وفنادق وجامعة بالإضافة إلى دار أوبرا.
مجمع ترفيهي بمكة	بيع بالتجزئة	منحت شركة مشاريع الترفيه السعودية (سفن) عقدًا بقيمة 1.3 مليار ريال سعودي لإنشاء مجمع ترفيهي في مكة المكرمة لشركة Modern Building Leaders (MBL)، حسبما ورد في فبراير. ويغطي المشروع مساحة 80 ألف متر مربع ويقع في منطقة العبيدية على طريق الطائف.
مدينة بنان ومشاريع عمرانية أخرى	متعدد الاستخدامات	مجموعة طلعت مصطفى ومجموعة المهيدب تطلقان شراكة استراتيجية في مارس لتطوير مشروعات عمرانية متنوعة. وستبدأ الشراكة بمشروع "بنان سيتي" بالرياض، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يضم 27 ألف وحدة سكنية وخدمات صحية وتعليمية وتجارية متكاملة ونادي رياضي ومناطق للخدمات العامة.

<p>نيوم تكشف النقاب عن مشروع مجتمع الجولف السكني الخاص جيدوري في مارس المقبل الواقع في خليج العقبة. وسيشمل المشروع 200 فيلا ومنزلًا خاصًا مصممًا بشكل فردي، وتجارب تناول الطعام، ومتاجر البيع بالتجزئة، ومساحات الحدائق، وناديًا للاعبين الجولف.</p>	<p>متعدد الاستخدامات</p>	<p>مشروع جيدوري</p>
<p>تبحث نيوم عن شركات لبناء قرية سكنية لخفر السواحل، كما ذكرت مجلة ميد في أبريل. وسيتمدد المشروع على مساحة كيلومتر مربع واحد، وسيشمل مرافق سكنية، ومباني إدارية، ومباني عسكرية وشرطية، ومساجد، ومركز تسوق بالتجزئة، ومرافق رياضية، وعيادة رعاية صحية، ومدارس، ومنشأة للدفاع المدني، ومستودعات، ومنشأة لإدارة النفايات وما يرتبط بها من مرافق. بنية تحتية.</p>	<p>متعدد الاستخدامات</p>	<p>قرية سكنية لخفر السواحل</p>
<p>وقعت مدينة المعرفة الاقتصادية السعودية، في أبريل الماضي، عقدين بقيمة 289 مليون ريال سعودي مع شركة الخريجي للتجارة والمقاولات لمشروع ضمن مشروعها متعدد الاستخدامات "العلياء" بالمدينة المنورة. الأول (117.5 مليون ريال) يتضمن أعمال المقاولات لأربعة مباني سكنية بعدد 132 وحدة سكنية بمساحات مختلفة. أما المشروع الثاني، بقيمة 171 مليون ريال، فيتضمن أعمال تنسيق الحدائق لمجموعة من ثمانية مباني سكنية تضم إجمالي 264 وحدة بمساحات مختلفة.</p>	<p>متعدد الاستخدامات</p>	<p>مشاريع المدينة المنورة متعددة الاستخدامات</p>
<p>روشن ودار الأركان توقعان اتفاقية لتطوير الوحدات السكنية داخل مجتمع سدره في أبريل. وسيشمل المشروع تطوير 200 فيلا على مساحة 56,280 مترًا مربعًا.</p>	<p>سكني</p>	<p>الوحدات السكنية بمجتمع سدره</p>
<p>وقعت شركة روشن عقودًا مع جهات محلية للتطوير العقاري في مجتمع الفلوة، في فبراير الماضي. ستقوم شركة العيوني للاستثمار والمقاولات بتصميم وبناء أكثر من 400 منزل عائلي ومرافق ومرافق عامة في أحياء F1 و D1 في مجتمع الفلوة في روشن.</p>	<p>سكني</p>	<p>الفلوة للتطوير العقاري</p>
<p>مجموعة كيان توقع اتفاقية في أبريل لبناء فندق هيلتون في نيوم. وبموجب الاتفاقية، ستقوم مجموعة كيان بتمويل وتطوير فندق هامبتون باي هيلتون المكون من 201 غرفة بالكامل والذي يقع في نيوم.</p>	<p>ضيافة</p>	<p>فندق هيلتون</p>

<p>روشن تطلق مشروع مكة المنار في أبريل. يقع المنار عند البوابة الغربية لمكة المكرمة، بين الطريقين السريعين القديم والجديد الذي يربط مكة وجدة. ومن المقرر أن يتم بناء المرحلة الأولى على مساحة 2.5 مليون متر مربع وتتكون من 4149 وحدة سكنية ومركز تجاري وثمانية مراكز تجارية ومجمع أعمال وبنية تحتية اجتماعية أخرى.</p>	<p>متعدد الاستخدامات</p>	<p>مشروع المنار مكة</p>
<p>أعلنت روشن عن إطلاق مشروع "الدانة"، سادس مجتمعاتها العصرية المتكاملة في المملكة، وثاني مجتمع لها في المنطقة الشرقية والأول في الظهران. ويمتد مشروع "الدانة" على مساحة 1.7 مليون متر مربع، وسيضيف أكثر من 2500 منزل عصري إلى المعروض السكني في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية ومركزها الاقتصادي، وسوف يستوعب عند اكتماله نحو 10 آلاف ساكن.</p>	<p>سكني</p>	<p>الدانة، مشروع الظهران</p>

المصدر: ميد، سعودي جازيت، الموقع الإلكتروني "زاوية"



4. القطاع العقاري في السعودية – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية

برامج الإقامة الجديدة التي أطلقتها حكومة المملكة العربية السعودية

- أضافت المملكة العربية السعودية خمسة برامج في إطار برنامج تصريح الإقامة المميزة طويل الأجل (PRP)، لجذب مجموعة واسعة من المواطنين الأجانب وزيادة عدد الأفراد ذوي المهارات العالية. تشمل الفئات المواهب الخاصة (بما في ذلك المديرين التنفيذيين، ومتخصصي الرعاية الصحية والعلميين)؛ الأفراد الموهوبين في الثقافة والفنون والرياضة؛ المستثمرين. رجال الأعمال؛ أو أصحاب العقارات أو المستثمرين.

قانون المعاملات المدنية السعودي المتوقع أن يكون مفيداً لعقود البناء

- ينطبق قانون المعاملات المدنية السعودي على المعاملات التجارية بكافة أنواعها، ويطبق بأثر رجعي، ومن المتوقع أن يحقق الوضوح وقابلية التنفيذ للعقود من خلال تقنين الآليات التي تنطبق على عقود البناء. بشكل عام، يقدم القانون حقوقاً وسبل انتصاف جديدة للمقاولين بالإضافة إلى صلاحيات تقديرية لهيئات تسوية المنازعات، مما يوفر إطاراً قانونياً واضحاً.

السعودية تعطي الأولوية للقطاع العقاري من خلال 18 مبادرة تشريعية لدفع النمو

- أصدرت الحكومة السعودية أكثر من 18 تشريعاً يشير إلى إعطاء الأولوية للقطاع العقاري لدفع النمو وتعزيز الناتج المحلي

الإجمالي. وساهم القطاع العقاري بنسبة 5.9% من الناتج المحلي الإجمالي في الربع الرابع 2023 وبنسبة 12.1% من الأنشطة غير النفطية. وتشمل الإجراءات التشريعية الثمانية عشر الصادرة حتى الآن الأنظمة العقارية، واللائحة التنفيذية، والقواعد التنظيمية.

ارتفع مؤشر أسعار العقارات على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 مدفوعًا بارتفاع أسعار الأراضي السكنية

- ارتفع مؤشر أسعار العقارات بنسبة 0.6% في الربع الأول من عام 2024 مقارنة بالربع الأول من عام 2023، مدفوعًا بارتفاع أسعار القطاع السكني بنسبة 1.2%، وانخفاض أسعار القطاع التجاري بنسبة 0.5%، وانخفاض أسعار القطاع الزراعي بنسبة 0.1%. وكان النمو في القطاع السكني مدفوعًا بزيادة بنسبة 1.2% في الأراضي وزيادة بنسبة 0.8% في الشقق بينما انخفضت المباني والفلل والمنازل بنسبة 0.2% و2.3% و1.6% على التوالي. ومن ناحية أخرى، تأثر القطاع التجاري بانخفاض أسعار الأراضي التجارية والمعارض بنسبة 0.5% و1.1% على التوالي.

يشير المعهد الملكي للمساحين القانونيين إلى زيادة الطلب على العقارات التجارية

- أشار مراقب العقارات التجارية العالمية الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) للربع الأول من عام 2024 إلى أن الطلب الإجمالي للمشاعل ارتفع بنسبة 53% مدفوعًا بزيادة قدرها 65% في الطلب على المكاتب. ونما الطلب على العقارات الصناعية بنسبة 56% وعلى عقارات التجزئة بنسبة 38%.

تتوقع وكالة ستاندرد آند بورز العالمية للتصنيفات الائتمانية طلبًا قويًا على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

- وفقًا لتصنيفات ستاندرد آند بورز العالمية، من المرجح أن يؤدي النمو السكاني وأهداف ملكية المنازل في إطار برنامج رؤية 2030 للحكومة إلى طلب قوي على العقارات، مما يعود بالنفع على مطوري العقارات السعوديين. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أيضًا أن تؤدي الجهود الحكومية لزيادة ملكية المنازل من قبل المواطنين السعوديين وتبسيط الملكية للأجانب إلى زيادة الإيرادات والأرباح.

التقدم نحو رؤية 2030 يشهد "عصرًا ذهبيًا" في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

- أفادت أريبيان بنس أن العقارات في المملكة العربية السعودية تدخل "العصر الذهبي" مع تعزيز التقدم نحو رؤية 2030. تجري الآن حالة من جنون البناء على قدم وساق في الرياض مع الاستعدادات لاستضافة معرض إكسبو 2030 وأجزاء من كأس العالم لكرة القدم 2034. وتشهد الفنادق الفاخرة زيادة في الاستثمار وهناك زيادة طفيفة في إنشاء مراكز التسوق والمجمعات السكنية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الطلب على المساحات المكتبية الراقية آخذ في الارتفاع مع زيادة عدد الشركات التي يتم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

نيوم تلغي مشروع محطة تحلية المياه بقيمة 1.5 مليار دولار

- في بيان أرسلته إلى ميد، أكدت شركة إينوا التابعة لشركة نيوم أن تطور متطلبات المياه لنيوم أدى إلى إلغاء اتفاقية التطوير المشترك (JDA) التي وقعها اتحاد شركات إينوا وإيتوتنشو اليابانية وفيلوليا الفرنسية للحصول على مياه بحر



متقدمة تعمل بالطاقة المتجددة. مشروع التناضح العكسي في أوكساجون، مجمع نيوم الصناعي. كان من المتوقع أن توفر المحطة المقترحة ما يصل إلى 2 مليون متر مكعب يوميًا من المياه المحلاة (30% من إجمالي الطلب على مياه نيوم) إلى نيوم، بمجرد اكتمالها، ومن المقدر أنها تتطلب استثمارًا إجماليًا قدره 1.5 مليار دولار أمريكي. - 2 مليار دولار أمريكي.

تقدم السعودية إعفاء ضريبي لمدة 30 عامًا كجزء من برنامج RHQ

■ عرضت حكومة المملكة العربية السعودية حزمة إعفاء ضريبي لمدة 30 عامًا للشركات الأجنبية التي تنشئ مقراتها الإقليمية في المملكة العربية السعودية. والهدف هو جلب الاستثمار الدولي وجذب الشركات المتعددة الجنسيات. يتضمن العرض معدل ضريبة الشركات بنسبة صفر في المائة وضريبة الاستقطاع لمدة 30 عامًا، والتي تنطبق من تاريخ ترخيص RHQ. ومن المتوقع أن يؤدي هذا البرنامج إلى زيادة الطلب على العقارات في القطاعين السكني والتجاري.

السعودية تطلق سجلًا عقاريًا جديدًا

■ أطلقت المملكة العربية السعودية منصة السجل العقاري (RER) لتقديم الخدمات الرقمية، بما في ذلك تسجيل الرهن العقاري، وإضافة الحقوق والالتزامات العقارية، من بين خدمات أخرى، لتكون بمثابة منصة مركزية لجميع المعاملات العقارية. وتهدف المنصة إلى توفير وصول سريع وفعال إلى المعلومات الأساسية حول العقارات والمعاملات، من خلال بنك بيانات يضيف قيمة للمستثمرين والملاك والوسطاء وكذلك المطورين العقاريين.

السعودية تطلق نظام بيع وتأجير المشاريع العقارية على الخارطة

- أم القرى تنشر النظام الجديد لبيع وتأجير المشاريع العقارية على الخارطة. ووفقاً للمادة الثالثة من النظام، لا يجوز للمطور العقاري غير المسجل في سجل المطورين مزاولة أعمال بيع وتأجير المشاريع العقارية على الخارطة.
- يسمح فقط للمشاريع العقارية المرخصة من الجهة المختصة وفق أحكام ولوائح النظام بالإعلان عن هذه المشاريع في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية أو تنظيم المعارض والدعوات لها.
- يتعين على المطورين المهتمين ببيع أو تأجير المشاريع العقارية على الخارطة التقدم إلى الجهة المختصة للحصول على ترخيص خاص للمشروع، والالتزام ببدء البناء خلال 6 أشهر من الحصول على الترخيص، وإنجاز المشروع في الموعد المحدد.
- بالإضافة إلى ذلك، يحظر على المطورين وملاك الأراضي التصرف في الجزء المشترك من المشروع المرخص به قبل تقسيم الوحدات العقارية. كما يجب أن يتوافق أي تصرف بعد القسمة مع نظام ملكية الوحدات العقارية وتقسيمها وإدارتها.

5. مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري

يساعد "مؤشر توقعات" المركز العقاري" بشأن القطاع 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 وتم أخذ التصنيف النوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) في الاعتبار مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية والتوقعات المستقبلية.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة

العوامل الاقتصادية	الوزن النسبي	الأساس المنطقي
نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي)	25%	النشاط الاقتصادي القوي يبشر بالخير بالنسبة للعقارات. يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع عادة إلى الطلب على العقارات التجارية، كما أن نمو الدخل من شأنه أن يحفز النشاط في القطاع السكني.
تضخم اقتصادي	15%	تعمل العقارات كتحوط طبيعي ضد التضخم، حيث ترتفع الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعتبر التضخم القوي والمستقر إيجابيًا بشكل عام بالنسبة للعقارات.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشرًا رئيسيًا للنشاط الاقتصادي.
إتاحة فرص العمل	10%	يعد عدد الوظائف التي أنشأت بمثابة مؤشر مفيد للطلب على العقارات.
النمو السكاني	10%	ترتبط الزيادة السكانية بشكل مباشر بالنمو العقاري والطلب السكني.
الاستثمارات	10%	يعد الاستثمار بمثابة وكيل لنشاط المشروع وتطوير البنية التحتية التي يجب أن تؤثر بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
الوضع المالي	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط لدعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. إن الإيجابية بالنسبة للإنفاق العقاري والحكومي تستلزم تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
اسعار الفائدة	10%	تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الاستثمارات العقارية. ويترجم ارتفاع أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الرهن العقاري وبالتالي تقليل الطلب على مشتري المنازل.

المصدر: أبحاث مارمور

لكل تصنيف نوعي، حددت درجة، حيث حدد "قوي" على أعلى درجة "5" و"ضعيف" على قيمة "1". احتسب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في المملكة العربية السعودية									
الدرجة	التصنيف النوعي	2025 توقعات	2024 توقعات	2023	2022	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
4	حيادي	8.1%	-2.4%	-9.0%	15.0%	1.2%	-6.6%	-3.3%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	5.3%	3.9%	3.8%	5.3%	5.6%	-3.0%	2.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
3	حيادي	-1.6%	-2.8%	-2.0%	2.5%	-2.2%	-10.7%	-4.2%	الوضع المالي، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	30.0%	29.6%	29.3%	26.4%	25.4%	27.7%	28.3%	الاستثمارات (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	8.4%	9.3%	7.6%	8.1%	7.4%	8.3%	7.1%	الكتلة النقدية (M2) سنويًا
4	معتدل	2.0%	2.3%	0.4%	2.0%	1.2%	5.3%	-0.2%	التضخم الاقتصادي
3	حيادي	4.1	5.1	4.8	2.1	0.5	0.7	2.2	اسعار الفائدة (%)*
3	حيادي	2.0%	2.0%	2.0%	4.5%	-2.4%	5.0%	-0.4%	النمو السكاني السنوي
3	معتدل	420	476	482	962	239	919	534	فرص العمل المتاحة (بالآلاف)
3.60 الدرجة الكلية									

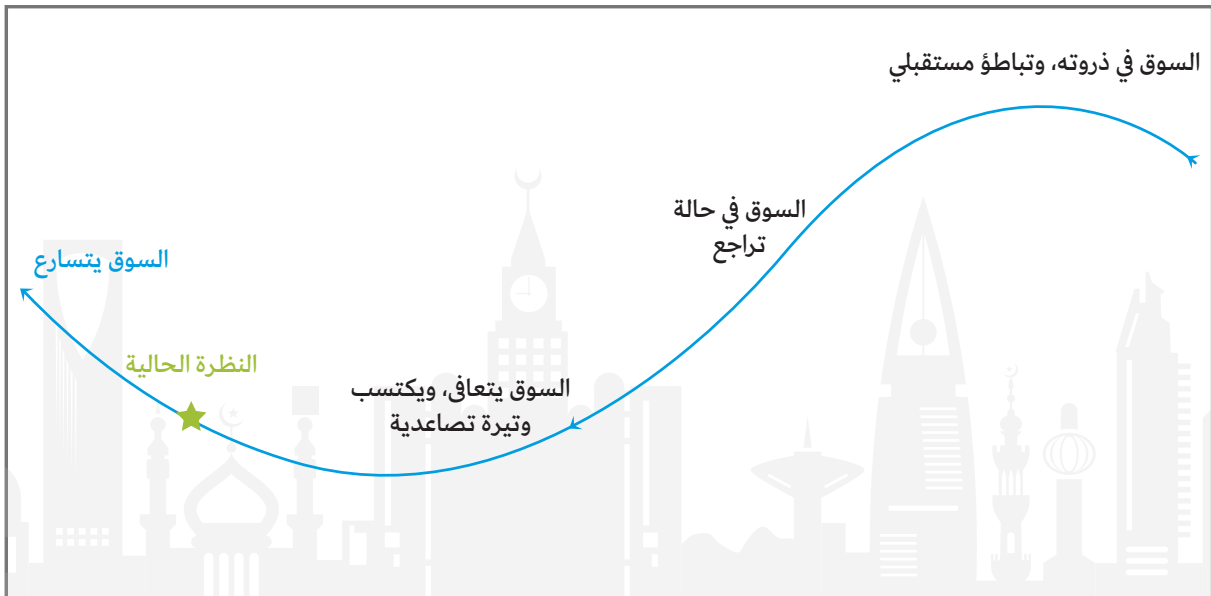
المصدر: صندوق النقد الدولي، الهيئة العامة للإحصاء، منظمة العمل الدولية، أبحاث مارمور، ملحوظة: * يتم أخذ متوسط سعر الفائدة الشهري للسنة المعنية في الاعتبار. لذلك، على الرغم من التخفيضين في أسعار الفائدة لعام 2024، فإن متوسط سعر الفائدة لعام 2024 أعلى من عام 2023

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

مراحل السوق		
مراحل السوق	إلى	من
السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي	5.0	4.3
السوق يتسارع	4.3	3.5
السوق يتعافى، ويكتسب وتيرة تصاعدية	3.5	2.8
السوق في حالة تراجع	أقل من 2.8	

المصدر: أبحاث مارمور

توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري بناءً على المؤشرات الاقتصادية الكلية



المصدر: أبحاث مارمور

نتائج المؤشر الكلي للعقارات في المملكة العربية السعودية (2024-2023)

المؤشرات الكلية	النصف الثاني عام 2023	النصف الأول عام 2024	النصف الثاني عام 2024
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للنفط	3	3	4
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي	4	4	4
الوضع المالي	3	3	3
الاستثمارات	3	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	3	4
تضخم اقتصادي	4	4	4
سعر الفائدة	3	3	3
النمو السكاني	3	4	3
إتاحة فرص العمل	5	4	3
الدرجة الإجمالية	3.55	3.55	3.60

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

يُتوقع أن يشهد النمو الاقتصادي في السعودية تحسناً في عام 2024 مقارنةً بعام 2023 بسبب الانتعاش المتوقع في الطلب على النفط، مدعوماً باستقرار أسعار النفط على الرغم من استمرار تخفيضات الإنتاج. من المتوقع أن يكون النمو الاقتصادي غير النفطي مستقرًا مدعومًا بزيادة الإنفاق الحكومي. من المتوقع أن يكون الوضع المالي للسعودية مستقرًا في عام 2024 رغم زيادة الإنفاق. تباطأ نمو الائتمان من القطاع الخاص منذ عام 2022 بسبب ارتفاع أسعار الفائدة.

تعافى السوق العقارية السعودية عافيتها من الانخفاض الناجم عن الوباء. تسببت التأثيرات المتأخرة في انخفاض إجمالي قيمة المعاملات السكنية في الرياض وجدة والمنطقة الإدارية (DMA) بنسبة 15% في عام 2023. ومع ذلك، تشير أرقام الربع الأول من عام 2024 إلى انتعاش في معاملات البيع ومتوسط الأسعار. أشارت بيانات الربع الأول من عام 2024 أيضًا إلى الأداء الإيجابي لقطاع المكاتب، مع زيادة في إيجارات المكاتب في الأسواق من الفئة أ والفئة ب عبر الرياض وجدة والمنطقة الإدارية. حققت السعودية تحسينات كبيرة في مؤشر الربط البحري للخطوط الملاحية (LSGI) التابع لمؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (UNCTAD) بدرجة 79 في الربع الرابع من عام 2023، مقارنةً بهدف رؤية 2030 الذي يبلغ 75 بحلول عام 2030. في قطاع التجزئة، شهدت إيجارات المولات الإقليمية نموًا بنسبة 3% سنويًا في عام 2023، مما يشير إلى استقرار السوق. تشمل العوامل الرئيسية للأداء الإيجابي لقطاع الضيافة زيادة في السفر التجاري، وحجوزات الحج والعمرة، والأحداث الدولية بالإضافة إلى العروض الثقافية والترفيهية.

اتخذت الحكومة إجراءات لتسريع امتلاك المنازل بين المواطنين السعوديين، مما يشير إلى زخم إيجابي للسوق السكنية المتوقع أن يستمر. من المتوقع أن يستمر الزخم الإيجابي لسوق المكاتب في المملكة في عام 2024 مع بروز الرياض كمركز تجاري جديد مما يعزز الحاجة إلى بنية تحتية حديثة، بما في ذلك مساحات المكاتب المستدامة. من المقرر أن تستفيد القطاعات الصناعية واللوجستية من برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDLP)، الذي يهدف إلى إنشاء تجمعات في المدن الكبرى من خلال التغييرات التنظيمية وإعادة التوطين. زادت جهود الحكومة لتعزيز السياحة المحلية والأحداث الترفيهية من الطلب على تجزئة التجارب، مما أدى إلى ارتفاع حجم مبيعات التجزئة ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في عام 2024. من المحتمل أن يتحسن قطاع الضيافة أكثر في عام 2024 مع المبادرات المختلفة التي اتخذتها الحكومة لتعزيز السياحة.

بناءً على تقييمنا للعوامل الاقتصادية الكلية المختلفة، نعتقد أن قطاع العقارات في السعودية بدأ يتسارع منذ النصف الثاني من عام 2023. في حين أن النمو الاقتصادي المدعوم بالتوسع المستمر في القطاع غير النفطي، والإنفاق الحكومي، وانتعاش نشاط القطاع الخاص هي مؤشرات إيجابية للقطاع، فإن تقلب أسعار النفط، وارتفاع أسعار الفائدة لفترة طويلة، والتباطؤ الاقتصادي العالمي تمثل بعض التحديات.

ملخص - مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري السعودي الكلي

الدرجة	التوقعات (2024 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للنفط	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي	
3	حيادي	الوضع المالي	
4	معتدل	الاستثمارات	
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم الاقتصادي	
3	حيادي	اسعار الفائدة	
3	حيادي	النمو السكاني	
3	حيادي	إتاحة فرص العمل	
3.60		الدرجة الإجمالية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في
دولة الكويت
H2 2024



القطاع العقاري في
دولة الإمارات العربية المتحدة
H2 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

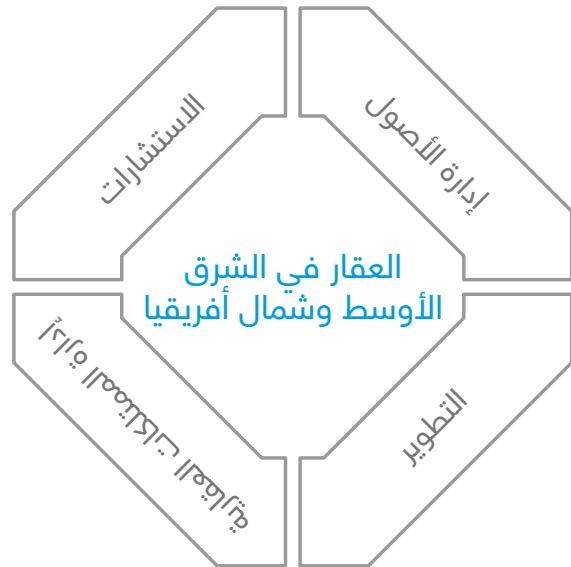
- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبوظبي - 2010
 - دبي - 2014

فريق مكون من 27 متخصصاً في

- الاستثمار
- إدارة المشاريع
- الإدارة المالية
- الإشراف

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)
%171.21	العائد الكلي (يناير 03 - مارس 24)
%29.35	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
%142.8	توزيعات الدخل منذ التأسيس
%6.44	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
%4.57	متوسط العائد السنوي (نقد)
%2.36	التذبذب (3 سنوات)

%7.52

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: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: غازي العصيمي، 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 لأغراض 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 يبني 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 لواقعه 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