



# نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

مراجعة النصف الأول من عام 2025 وتوقعات النصف الثاني من عام 2025

أغسطس 2025

المركز  
MARKAZ

## فهرس المحتويات

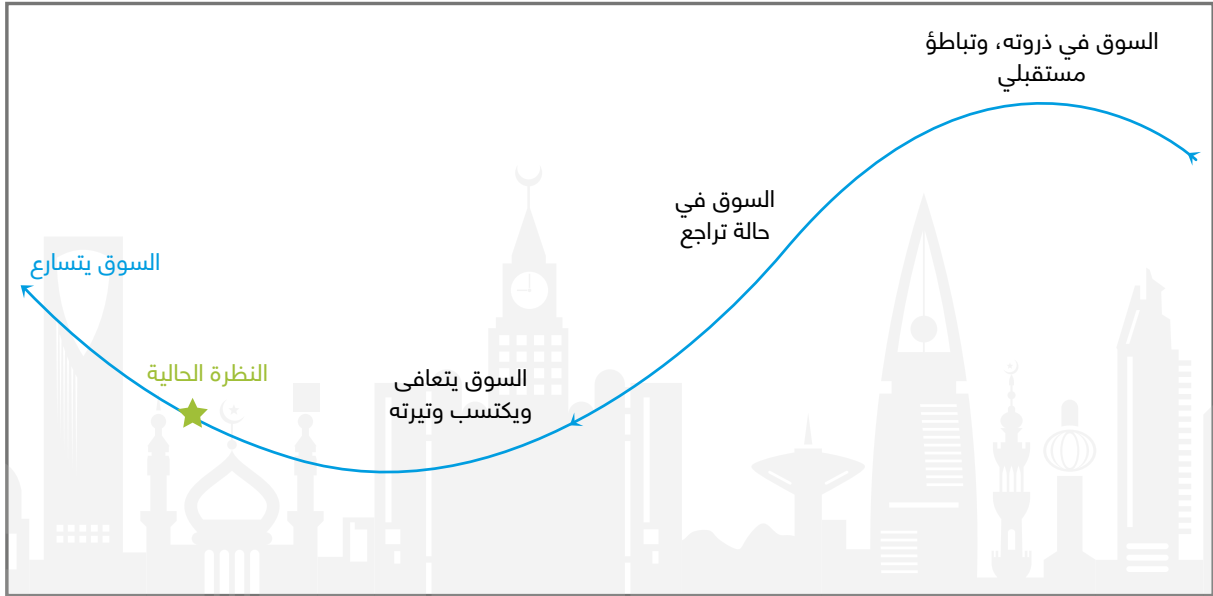
3	..... الملخص التنفيذي
7	..... المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
7	..... (أ) توقعات تحسن معدل نمو الاقتصاد السعودي في 2025
9	..... (ب) ارتفاع معدل التضخم خلال الربع الأول من عام 2025، مدفوعاً بمكون الإسكان والمرافق
10	..... (ت) استمرار نمو سوق الائتمان بوتيرة متسارعة، مدعوماً بخفض أسعار الفائدة
12	..... (ث) تطابق سياسة أسعار الفائدة السعودية مع نظيرتها الأمريكية
13	..... (ج) نمو السكان مستمر بوتيرة إيجابية في ظل سياسات تحفيزية
14	..... أسعار الأراضي العقارية تواصل الارتفاع
24	..... القطاع العقاري في السعودية – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
28	..... مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
32	..... الملخص

## 1. الملخص التنفيذي

- واصل سوق العقار السعودي الأداء الإيجابي خلال الربع الأول من عام 2025؛ إذ ارتفع مؤشر الأسعار العقارية الإجمالي بنسبة 4.3% على أساس سنوي، بينما ارتفعت قيمة المبيعات العقارية بنسبة 37% على أساس سنوي.
- نتوقع أن يتحسن معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي ليلبلغ 3% في عام 2025 مقابل 1.3% في 2024، مدعوماً بنشاط إيجابي في القطاعات النفطية وغير النفطية. وتسهم استثمارات الحكومة الموجهة لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 في دفع هذا النمو؛ إذ يرتقب أن يسجل الناتج المحلي غير النفطي نمواً قدره 3.1%، بينما يعود الناتج النفطي إلى المنطقة الإيجابية مع التراجع التدريجي في قيود الإنتاج ضمن اتفاق أوبك+. ومن شأن هذا النمو أن يعزز الطلب على العقارات التجارية والصناعية.
- تشير تقديرات إدارة معلومات الطاقة إلى أن متوسط سعر خام برنت سيصل إلى 62 دولاراً للبرميل في 2025، وهو ما يظل دون سعر التعادل المالي للمملكة البالغ 92.3 دولاراً للبرميل، وفق صندوق النقد الدولي. ومن المتوقع أن تبقى الأسعار تحت الضغط على المدى القصير، نتيجة زيادة المعروض جراء تخفيف سياسة خفض الإنتاج، إلى جانب المخاوف حيال نمو الاقتصاد العالمي.
- يتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط التضخم 2% في 2025. وقد سجل التضخم ارتفاعاً طفيفاً إلى 2.3% على أساس سنوي في أبريل 2025 نتيجة صعود مكون الإسكان والمرافق، غير أنه ما يزال ضمن المستويات المتماشية مع نظرائه الإقليميين.
- نتوقع اتساع عجز الميزانية ليصل إلى 4.9% من الناتج المحلي الإجمالي في 2025 مقابل 2.8% في 2024. ورغم أن زيادة الإنتاج قد تدعم الإيرادات، فإن انخفاض الأسعار قد يقوض هذا الدعم. وقد يؤثر أي تراجع في الإيرادات على الإنفاق الحكومي ومن ثم على ترسية المشاريع التنموية؛ ومع ذلك، تواصل المملكة مراجعة أولويات الإنفاق مع الحفاظ على وتيرة الاستثمار الرامية إلى تنويع الاقتصاد، بل وزيادتها متى اقتضت الحاجة.
- حقق مؤشر أسعار العقارات في المملكة نمواً قدره 4.3% على أساس سنوي في الربع الأول 2025، بدعم من ارتفاع أسعار العقارات السكنية بـ 5.1% وازدياد أسعار العقارات التجارية بنسبة 2.5%، نتيجة الطلب المتنامي المدفوع بنمو الأنشطة غير النفطية.

- بلغت قيمة المبيعات العقارية إجمالي 108.8 مليار ريال (29 مليار دولار) في الربع الأول 2025، محققة نمواً قدره 37% على أساس سنوي<sup>1</sup>. وفي حين سجلت المبيعات السكنية 50.9 مليار ريال (13.6 مليار دولار) بارتفاع 21%. ومن المتوقع أن تؤدي المبادرات الداعمة لتنويع الاقتصاد؛ مثل الضريبة على الأراضي غير المطورة، وخفض ضريبة القيمة المضافة للسياح، وضريبة التصرفات العقارية، وحملات استقطاب المواهب والأعمال للمناطق الاقتصادية الخاصة، ثمارها في النصف الثاني 2025 وعلى المدى الطويل.
- استناداً إلى تقييمنا لمجموعة من المؤشرات الاقتصادية الكلية، نرى أن قطاع العقار في المملكة العربية السعودية ما يزال في مرحلة تسارع خلال النصف الأول 2025، ومن المتوقع أن يواصل هذا الزخم 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
<p>نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي) </p>	معتدل	<p>نتوقع أن يسجل الناتج النفطي نمواً إيجابياً بنسبة 2% على أساس سنوي في عام 2025، مدفوعاً بالتخفيف التدريجي لسياسة خفض الإنتاج ضمن تحالف أوبك+. وعلى الرغم من تسارع وتيرة إلغاء القيود منذ مايو 2025، فإن انخفاض أسعار النفط في ظل التوترات التجارية قد يقيد أي زيادات إنتاج إضافية.</p>
<p>نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي) </p>	معتدل	<p>يواصل نمو القطاع غير النفطي تسجيل نتائج إيجابية، مدعوماً باستثمارات حكومية ومبادرات تتمحور حول رؤية المملكة 2030. ويسهم هذا في تعزيز ثقة إيجابية لدى قطاع الأعمال والمستهلكين، ما يدعم الطلب على العقارات.</p>
<p>الوضع المالي </p>	حيادي	<p>من المنتظر تراجع المركز المالي للمملكة في عام 2025 بفعل انخفاض أسعار النفط، بالرغم من أن زيادة الإنتاج قد توفر دعماً نسبياً. كما أرجئ إلغاء التخفيضات الإنتاجية إلى أبريل 2025، ما أثر في إيرادات النفط خلال الربع الأول من العام. ومع اعتزام المملكة مواصلة الإنفاق على المشاريع التنموية، قد يؤثر تراجع الإيرادات في وتيرة الاستثمارات الحكومية.</p>
<p>الاستثمارات </p>	معتدل	<p>تعزز الحكومة استقرار الاستثمارات من خلال الإنفاق على مبادرات رؤية المملكة 2030 وتكثيف الجهود لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية. وأطلقت المملكة حملةً تتضمن إعفاءات ضريبية، وضوابط تأشيرات مُبسَّرة، وحوافز تنظيمية لجذب الشركات إلى مناطقها الاقتصادية الخاصة.</p>
<p>نمو الاموال على نطاق واسع </p>	معتدل	<p>نتوقع استقرار نمو عرض النقود في عام 2025 في ظل تراجع أسعار الفائدة.</p>

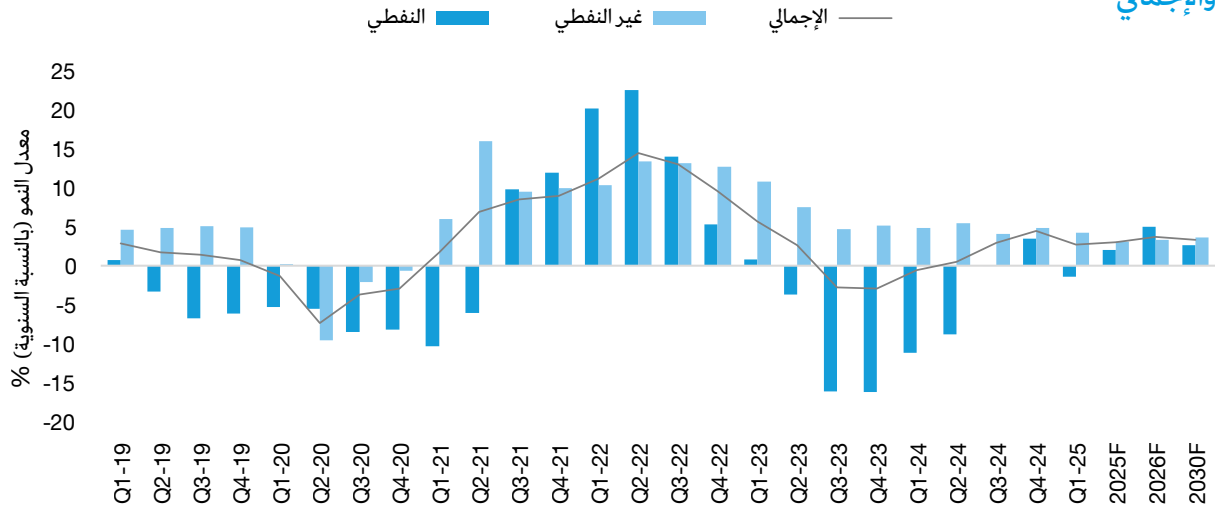
العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
<p>التضخم </p>	معتدل	<p>ارتفع معدل التضخم في الربع الأول من عام 2025 ليصل إلى 2.3% على أساس سنوي في أبريل 2025، نتيجة ارتفاع أسعار مكون الإسكان والمرافق. ويظل التضخم ضمن مستويات المنطقة، ومن المتوقع أن يبلغ متوسطه نحو 2% خلال عام 2025.</p>
<p>معدل النمو السكاني </p>	معتدل	<p>نتوقع استقرار نمو السكان في عام 2025 بدعم من مبادرات مستمرة، مثل برنامج استقطاب المقدرات الإقليمية للشركات العالمية وإجراءات جذب المواهب العالمية، بما في ذلك برنامج الإقامة المميزة.</p>
<p>خلق فرص العمل </p>	معتدل	<p>نتوقع استقرار وتيرة توفير الوظائف في المملكة خلال النصف الثاني من عام 2025. وتدعم مبادرات حكومية مثل برنامج التوطين السعودي ومبادرة نطاقات، إلى جانب نمو قطاعات السياحة والتقنية والضيافة، هذا الاتجاه.</p>
<p>سعر الفائدة </p>	حيادي	<p>نتوقع أن يخفض الاحتياطي الفيدرالي الأميركي أسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2025، ويُرجَّح أن تتبع المملكة هذا النهج بخفض مماثل. وسيعزز أي انخفاض إضافي الطلب على القطاع العقاري والتمويل السكني، غير أن وتيرة الخفض ستظل رهناً بتأثير السياسة الأميركية في النمو الاقتصادي والتضخم.</p>

## 2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

### أ. توقعات تحسن معدل نمو الاقتصاد السعودي في 2025

سجل الاقتصاد السعودي نمواً قدره 2.7% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، مدفوعاً بزيادة الأنشطة غير النفطية. وبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي 4.2% على أساس سنوي في الربع نفسه، مسجلاً تراجعاً طفيفاً مقارنةً بنسبة 4.8% المسجلة في الربع السابق. وفي المقابل، انخفض الناتج المحلي الإجمالي النفطي الفعلي بنسبة 1.4% على أساس سنوي، وذلك في ظل خفض أوبك+ للإنتاج.

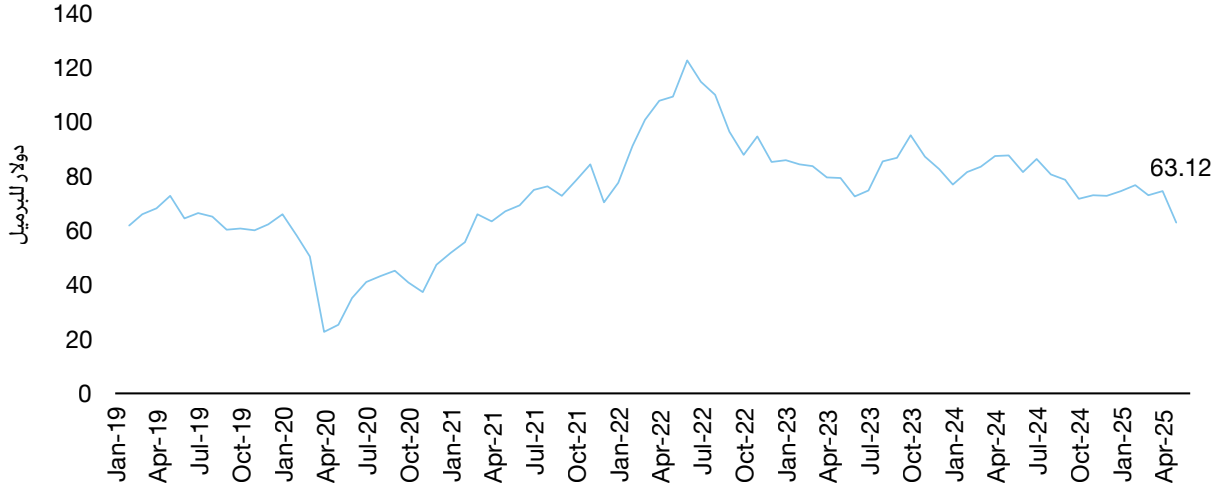
### نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي في السعودية (بالنسبة السنوية)، بما في ذلك النفطي وغير النفطي والإجمالي



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ التوقعات للسنوات الكاملة 2025 و2026 من صندوق النقد الدولي.

نتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للمملكة نمواً قدره 3.0% على أساس سنوي في عام 2025، ارتفاعاً من 1.3% في عام 2024. وتشير التقديرات إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 2.0% في 2025 بعد انكماش بلغ 4.5% في 2024، وذلك مع التراجع التدريجي لتخفيضات الإنتاج التي أقرها تحالف أوبك+. وفي المقابل، يُرتقب أن يبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي 3.1% على أساس سنوي في 2025، مقارنةً بـ 3.9% في 2024. وقد جاء توسع القطاع غير النفطي مدفوعاً بإنفاق استهلاكي قوي واستثمارات نشطة من القطاع الخاص، إلى جانب مبادرات حكومية تستهدف تنويع الاقتصاد. مع ذلك، جاءت تقديرات نمو الناتج غير النفطي لعامي 2025 و2026 أدنى من المستويات المتوقعة سابقاً، نتيجة المخاوف من تقلبات أسعار النفط التي قد تقيد قدرة الحكومة على تمويل مبادرات رؤية المملكة 2030. وعلى الرغم من خطط المملكة لإعادة تقييم أولويات الإنفاق في ظل تراجع الأسعار، فقد أكد وزير المالية السعودي أن وتيرة الإنفاق الحكومي الرامية إلى تنويع القاعدة الاقتصادية ستستمر دون تغيير يُذكر.

## أسعار نفط برنت في نهاية كل شهر (يناير 2019 – أبريل 2025)



المصدر: بورصة لندن

تراجعت أسعار خام برنت في نهاية أبريل 2025 بنسبة 15.4% منذ بداية العام لتستقر عند 63.1 دولار أمريكي للبرميل، متأثرةً بالمخاوف حيال تأثير التوترات التجارية في النمو الاقتصادي والطلب على النفط، إلى جانب زيادة المعروض الناتجة عن التخفيف التدريجي لقيود الإنتاج التي أقرها تحالف أوبك+ خلال الأشهر الأربعة الأولى من 2025.

ووفقاً لوكالة الطاقة الدولية، يُتوقع أن يتباطأ نمو الطلب العالمي على النفط من 990 ألف برميل يومياً في الربع الأول 2025 إلى 650 ألف برميل يومياً خلال ما تبقى من العام، نتيجة تصاعد مخاوف الرسوم الجمركية الأميركية وتزايد الاعتماد على المركبات الكهربائية. كما يُرتقب أن تُضيف الزيادات في إنتاج أوبك+، والمرجح أن تفوق التوقعات، مزيداً من ضغوط تراجع الأسعار.

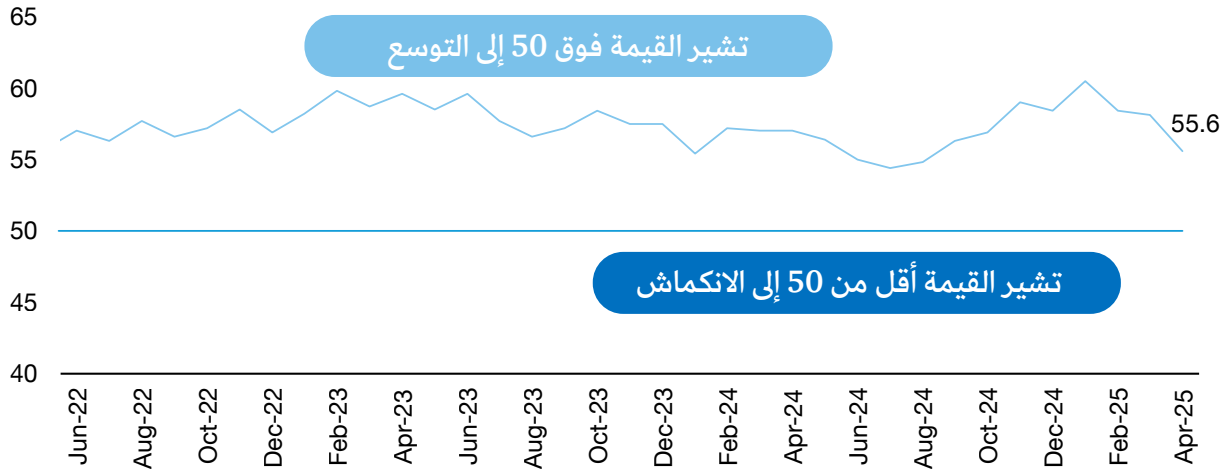
ومن جانبها، تتوقع إدارة معلومات الطاقة الأميركية انخفاض متوسط سعر خام برنت إلى نحو 62 دولاراً أمريكياً للبرميل في النصف الثاني من 2025، وسط مخاوف من ارتفاع المخزونات النفطية. وفي المقابل، يبلغ سعر تعادل الميزانية العامة للمملكة 92.3 دولاراً للبرميل، فيما يقدر سعر تعادل الحساب الخارجي بـ 85.4 دولاراً للبرميل في 2025<sup>2</sup>، ما يشير إلى فجوة ملموسة بين الأسعار الفعلية وتلك اللازمة لتحقيق التعادل المالي على المدى القريب إلى المتوسط، الأمر الذي يُرجح أن يؤدي إلى عجز في الموازنة.

مع ذلك، وبفضل الجهود الرامية إلى تنويع الاقتصاد بعيداً عن النفط، يقدر المركز الوطني لإدارة الدين احتياجات التمويل للمملكة في 2025 بنحو 37 مليار دولار أمريكي (139 مليار ريال سعودي)، تعتزم الحكومة تغطيتها عبر إصدارات الدين في الأسواق المالية<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> عدد مايو 2025 من تقرير صندوق النقد الدولي لآفاق الاقتصاد الإقليمي

<sup>3</sup> وزارة المالية السعودية / موقع زاوية

## مؤشر مدراء المشتريات المركب السعودي (يونيو 2022 – أبريل 2025)



المصدر: المصدر: أي إنش إس ماركيت، بورصة لندن

بلغ مؤشر مدراء المشتريات المركب للأنشطة الاقتصادية غير النفطية في المملكة العربية السعودية 55.6 نقطة في أبريل 2025، مسجلاً أدنى قراءة له منذ أغسطس 2024. ويعزى هذا التراجع إلى تباطؤ نمو الطلبات الجديدة في ظل التوترات الاقتصادية العالمية. غير أن استمرار ارتفاع الإنتاج مدفوعاً بنمو المبيعات، إلى جانب الزيادة الحادة في معدلات التوظيف، حد من وتيرة الانخفاض، ما يشير إلى تحسن إجمالي في نشاط الأعمال. وتظل القراءة فوق مستوى 50 نقطة، مؤكدة بقاء الاقتصاد في مرحلة التوسع.

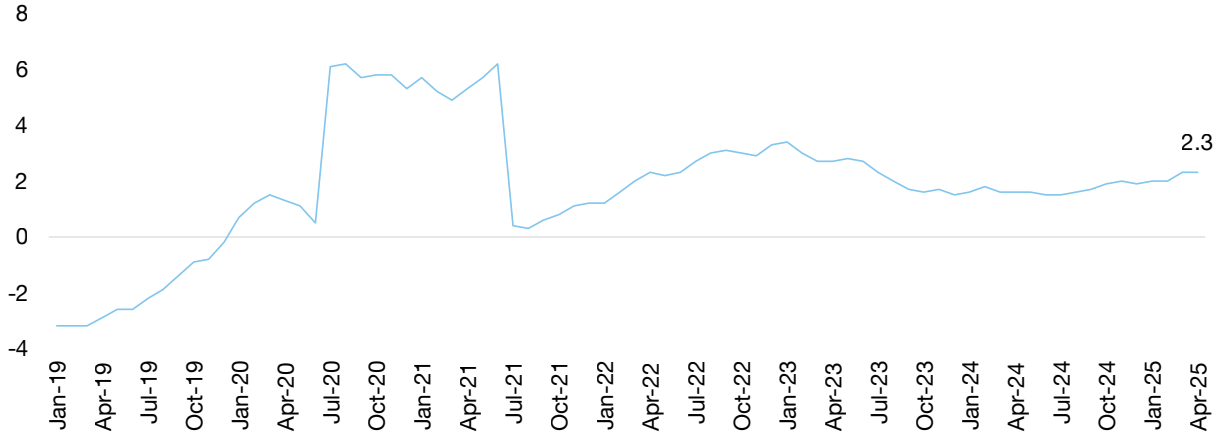
## ب. ارتفاع معدل التضخم خلال الربع الأول من عام 2025، مدفوعاً بمكون الإسكان والمرافق

واصل معدل التضخم في المملكة العربية السعودية مساره الصاعد مع بدايات عام 2025، مسجلاً زيادة سنوية قدرها 2.3% في أبريل 2025، وهو أعلى مستوى منذ يوليو 2023. وسجل مكون الإسكان والمرافق ارتفاعاً حاداً بنسبة 6.8% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة بلغت 11.9% في إيجارات الشقق خلال الشهر نفسه. ويُشكّل هذا المكون نحو 25.5% من سلة مؤشر أسعار المستهلك، ما يمنحه تأثيراً جوهرياً في القراءة الإجمالية للتضخم.

ارتفع مكون الأغذية والمشروبات بنسبة 2.2% سنوياً، نتيجة نمو أسعار الخضراوات بنسبة 9.4%. كما تقدم مكون السلع والخدمات الشخصية بـ 3.5%، مدعوماً بزيادة لافتة بلغت 21.9% في أسعار المجوهرات والساعات والتحف الثمينة. وفي المقابل، تراجع مكون النقل بنسبة 1%، وانخفض مكون الأثاث والمعدات المنزلية بنسبة 1.8% على أساس سنوي في أبريل 2025.

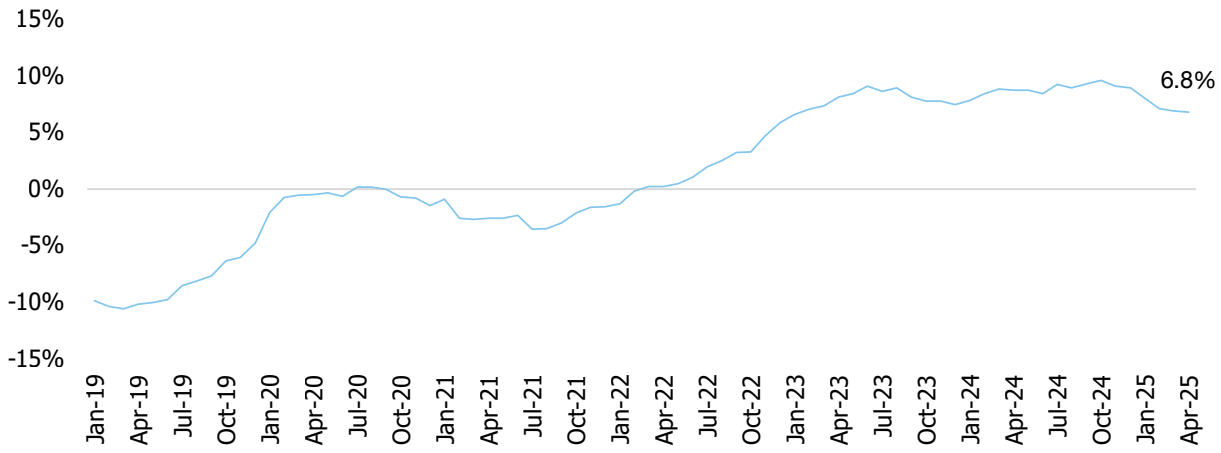
بصورة عامة، شهدت معدلات التضخم في المملكة ارتفاعاً طفيفاً خلال الأشهر الأخيرة. ووفقاً لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يبلغ متوسط التضخم في السعودية نحو 2% خلال عام 2025.

## التضخم في مؤشر أسعار المستهلك (يناير 2019 – أبريل 2025) (على أساس سنوي، %)



المصدر: بورصة لندن

## التغير في أسعار الإسكان والمرافق (يناير 2019 – أبريل 2025) (سنوياً، %)

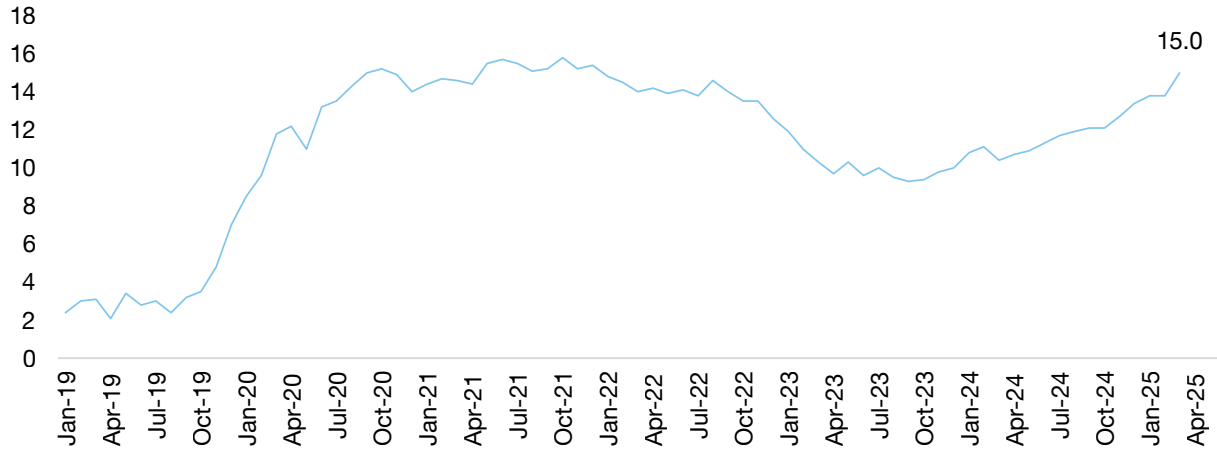


المصدر: بورصة لندن

## ت. استمرار نمو سوق الائتمان بوتيرة متسارعة، مدعوماً بخفض أسعار الفائدة

بلغ نمو سوق الائتمان، بحسب إجمالي مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص، 15% على أساس سنوي في مارس 2025، وهو أعلى معدل منذ ديسمبر 2021. ومن المتوقع أن تبقى معدلات التوسع الائتماني مرتفعة خلال عام 2025، مدفوعة باستمرار أنشطة الاستثمار والتمويل المتسقة مع مبادرات رؤية المملكة 2030. وقد اتبع البنك المركزي السعودي خطى مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأميركي في تيسير السياسة النقدية، فخفض أسعار الفائدة الأساسية بواقع 100 نقطة أساس خلال النصف الثاني من 2024 عبر ثلاثة تخفيضات متتالية بين سبتمبر وديسمبر. وقد ساهم هذا التراجع في دعم النمو الاقتصادي خلال الربع الأول 2025، ومن المرجح أن يواصل تقديم دفعة لبقية العام، إذ يُسهم انخفاض تكلفة التمويل في زيادة جاذبية الاقتراض للقطاع الخاص.

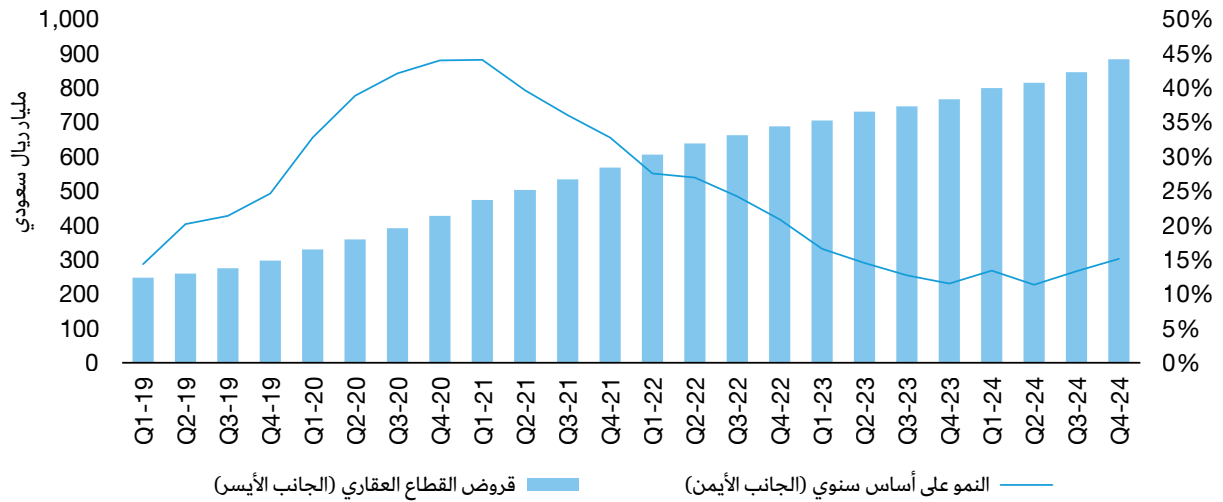
## مطالبات البنوك على القطاع الخاص (يناير 2019 – أبريل 2025) (سنة / سنة، %)



المصدر: البنك المركزي السعودي، بورصة لندن

بلغ إجمالي القروض العقارية الممنوحة من البنوك السعودية 883.2 مليار ريال سعودي بنهاية الربع الرابع من عام 2024، بنمو سنوي قدره 15.1%. وسجلت القروض القائمة المقدمة للأفراد 681.2 مليار ريال، بنمو بلغ 12.2% على أساس سنوي، فيما ارتفعت القروض الموجهة إلى الشركات إلى 202.0 مليار ريال، مسجلة زيادة سنوية لافتة قدرها 26.2%. ويعكس هذا الزخم استمرار المبادرات الحكومية الرامية إلى رفع معدل تملك المواطنين للمساكن، من خلال توسيع نطاق إتاحة التمويل السكني وتعزيز القدرة على تحمل تكاليفه.

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

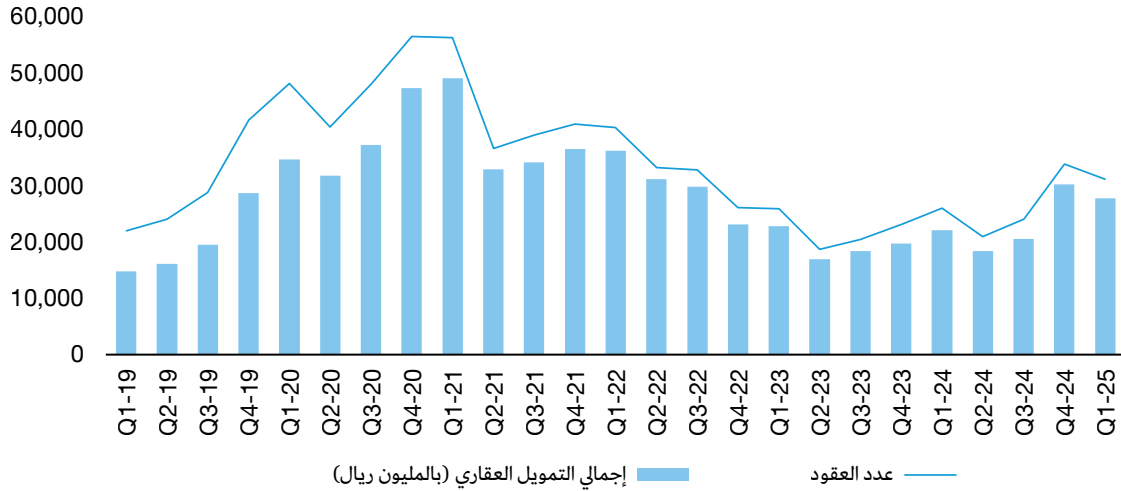


المصدر: البنك المركزي السعودي

بلغت قيمة القروض السكنية الجديدة المقدمة للأفراد من البنوك نحو 27.77 مليار ريال سعودي خلال الربع الأول من عام 2025، مسجلة نمواً بنسبة 25.6% على أساس سنوي مقارنةً بالفترة ذاتها من عام 2024. كما ارتفع إجمالي عدد عقود الرهن العقاري بنسبة 19.6% على أساس سنوي، ليصل إلى 36.28 مليون عقد خلال الفترة ذاتها. ويُعزى هذا النمو في نشاط

الإقراض العقاري إلى المبادرات الحكومية الداعمة الهادفة إلى تعزيز نسب تملك المواطنين للمساكن، وذلك في إطار الأهداف الوطنية للإسكان. وقد ارتفعت معدلات تملك المنازل في المملكة إلى 63.7% في عام 2023، بزيادة قدرها 16.7 نقطة مئوية مقارنةً بعام 2016، وهو العام الذي حدّدت فيه المملكة هدفاً استراتيجياً يتمثل في الوصول إلى نسبة تملك تبلغ 70% بحلول عام 2030. وبالاتناد إلى الاتجاهات الحالية، إلى جانب عوامل ديموغرافية مثل نمو عدد السكان والهجرة نحو المدن، فضلاً عن المبادرات الحكومية المتعددة، تشير التقديرات إلى حاجة مدينة الرياض إلى نحو 305,000 وحدة سكنية خلال العقد المقبل لتلبية الطلب السكني للمواطنين فقط<sup>4</sup>. وفي هذا السياق، تبرع صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد بمبلغ مليار ريال سعودي دعماً لقطاع الإسكان. وتجدر الإشارة إلى توفّر نحو 33,000 وحدة سكنية جاهزة للاستثمار في مدينة الرياض حالياً، فيما يُتوقع طرح ما بين 60,000 و70,000 وحدة سكنية جديدة لتلبية الطلب المتنامي. كما يجري العمل على تنفيذ إصلاحات تنظيمية تشمل زيادة الضريبة المفروضة على الأراضي غير المطوّرة، وذلك بهدف تعزيز وفرة الأراضي القابلة للتطوير واستقرار الأسعار ضمن السوق العقارية.

### عدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد وإجمالي قيمة الرهن العقاري



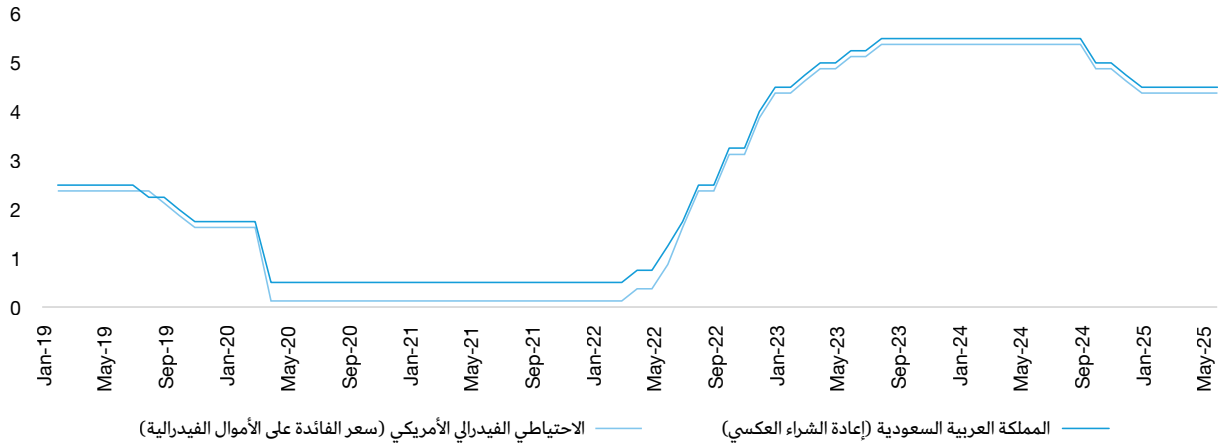
المصدر: البنك المركزي السعودي

### ث. تطابق سياسة أسعار الفائدة السعودية مع نظيرتها الأمريكية

واكبت حركة أسعار الفائدة في المملكة تغيرات أسعار الفائدة لدى مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأميركي إلى حد بعيد. فبعد قيام الاحتياطي الفيدرالي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس خلال الفترة بين سبتمبر وديسمبر 2024، خفّض البنك المركزي السعودي كذلك معدل إعادة الشراء العكسي بمقدار 100 نقطة أساس ليصل إلى 4.5%. وخلال الفترة الممتدة من يناير إلى مايو 2025، أبقى الاحتياطي الفيدرالي على أسعار الفائدة دون تغيير، مبرزاً قراره بمخاطر التضخّم وتباطؤ النمو في ظل حالة عدم اليقين التي تكتنف السياسات النقدية. وبناءً عليه، لم يُجرِ البنك المركزي السعودي أي تعديل على أسعار الفائدة المحلية، حيث استقر معدل إعادة الشراء عند مستوى 5.0%، ومعدل إعادة الشراء العكسي عند 4.5%. وعلى الرغم من توقعات خفض الفيدرالي الأميركي لأسعار الفائدة بمقدار 50 نقطة أساس خلال عام 2025، فإن هذه التوقعات ما تزال رهناً بتطورات السياسة النقدية وتأثيرها المحتمل في النمو الاقتصادي ومستويات التضخم. وبصورة عامة، فإن الانخفاض النسبي في أسعار الفائدة مقارنة بعام 2024 من شأنه دعم نمو سوق الائتمان، إلا أن درجة عدم اليقين المحيطة بمسار تخفيضات الفائدة الأميركية خلال العام الجاري، وما يتبعها من قرارات محلية، ما تزال قائمة.

<sup>4</sup> تقرير Knight Frank

## أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة (يناير 2019 – مايو 2025)

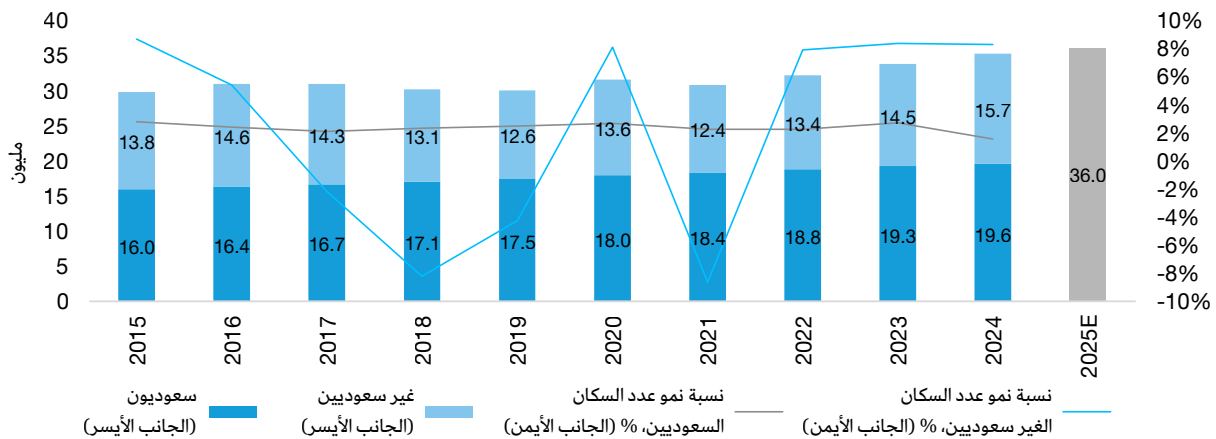


المصدر: بورصة لندن

## ج. نمو السكان مستمر بوتيرة إيجابية في ظل سياسات تحفيزية

سجل عدد سكان المملكة نمواً بنسبة 4.7% خلال عام 2024، ليصل إلى 35.3 مليون نسمة. ووفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يستقر معدل النمو السكاني عند 2% خلال عامي 2025 و2026. وفي ظل انخفاض معدلات البطالة وتركيبه سكانية شابة في أغلبها، إذ يشكل الأفراد دون سن العشرين نحو 45% من إجمالي المواطنين، فيما تبلغ نسبة من هم دون سن الثلاثين نحو 63%، تشهد المملكة زيادة ملحوظة في الطلب على الإسكان<sup>5</sup>. كما يواصل النمو الديموغرافي المتسارع والتوسع العمراني دفع مستويات الطلب على العقارات. وفي خطوة لتعزيز استقطاب الكفاءات العالمية، أطلقت المملكة في أبريل 2025 حملة ترويجية لجذب المواهب الأجنبية إلى المناطق الاقتصادية الخاصة، من خلال تقديم حوافز تشمل إعفاءات ضريبية، وتسهيلات في منح التأشيرات، ومزايا تنظيمية إضافية. ويواصل برنامج الإقامة المميزة، الذي يستهدف استقطاب الخبرات الدولية عبر مزايا تشمل الإعفاء من الرسوم المفروضة على المقيمين وحقوق تملك العقارات، تحقيق تقدم لافت؛ حيث تم إصدار 8,074 رخصة إقامة مميزة خلال عام 2024. وفي السياق ذاته، تواصل مبادرات الحكومة ضمن برنامج تحقيق رؤية قطاع الإسكان الاستجابة لهذا الطلب من خلال رفع معدلات تملك المواطنين للمساكن، وهو ما يعزز من زخم النمو في القطاع العقاري على المدى المتوسط.

## المملكة العربية السعودية، إجمالي عدد السكان (2015 – تقديرات 2025)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء وصندوق النقد الدولي، تنويه: تشير (e) إلى بيانات متوقعة، بيانات عام 2025 مستندة إلى تقديرات صندوق النقد الدولي، ولا تتوفر تفاصيل لها.

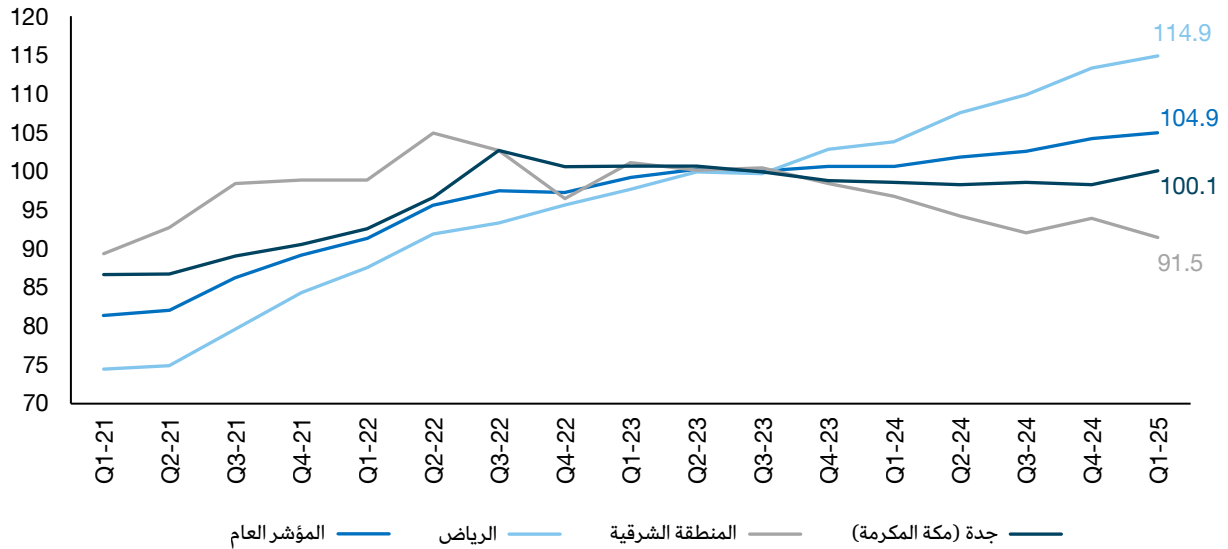
### 3. أسعار الأراضي العقارية تواصل الارتفاع

ارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية بنسبة 4.3% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، مدفوعاً بزيادة بنسبة 5.1% في أسعار العقارات السكنية وارتفاع بنسبة 2.5% في أسعار العقارات التجارية للفترة ذاتها. ويقيس مؤشر العقارات السعودي حركة الأسعار في ثلاثة قطاعات رئيسية ضمن السوق العقارية، وهي: القطاع السكني، والقطاع التجاري، وقطاع الأراضي الزراعية، حيث يشكل القطاع السكني المكون الرئيسي للمؤشر. وعلى الرغم من أن القطاع السكني يشمل الأراضي والمباني والفلل والشقق، إلا أن نحو 45.85% من الوزن النسبي للمؤشر يُعزى إلى أسعار قطع الأراضي السكنية<sup>6</sup>.

ارتفعت أسعار قطع الأراضي السكنية خلال الربع الأول من عام 2025 بنسبة 5.3% على أساس سنوي، في حين سجلت أسعار الفلل والشقق ارتفاعاً بنسبة 10.3% و1.2% على التوالي. وفيما يتعلق بالقطاع التجاري، فقد شهدت أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً بنسبة 2.5%، بدعم من زيادة أسعار قطع الأراضي التجارية بنسبة 2.4% والمباني التجارية بنسبة 3.1%.

ارتفعت أسعار العقارات في العاصمة الرياض بنسبة 10.7% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، وسط استمرار الطلب القوي. ويعزى هذا النمو إلى عوامل متعددة، تشمل انتقال مقر عدد كبير من الشركات إلى العاصمة ضمن برنامج جذب مقرات الشركات الإقليمية، وتزايد الهجرة الداخلية للمواطنين بحثاً عن الفرص الوظيفية، إضافة إلى تدفق الأجانب، وتأخر تنفيذ بعض المشاريع الكبرى مثل مشروع "نيوم"، فضلاً عن الاستعدادات لاستضافة كأس العالم لكرة القدم. وبذلك، تواصل الرياض ترسيخ مكانتها كمركز محوري للنشاط الاقتصادي والتطور العمراني في المملكة. وفي المقابل، شهدت منطقة جدة (محافظة مكة المكرمة) زيادة في أسعار العقارات بنسبة 1.5% على أساس سنوي، في حين واصلت الأسعار في المنطقة الشرقية منحها التراجعي، لتسجل انخفاضاً بنسبة 5.5% خلال نفس الفترة.

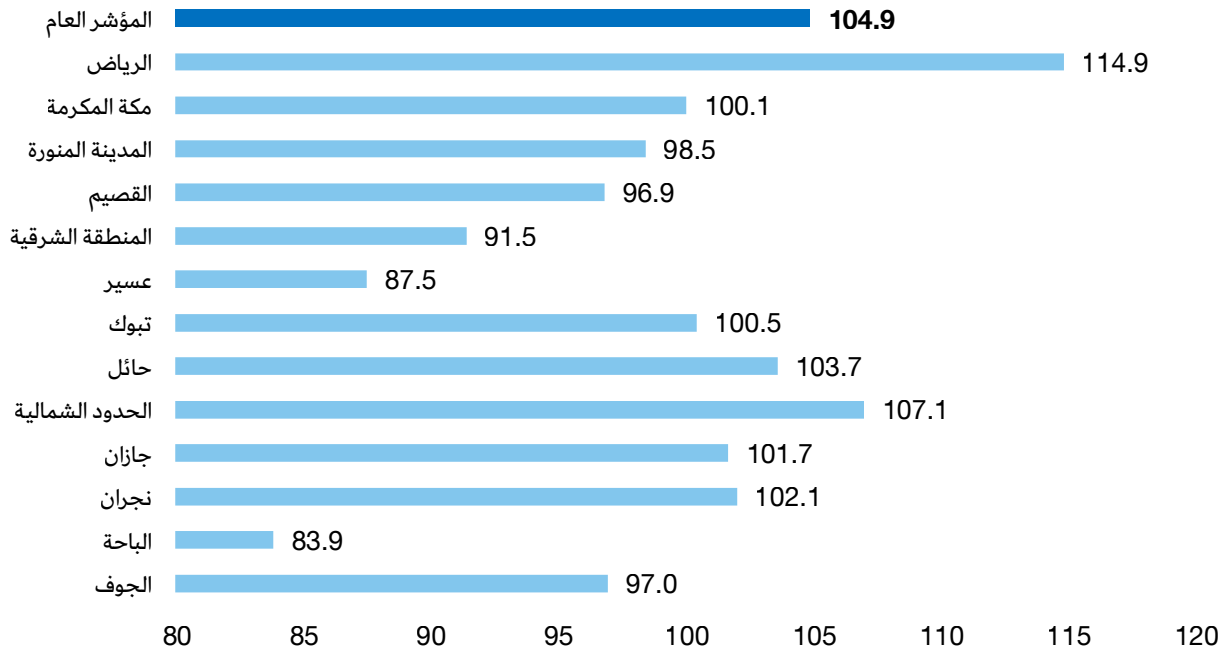
#### مؤشر أسعار العقارات السعودية (الربع الأول 2021 – الربع الأول 2025) (2023 = 100)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

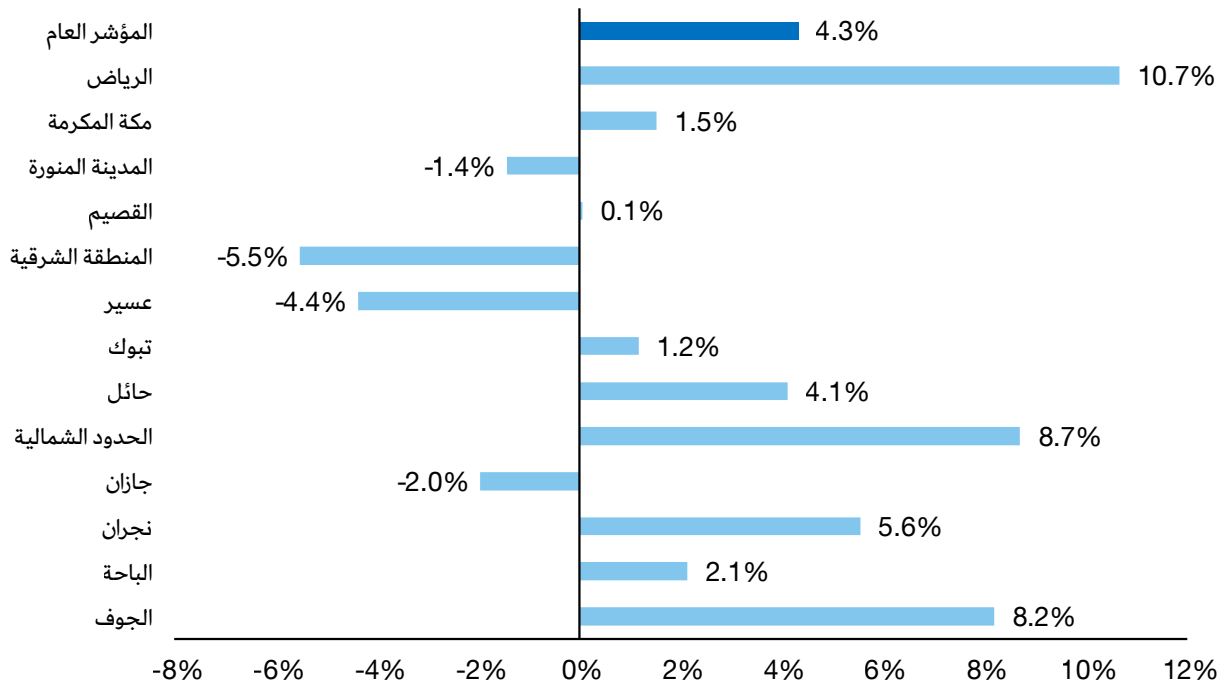
<sup>6</sup> الهيئة العامة للإحصاء.

## مؤشر أسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية، الربع الأول 2025 (2023=100)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

## مؤشر أسعار العقارات (التغير السنوي بالنسبة المئوية) حسب المنطقة - الربع الأول من عام 2025



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

## أداء قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

يواصل السوق العقاري في المملكة تسجيل أداء إيجابي، مدعوماً باستمرار الطلب عبر مختلف القطاعات. وتُسهم عوامل عدة في تعزيز هذا الزخم، من أبرزها تسارع وتيرة الهجرة إلى المدن، والمبادرات الحكومية مثل برنامج جذب مقرات الشركات الإقليمية، إلى جانب الدعم المستمر لقطاع التمويل العقاري.

### أداء القطاع السكني<sup>7</sup>

- ارتفع حجم المعاملات السكنية في المملكة العربية السعودية بنسبة 19% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، بإجمالي 59,287 صفقة. وبلغت القيمة الإجمالية للمعاملات السكنية نحو 50.9 مليار ريال سعودي، بزيادة نسبتها 21% مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق.
- بلغ عدد المعاملات السكنية في مدينة الرياض 14,600 وحدة، مسجلاً تراجعاً بنسبة 15% على أساس سنوي، في حين ارتفعت قيمتها بنسبة 3% لتصل إلى 21.0 مليار ريال سعودي، ويُعزى ذلك إلى ارتفاع مستويات الأسعار. أما في جدة، فقد نمت أحجام المعاملات بنسبة 34% على أساس سنوي لتصل إلى 8,254 وحدة، فيما ارتفعت القيمة بنسبة 53% لتبلغ 10.3 مليار ريال سعودي. وفي منطقة الدمام الحضرية في المنطقة الشرقية، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 24% ليصل إلى 3,427 وحدة، بينما سجلت القيمة الإجمالية للمعاملات نمواً بنسبة 21% إلى 4 مليارات ريال سعودي.
- ارتفعت أسعار الشقق على أساس سنوي في معظم الأسواق الرئيسية خلال الربع الأول من عام 2025، حيث سجلت الرياض نمواً بنسبة 10.9%، وجدة بنسبة 1.3%، والمدينة المنورة بنسبة 3.2%. في المقابل، انخفضت أسعار الشقق في مكة المكرمة بنسبة 1.8% على أساس سنوي.
- ارتفعت أسعار الفلل في الرياض بنسبة 9.0% وفي جدة بنسبة 2.0% خلال الفترة ذاتها، في حين انخفضت في المدينة المنورة ومكة المكرمة بنسبة 1.0% و1.6% على التوالي.
- بلغ إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في المملكة؛ في كل من الرياض، وجدة، ومنطقة الدمام الحضرية، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، نحو 3.5 ملايين وحدة في الربع الأول من عام 2025. وتشير التوقعات إلى أن هذا الرقم قد يصل إلى 3.8 ملايين وحدة بنهاية عام 2027.

<sup>7</sup> تقرير Knight Frank

## أداء القطاع المكتبي<sup>8</sup>

- سجلت إيجارات المكاتب من الفئة "أ" نمواً بنسبة 11% على أساس سنوي، لتصل إلى 609 دولاراً للمتر المربع سنوياً في الربع الرابع من عام 2024. كما ارتفعت إيجارات المباني من الفئة "ب" بنسبة 19.8% لتبلغ 414 دولاراً للمتر المربع سنوياً خلال الفترة ذاتها. وبلغت معدلات الإشغال للمكاتب من الفئة "أ" أكثر من 97%، فيما تجاوزت معدلات الإشغال للفئة "ب" نسبة 95% في الربع الرابع من 2024. وكان الطلب قوياً على المساحات المكتبية، مدفوعاً بمبادرة مقرات الشركات الإقليمية وتنامي الثقة في بيئة الأعمال. واستمرت وتيرة الطلب القوي، بالتوازي مع محدودية المعروض، في دعم ارتفاع الإيجارات خلال الربع. وبلغ إجمالي المعروض القائم من المساحات المكتبية حتى نهاية عام 2024 نحو 7.6 ملايين متر مربع، في حين يُتوقع دخول نحو 888,600 متر مربع من المساحات الجديدة إلى السوق خلال عام 2025.
- حافظ الطلب على المساحات المكتبية المتميزة في مدينة جدة على مستواه الجيد، حيث ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة "أ" بنسبة 2.9% على أساس سنوي في الربع الرابع من 2024، لتصل إلى 365 دولاراً للمتر المربع سنوياً. في المقابل، انخفضت إيجارات المكاتب من الفئة "ب" بنسبة 6.8% لتسجل 217 دولاراً للمتر المربع. وبلغت معدلات الإشغال لكلا الفئتين نحو 95.1%. وبلغ المعروض القائم في جدة حتى نهاية عام 2024 نحو 1.5 مليون متر مربع، مع توقعات بإضافة 72,600 متر مربع من المساحات الجديدة خلال عام 2025.
- واصلت العديد من الشركات العالمية، مثل بنك نيويورك ميلون، وشركة سيكلور الأميركية لأمن البيانات، ومجموعة أليكس، وإس أند بي غلوبال، وبيبيسيكو، وغلوبانت، افتتاح مقراتها الإقليمية في مدينة الرياض خلال النصف الأول من عام 2025. وحتى مارس 2025، بلغ عدد الشركات الأجنبية التي أنشأت مقراتها الإقليمية في المملكة نحو 600 شركة، متجاوزاً بذلك المستهدف المحدد ضمن رؤية المملكة 2030 والبالغ 500 شركة.

## أداء قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية<sup>9</sup>

- ارتفعت الإيجارات المتوسطة للعقارات الصناعية واللوجستية في الرياض بنسبة 16% على أساس سنوي خلال النصف الثاني من عام 2024، لتبلغ متوسط 208 ريالاً سعودية للمتر المربع. وارتفعت إيجارات المستودعات الجاهزة في مناطق "المصانع"، و"البريه"، و"الفاروق"، و"المنخل" بنسبة وصلت إلى 20% خلال الفترة ذاتها. واستمرت العقارات المتميزة في شرق الرياض في تحقيق مستويات إيجارية أعلى، فيما بقيت المنطقة المركزية أكثر جاذبية من حيث الكلفة.
- ارتفع متوسط الإيجارات الصناعية واللوجستية في مدينة جدة بنسبة 1.3% على أساس سنوي، لتصل إلى 235 ريالاً سعودياً للمتر المربع خلال النصف الثاني من عام 2024. ووصلت الإيجارات إلى 387 ريالاً في منطقة "عسфан"، بينما سجلت منطقة "الخُمره"؛ التي تمثل نحو 80% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في القطاع الصناعي واللوجستي، متوسط إيجارات بلغ نحو 179 ريالاً للمتر المربع.
- ارتفعت الإيجارات الصناعية واللوجستية السنوية في الدمام بنسبة 14.8% على أساس سنوي، لتصل إلى متوسط 202 ريال سعودية للمتر المربع.

<sup>8</sup> تقرير JLL

<sup>9</sup> تقرير Knight Frank / CBRE

- واصل قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية في المملكة نموه خلال الربع الأول من عام 2025، حيث بلغ عدد المنشآت الصناعية المسجلة حتى نهاية مارس 2025 نحو 12,067 منشأة، بنمو قدره 8% على أساس سنوي. وتم إصدار 261 رخصة صناعية خلال الربع، بإجمالي استثمارات تقدر بنحو 7.32 مليار ريال سعودي (1.95 مليار دولار). كما واصل قطاع التوصيل تحقيق أداء قوي، حيث ارتفع عدد الطلبات بنسبة 22% على أساس سنوي ليصل إلى 79.6 مليون طلب خلال الربع الأول.
- تتضمن المشاريع الرئيسية، التي تشير إلى توسع مرتقب في المساحات الصناعية، خطة شركة "سال" لتأسيس مركز لوجستي بمساحة تتجاوز 1.5 مليون متر مربع بالقرب من الرياض، باستثمار يبلغ 4.0 مليارات ريال سعودي (1.1 مليار دولار)، بالإضافة إلى مجمع بتروكيميائي مشترك بين أرامكو وتوتال بقيمة 11 مليار دولار في الجبيل لإنتاج الإيثيلين، ومركز "أوكتاغون" التابع لمشروع "نيوم" والممتد على مساحة 48 كم. كما استمرت الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) في جهودها لدعم توسع القطاع، من خلال إطلاق تجمع صناعي يومي في مدينة الخرج الصناعية، وتوقيع عقد صناعي لإنشاء مصنع للمشروبات في الأحساء بمساحة 116,000 متر مربع، بالإضافة إلى شراكة مع "داتافولت" لتطوير مركز بيانات، وإطلاق مرحلة طلبات إبداء الاهتمام لتطوير منطقة لوجستية في الدمام وغيرها.
- تبنت المملكة عدداً من الإجراءات النوعية، من أبرزها إطلاق أول منطقة صناعية لصناعة الطائرات وصيانتها في جدة، بالإضافة إلى حزمة حوافز بقيمة 50 مليون ريال سعودي (13 مليون دولار أميركي) لدعم القطاع الصناعي خلال النصف الأول من عام 2024. وتسهم هذه المبادرات في تعزيز استدامة الطلب على الأصول العقارية الصناعية في المملكة.

## أداء قطاع التجزئة<sup>10</sup>

- بلغ متوسط الإيجارات في سوق التجزئة بمدينة الرياض نحو 2,360 ريالاً سعودياً للمتر المربع خلال الربع الأول من عام 2025، فيما سجل معدل الإشغال 96% خلال الفترة ذاتها. ويبلغ المعروض الحالي من المساحات القابلة للتأجير نحو 452,800 متر مربع، ومن المتوقع دخول 232,000 متر مربع إضافية إلى السوق بحلول عام 2027، تتضمن مشاريع مثل "الحمرا مول" (89,230 متراً مربعاً)، و"نورفيل" في حي حطين (37,520 متراً مربعاً)، و"أو ون سكوير" في حي الملقا (35,960 متراً مربعاً).
- بلغ متوسط الإيجارات في قطاع التجزئة في جدة نحو 2,030 ريالاً سعودياً للمتر المربع، بينما استقر معدل الإشغال عند 70%. ويبلغ المعروض الحالي نحو 217,700 متر مربع، مع توقع إضافة 162,900 متر مربع إلى السوق بحلول عام 2027، تشمل مشاريع مثل "صن ست أفنيو" (6,780 متراً مربعاً)، و"كورنيتش جدة كوف" (70,000 متراً مربعاً)، و"بورتا جدة" (86,100 متراً مربعاً).
- يشهد قطاع التجزئة تحولات ملحوظة مدفوعة بنمو التجارة الإلكترونية وتغير تفضيلات المستهلكين نحو تجارب تسوق تفاعلية، ما انعكس على انخفاض معدلات الإشغال في المراكز التجارية التقليدية. ويعد التوسع المتوقع في



المعروض عامل مخاطرة رئيسي قد يؤثر على مستويات الإيجارات ونسب الإشغال على المدى المتوسط، لا سيما في المواقع التي تشهد طلباً أقل نسبياً.

## أداء قطاع الضيافة<sup>11</sup>

■ واصل قطاع السياحة والضيافة في المملكة العربية السعودية توسعه خلال الربع الأول من عام 2025، حيث ارتفع عدد الزوار الدوليين بنسبة 48% على أساس سنوي ليصل إلى 8.6 ملايين سائح، مدعوماً باستضافة المملكة للفعاليات الرياضية والمؤتمرات، إلى جانب الزخم المتواصل في السياحة الترفيهية والثقافية والدينية. كما سجلت المملكة خلال الفترة ذاتها نمواً بنسبة 89% في عدد الفنادق والمنتجعات ودور الضيافة المرخصة.

<sup>11</sup> تقرير Knight Frank

- بلغ متوسط السعر اليومي للغرف الفندقية في المملكة نحو 800 ريال سعودي حتى نهاية مارس 2025، بينما بلغ متوسط الإيراد لكل غرفة متاحة نحو 560 ريالاً سعودياً، مع استقرار معدلات الإشغال عند 70%. وبلغ إجمالي عدد الغرف الفندقية القائمة 167,500 وحدة، في حين يجري تطوير أو التخطيط لتطوير نحو 99,500 غرفة إضافية.
- انخفض متوسط السعر اليومي للغرف في مدينة الرياض بنسبة 9.4% على أساس سنوي إلى نحو 890 ريالاً سعودياً، كما تراجع متوسط الإيراد لكل غرفة متاحة بنسبة 19.3% ليصل إلى 530 ريالاً سعودياً حتى مارس 2025، فيما بلغت معدلات الإشغال نحو 60%. ومن المتوقع أن ينمو المعروض الفندقي من أقل من 30,000 غرفة حالياً إلى أكثر من 40,000 غرفة بحلول عام 2030.
- انخفض كل من متوسط السعر اليومي ومعدل الإيراد لكل غرفة في جدة بنسبة 12.7% و11.3% على التوالي، ليصل إلى 620 ريالاً و400 ريال على الترتيب حتى نهاية الربع الأول من عام 2025، فيما بلغت معدلات الإشغال 65%.
- سجلت مؤشرات الأداء الفندقي في مكة المكرمة نمواً قوياً، حيث ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 28.2% إلى 860 ريالاً سعودياً، فيما ارتفع الإيراد لكل غرفة بنسبة 33.6% ليبلغ 680 ريالاً سعودياً، مع تسجيل معدل إشغال بلغ 78%. أما المدينة المنورة، فقد ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 10.7% ليبلغ 890 ريالاً، وارتفع متوسط الإيراد لكل غرفة متاحة بنسبة 13.4% ليصل إلى 720 ريالاً سعودياً، مع بلوغ معدلات الإشغال 81% حتى نهاية مارس 2025.
- تسعى كبرى الشركات الفندقية العالمية، مثل "ماريوت إنترناشونال"، ومجموعة فنادق ومنتجعات IHG، و H World International إلى توسيع حضورها في السوق السعودي للاستفادة من النمو المتسارع في قطاع الضيافة.
- يتركز نحو 61% من المعروض القائم من الغرف الفندقية في فئة الفنادق الفاخرة، في حين تستهدف نحو 78% من المشاريع المستقبلية نفس الفئة. وبالمقابل، لا تتجاوز حصة فئة الفنادق المتوسطة 5% فقط من المعروض الجديد المتوقع.

## تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء

اعتمد مجلس الوزراء السعودي في أبريل 2025 تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء، وأصبح اسم النظام "نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة". ويقصد بالأراضي البيضاء كل أرض فضاء قابلة للتطوير داخل حدود النطاق العمراني. أما العقارات الشاغرة فهي المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لفترة طويلة دون مسوغ مقبول، والتي يؤثر عدم استخدامها أو عدم استغلالها في توفير معروض كاف. وشملت أبرز التعديلات رفع الحد الأعلى لنسبة الرسم السنوي بما لا يتجاوز 10% من قيمة العقار بدلاً من 2.5%. ويسهم النظام بتعديلاته الجديدة في رفع كفاءة استخدام الأراضي والمباني غير المستغلة، وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، وتحفيز الاستخدام الفعال للأصول العقارية، كما يسهم في تحفيز تطوير الأراضي البيضاء وتوفير المعروض العقاري بشكل عام والسكني بشكل خاص.

## المقارنة بين النظام القديم والنظام الجديد

البند	النظام السابق	النظام الجديد
نسبة الضريبة	نسبة 2.5% ثابتة سنوية على قيمة الأرض	حتى 10% سنوياً على قيمة الأرض غير المستغلة
الضريبة على العقارات الشاغرة	مستثناة	مشمولة؛ فرض ضريبة سنوية تصل إلى 5% على القيمة الإيجارية
نوع العقارات الخاضعة للنظام	أراضي سكنية أو سكنية-تجارية ضمن النطاق العمراني	جميع أنواع الأراضي والعقارات داخل النطاق العمراني
الحد الأدنى للمساحة الخاضعة للضريبة	غير مطبق	مطبّق في حال تجاوز إجمالي مساحة الأرض 5,000 متر مربع

المصدر: وزارة البلديات والإسكان

من المتوقع أن يسهم هذا التوجه في زيادة المعروض من الأراضي والمباني المتاحة للبيع أو الإيجار، إذ يسعى المالكون إلى تصريف الأراضي والعقارات غير المستغلة. وعلى الرغم من أن ذلك من شأنه خفض الأسعار وتحسين القدرة على التملك، فإن توقع المزيد من الانخفاض في الأسعار قد يؤدي إلى تراجع الطلب كذلك. كما أن النظام يضعف دوافع الاحتفاظ بالعقارات لأغراض المضاربة، ما سينعكس سلباً على الطلب من قبل هذه الفئة من المستثمرين.

ساهم البرنامج، منذ تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء في عام 2016، في تطوير مساحات تقدر بنحو 162 مليون متر مربع من الأراضي. وقد تم بالفعل تطوير نحو 75 مليون متر مربع، في حين تخضع 48 مليون متر مربع حالياً لعمليات تطوير، وتم إدخال 39 مليون متر مربع ضمن الدورة العقارية. وبلغ إجمالي الرسوم المحصلة من البرنامج أكثر من 2.7 مليار ريال سعودي، جرى توجيهها لتمويل بناء ما يزيد عن 134,000 وحدة سكنية وتجارية، ضمن أكثر من 100 مشروع في مختلف مناطق المملكة.

## تأثير نظام رسوم الأراضي البيضاء حسب كل منطقة

### الرياض

- **أسعار الفلل السكنية** - شهدت أسعار الفلل السكنية اتجاهاً تصاعدياً خلال السنوات الأخيرة، ما يعكس استقراراً في الطلب الإيجابي. وبناءً عليه، يُتوقع أن يتم استيعاب المعروض الإضافي مع بقاء الأسعار عند مستويات مستقرة نسبياً. وفي حين أن أي تراجع في الأسعار على المدى القصير قد يؤدي إلى فتور في الطلب نتيجة المخاوف من مزيد من الانخفاض، إلا أن تحسّن القدرة على التملك الناتج عن هذه التراجعات قد يدعم الطلب مجدداً على المدى المتوسط. وعلى الرغم من أن التحول الديموغرافي وتغيّر أنماط الحياة يدفعان حالياً الطلب باتجاه الشقق السكنية، فإن تحسّن القدرة الشرائية للفلل قد يُعيد جذب المشترين إليها باعتبارها خياراً مناسباً في نظر شريحة واسعة من المستهلكين.

- **الوحدات السكنية (الشقق) -** في ظل الارتفاع المتواصل في أسعار الشقق، وكونها تمثل الحصة الأكبر من المعاملات السكنية، فإن زيادة المعروض يتوقع أن تسهم في استقرار الأسعار. كما أن تحسن القدرة على التملك سيعزز من وتيرة الطلب على هذا النوع من العقارات.
- **المكاتب -** في ظل استمرار الطلب القوي على المساحات المكتبية في مدينة الرياض ضمن إطار برنامج مقرات الشركات الإقليمية، يتوقع أن يتم استيعاب المعروض الإضافي دون ضغوط سعرية كبيرة، مع بقاء الأسعار والإيجارات عند مستويات مستقرة نسبياً.
- **قطاع التجزئة -** سجلت الرياض انخفاضاً طفيفاً في معدلات الشواغر على أساس سنوي حتى نهاية الربع الأول من عام 2025. وخلال هذه الفترة، شهدت الإيجارات تحسناً في المراكز التجارية فائقة الحجم والمراكز المجتمعية، في حين تراجعت بشكل طفيف في المراكز الإقليمية. وبناءً عليه، فإن أي زيادة إضافية في المعروض من مساحات التجزئة قد تُشكل ضغطاً على مستويات الإيجارات في هذا القطاع.

## مكة المكرمة / جدة

- **الوحدات السكنية (الفلل) -** شهدت أسعار العقارات السكنية في جدة تحسناً معتدلاً خلال الربع الأول من عام 2025، في حين سجلت أحجام المعاملات ارتفاعاً حاداً، مع ملاحظة أن معظم الطلب تركز على الشقق. وبناءً عليه، فإن أي زيادة في المعروض نتيجة لتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء قد تؤدي إلى ضغوط على أسعار الفلل.
- **الوحدات السكنية (الشقق) -** مع تسجيل الأسعار لتحسن معتدل على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2025، واستمرار تفضيل شريحة واسعة من المشترين للشقق، من المتوقع أن يواصل هذا النوع من الوحدات استقطابه للطلب. ومع ذلك، قد تتعرض الأسعار وأحجام المعاملات لضغوط تبعاً لحجم الزيادة في المعروض.
- **المكاتب -** في ظل ارتفاع الإيجارات ومحدودية المعروض في الرياض، تبرز سوق المكاتب في جدة كموقع تنافسي واعد. وبينما لا تزال معدلات الإشغال عند مستويات جيدة، فإن دخول معروض إضافي قد يضغط على إيجارات المكاتب من الفئة "ب".
- **التجزئة -** شهدت جدة تحسناً في معدلات الإشغال على أساس سنوي حتى نهاية الربع الأول من عام 2025، مع استقرار الإيجارات في المراكز التجارية فائقة الحجم، وانخفاضها في المراكز الإقليمية. ومن المتوقع أن تؤدي أي زيادات إضافية في المعروض من مساحات التجزئة إلى زيادة الضغط على مستويات الإيجارات في الفترة المقبلة.

## توقعات أداء القطاعات المختلفة في القطاع العقاري في النصف الثاني من 2025 مقارنة بالنصف الأول من 2025

المحرك الرئيسي	النصف الثاني 2025 مقابل النصف الأول 2024	فئة الأصول
إلى جانب العوامل الهيكلية طويلة الأجل مثل نمو السكان وتحسن الأداء الاقتصادي، من المتوقع أن تواصل السياسات الحكومية الأخيرة دعم الطلب في القطاع السكني، بما في ذلك زيادة الضريبة المفروضة على الأراضي غير المطورة بهدف تعزيز المعروض وتحسين القدرة على التملك، وخطط إصدار قانون لتنظيم البيع على الخارطة، فضلاً عن استمرار العمل ببرنامج الإقامة المميزة لاستقطاب الكفاءات الدولية. كما أن أي خفض إضافي في أسعار الفائدة من شأنه أن يوفر مزيداً من الزخم للطلب في السوق العقارية. وعلى الرغم من استمرار التحديات المرتبطة بالقدرة على التملك، تتخذ الحكومة خطوات ملموسة للتخفيف من حدة هذه التحديات، من بينها تطبيق سياسات تسعيرية، وتخصيص أراضٍ جديدة للتطوير، وضخ استثمارات في مشاريع إسكانية جديدة، ما من شأنه تعزيز المعروض السكني وتحقيق مزيد من التوازن في السوق على المدى المتوسط.	مشابه للنصف الأول 2025	الأصول السكنية
من المتوقع أن يواصل الطلب على المساحات المكتبية مساره التصاعدي، في ظل تدفق الشركات العالمية إلى المملكة ضمن إطار برنامج مقرات الشركات الإقليمية، إلى جانب استمرار حالة التفاؤل في بيئة الأعمال. ويرجح أن تسهم محدودية المعروض، لا سيما في المساحات المتميزة، في الحفاظ على مستويات الإيجارات المرتفعة خلال الفترة المقبلة.	مشابه للنصف الأول 2025	الأصول المكتبية
من شأن المبادرات الحكومية الهادفة إلى توطين الصناعة، وتوسيع نطاق المساحات الصناعية واللوجستية، إلى جانب الطلب المستمر المدفوع بنمو التجارة الإلكترونية، أن تواصل دعم قطاع الخدمات الصناعية واللوجستية وتعزيز نموه خلال الفترة المقبلة.	مشابه للنصف الأول 2025	الأصول الصناعية والخدمات اللوجستية
من المتوقع أن يواصل توسع شركات التجزئة العالمية في السوق السعودية، إلى جانب التركيبة السكانية التي يغلب عليها الشباب، وتنامي التوجه نحو تجارب تسوق تفاعلية، وزيادة تدفق السياح، تقديم الدعم لقطاع التجزئة في المملكة.	مشابه للنصف الأول 2025	أصول التجزئة
ومع ذلك، فإن أي تراجع إضافي في أسعار النفط نتيجة التوترات التجارية قد يؤثر سلباً على ثقة المستهلكين والشركات، الأمر الذي قد ينعكس على خطط الإنفاق والتوسع في المدى القصير إلى المتوسط.		
من المتوقع أن يستمر الزخم القوي في أعداد الزوار الدوليين إلى المملكة، في ظل الجهود المتواصلة التي تبذلها الحكومة لجذب السياح، بما في ذلك إطلاق برنامج "صيف السعودية 2025". كما تستعد المملكة لاستضافة فعاليات دولية بارزة، من بينها "المنتدى العالمي للهيدروجين" خلال النصف الثاني من عام 2025. وبحسب تصريح معالي وزير السياحة السعودي، تستهدف المملكة استقبال نحو 41 مليون زائر خلال عام 2025، بما يعكس التقدم المستمر في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 في قطاع السياحة والضيافة.	مشابه للنصف الأول 2025	أصول الضيافة

المصدر: ILL، ديلويت، أبحاث مارمور

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

### السماح للأجانب بالاستثمار في أسهم الشركات العقارية التي تستثمر في مكة المكرمة والمدينة المنورة

■ أعلنت هيئة السوق المالية السعودية في 27 يناير 2025 السماح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق التي تمتلك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. ووفقاً للضوابط المعتمدة، فإن الاستثمار الأجنبي سيكون مقتصرًا على أسهم تلك الشركات السعودية أو أدوات الدين القابلة للتحويل للأسهم أو كليهما، شريطة عدم تجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين ما نسبته (49%) من أسهم الشركة، باستثناء المستثمر الاستراتيجي الأجنبي الذي لا يحق له التملك في الأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة.

### السعودية بصدد إقرار مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة

■ طرحت الهيئة العامة للعقار مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة عبر منصة "استطلاع" في الفترة من 9 مارس حتى 8 أبريل 2025، بهدف استطلاع آراء الجهات الحكومية والقطاع الخاص والعموم حيال المشروع. وأوضحت الهيئة أن مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة، يهدف إلى تنظيم التعاملات في السوق العقاري، ويوفّر من خلالها الشفافية والوضوح في الالتزامات والحقوق للأجزاء المشتركة، إضافةً إلى حفظ وضمان حقوق المستفيدين من خلال تحديد



المناطق والمرافق المشتركة ورفع مستوى الكفاءة والدقة في عمليات الفرز، ويأتي ذلك امتداداً لمنظومة التشريعات العقارية التي تأتي في إطار مُستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري. ويتضمن مشروع القانون 55 وثيقة إجرائية تهدف إلى تنظيم عمليات بيع العقارات على الخارطة، وتعزيز مبادئ الحوكمة، وتسهيل إجراءات الترخيص، بالإضافة إلى تحديد آليات تسجيل المطورين وآليات تسليم المشاريع العقارية.

## ”الزكاة“ تعتمد نظام ضريبة التصرفات العقارية الجديد

■ أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك موافقتها على اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة التصرفات العقارية الذي أقرته الحكومة في سبتمبر 2024، ليدخل حيز التنفيذ في 9 أبريل 2025. ويهدف النظام ولائحته التنفيذية إلى وضع إطار قانوني واضح لضريبة التصرفات العقارية، وتوسيع نطاق الإعفاءات الضريبية. وتشمل الإعفاءات حالات الميراث، والأوقاف، ونقل الملكية بين الأقارب من الدرجة الأولى. كما يتضمن القانون قواعد ضريبية أكثر وضوحاً وآليات لمراجعة القيمة السوقية العادلة، إلى جانب خفض غرامات تأخير سداد الضريبة من 5% إلى 2%.

## السعودية ترفع ضريبة ”الأراضي البيضاء“ إلى 10% وتفرض ضريبة جديدة على العقارات الشاغرة

■ أقر مجلس الوزراء السعودي إصلاحاً جوهرياً في سياسته الضريبية العقارية، إذ رفع ضريبة الأراضي البيضاء (الأراضي غير المطورة) من 2.5% إلى 10% سنوياً، إلى جانب استحداث ضريبة جديدة تُفرض لأول مرة على العقارات الجاهزة غير المشغولة. ويشمل النطاق المعدل للضريبة جميع الأراضي غير المطورة الصالحة للبناء، متجاوزاً التركيز السابق الذي اقتصر على الأراضي السكنية والتجارية فقط. كما سوف تُفرض ضريبة سنوية بنسبة 5% من القيمة الإيجارية على المباني الجاهزة وغير المشغولة. ومن المتوقع صدور اللوائح التنظيمية الخاصة بتطبيق ضريبة العقارات الشاغرة خلال عام، وفقاً لما أوردته وكالة الأنباء السعودية.

## الوطنية للإسكان توقع اتفاقيات بـ 30 مليار ريال خلال منتدى مستقبل العقار 2025

■ وقعت الشركة الوطنية للإسكان عدداً من الاتفاقيات ومذكرات التفاهم مع جهات حكومية والقطاع الخاص بقيمة إجمالية تقارب 30 مليار ريال، وذلك على هامش منتدى مستقبل العقار 2025 بالرياض. ووقعت الشركة الوطنية للإسكان مذكرة تفاهم مع وزارة الصناعة والثروة المعدنية؛ تهدف للتعاون في سلاسل الإمداد وبرنامج روابط الصناعة لدعم وزيادة المحتوى المحلي في قطاع التطوير العقاري. كما وقعت الوطنية للإسكان مذكرة تفاهم مع مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية بالتعاون مع شركة السيف؛ للتعاون في تطوير البناء والتشييد باستخدام تقنيات البناء خارج الموقع. ووقعت أيضاً اتفاقيات تقديم خدمات سلاسل الإمداد بين الشركة وعدد من شركات التطوير العقاري؛ بهدف تعزيز نجاح مشاريع التطوير العقاري ولضمان استدامة الجودة والكفاءة.



### ”تعمير“ و”هواوي“ تتعاونان لبناء 5000 وحدة سكنية مزودة بتقنيات اتصال حديثة

- أعلنت شركتا ”هواوي“ و”تعمير“ للتطوير العقاري في 18 فبراير 2025 عن عقد شراكة استراتيجية لتطوير وحدات سكنية مزودة بتقنيات اتصال حديثة بالألياف الضوئية FTTR من هواوي. ويأتي هذا التعاون في إطار دعم رؤية المملكة ومبادرة ”مجتمع الـ 10 جيغابت“ التي أطلقتها وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات 2030، بهدف تطوير بنية تحتية للإنترنت فائق السرعة في جميع أنحاء المملكة لدعم أهداف التحول الرقمي في المملكة. وتسعى الشركتان إلى تجهيز أكثر من 5000 وحدة سكنية بتقنية FTTR بحلول عام 2035.

### ”ويستفيلد“ تدخل السوق السعودي بالشراكة مع ”سينومي سنترز“

- أعلنت شركة سينومي سنترز، التي تعمل في تطوير وتشغيل المراكز التجارية بالسعودية، عن توقيع شراكة استراتيجية وحق امتياز مع مجموعة ”يونيباي - رودامكو - ويستفيلد“؛ المالكة والمطورة والمشغلة لوجهات التسوق العالمية المعروفة بعلامة ويستفيلد. وبموجب الاتفاقية التي تمتد 10 سنوات قابلة للتجديد، حصلت سينومي سنترز على حقوق الاستخدام الحصرية لعلامة ويستفيلد التجارية في السوق السعودية. كما ستتمكن الشركة من الاستفادة من الخبرات العالمية لشركة ويستفيلد في مجالات متعددة تشمل إدارة العمليات، والتسويق، والتأجير، والإعلام الرقمي، داخل المراكز التجارية. وتشمل الشراكة في مرحلتها الأولى إعادة تسمية ثلاثة من أبرز مراكز ”سينومي“؛ وهي ”جوهرة الرياض“، و”جوهرة جدة“، و”النخيل - الدمام“، على أن يمتد التعاون لاحقاً إلى ما مجموعه ثمانية مراكز تجارية.

## شركة "TGCC" المغربية توقع تحالفاً استراتيجياً مع مجموعة "نايف الراجحي الاستثمارية" لتطوير مشاريع عقارية في المملكة

- وقعت "الأشغال العامة للبناء بالدار البيضاء" (TGCC)، أكبر شركة بناء في المغرب، تحالفاً استراتيجياً مع مجموعة "نايف الراجحي الاستثمارية" لتطوير مشاريع عقارية لتصبح بذلك الوافد الجديد على السوق السعودي. وستقوم الشركة المغربية عبر شركتها الفرعية "تي جي سي سي الشرق الأوسط" بالتعاون في تنفيذ مشاريع تقوم نايف الراجحي الاستثمارية بتطويرها في المملكة العربية السعودية.

## "الرياض المالية" تطلق مشروع شلالات أبها بقيمة تتجاوز مليار ريال في منطقة عسير

- أعلنت الرياض المالية، إحدى أكبر مدراء الأصول والشركة الرائدة في مجال الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، عن إطلاق مشروع شلالات أبها بقيمة تتجاوز المليار ريال سعودي، بالتعاون مع شركة مدر للتطوير، إحدى أبرز شركات التطوير العقاري في المملكة، على مساحة تتجاوز مليون متر مربع في أبها.

## مستثمرون يضحون 1.22 مليار دولار في سوق العقارات السكنية السعودي و"نيوم" تقود الطلب

- أفادت شركة "نايت فرانك" بأن القطاع السكني في المملكة العربية السعودية يستعد لتلقي دفعة قوية، مع توقع استثمار المشترين من القطاع الخاص نحو 1.22 مليار دولار خلال عام 2025. وأشار التقرير إلى أن مدينة "نيوم"، المشروع الحضري الرائد على ساحل البحر الأحمر، لا تزال الوجهة الأكثر تفضيلاً بين الباحثين عن شراء مساكن، لا سيما من أصحاب الدخول المرتفعة، رغم تراجع طفيف في شعبيتها مقارنة بالسنوات السابقة.

## 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 جنباً 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 إيجابياً بشكل عام بالنسبة للعقارات.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشراً رئيسياً 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. وبتزجم 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	2026 توقعات	2025 توقعات	2024 توقعات	2023	2022	2021	2020	2019	العوامل الاقتصادية
4	معتدل	5.0%	2.0%	-4.5%	-9.0%	15.0%	1.2%	-6.9%	-3.3%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
4	معتدل	3.3%	3.1%	3.9%	3.8%	5.3%	5.6%	-2.3%	2.8%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
3	حيادي	-4.9%	-4.9%	-2.8%	-2.0%	2.5%	-2.2%	-10.7%	-4.2%	الوضع المالي، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	32.2%	31.7%	30.3%	29.3%	26.4%	25.4%	27.7%	28.3%	الاستثمارات (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	7.7%	9.7%	8.8%	7.6%	8.1%	7.4%	8.3%	7.1%	الكتلة النقدية (M2) سنوياً
4	معتدل	2.0%	2.0%	1.7%	2.3%	2.5%	3.1%	3.4%	-2.1%	التضخم الاقتصادي
3	حيادي	3.7	4.4	5.3	5.2	2.1	0.5	0.7	2.2	اسعار الفائدة (%)*
3	حيادي	2.0%	2.0%	4.7%	4.7%	4.5%	-2.4%	5.0%	-0.4%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	437	(524)	1,032	3,001	968	235	919	534	فرص العمل المتاحة (بالآلاف)
3.70	الدرجة الكلية									

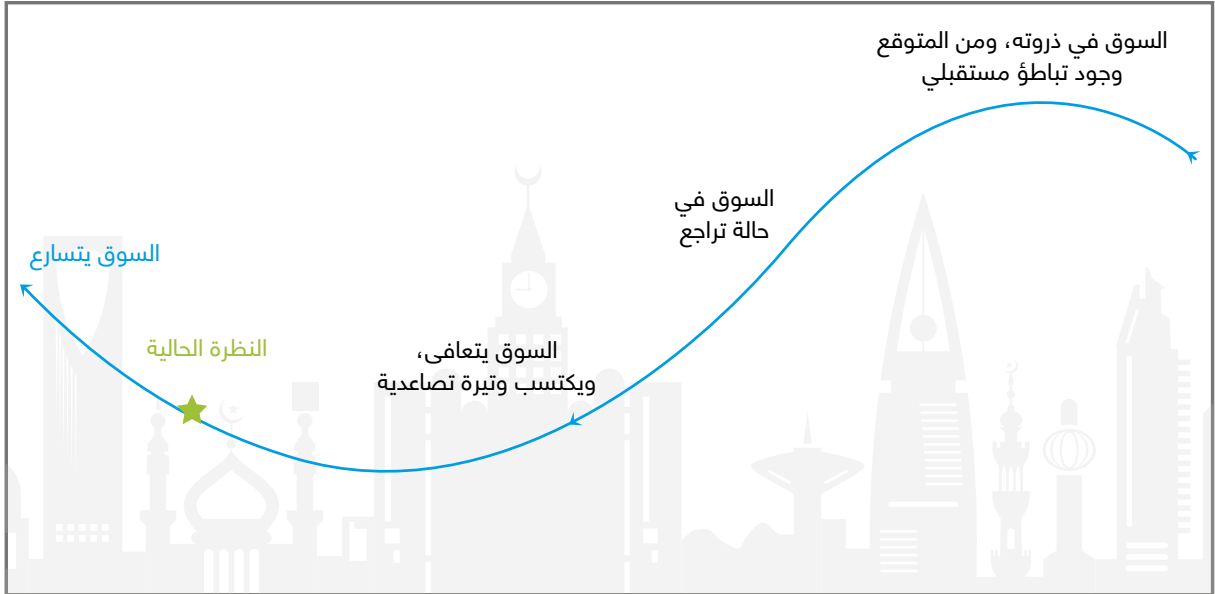
المصدر: صندوق النقد الدولي، الهيئة العامة للإحصاء، منظمة العمل الدولية، أبحاث مارمورا، ملحوظة: \* يتم أخذ متوسط سعر الفائدة الشهري للسنة المعنية في الاعتبار. لذلك، على الرغم من التخفيضين في أسعار الفائدة لعام 2024، فإن متوسط سعر الفائدة لعام 2024 أعلى من عام 2023

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 (2024-2025)

المؤشرات الكلية	النصف الثاني 2025	النصف الأول 2025	النصف الثاني 2024
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للنفط	4	4	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي	4	4	4
الوضع المالي	3	3	3
الاستثمارات	4	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4	4
تضخم اقتصادي	4	4	4
سعر الفائدة	3	3	3
النمو السكاني	3	3	3
إتاحة فرص العمل	4	4	4
<b>الدرجة الكلية</b>	<b>3.70</b>	<b>3.70</b>	<b>3.55</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## الملخص

نتوقع أن يشهد الأداء الاقتصادي للمملكة العربية السعودية تحسناً إيجابياً خلال عام 2025، مدفوعاً بارتفاع الناتج المحلي الإجمالي للقطاع النفطي واستقرار النمو في القطاع غير النفطي. وتشير التقديرات إلى نمو الناتج المحلي النفطي بنسبة 2% على أساس سنوي، بدعم من تراجع أوبك+ التدريجي عن سياسة خفض الإنتاج. وقد شهد معدل التضخم في المملكة ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الأول من عام 2025، ومن المتوقع أن يبلغ متوسطه السنوي نحو 2%. كما سجل نمو سوق الائتمان للقطاع الخاص وتيرة نمو جيدة في بداية العام، بدعم من انخفاض أسعار الفائدة مقارنة بالنصف الأول من عام 2024. وفي حين أشار الاحتياطي الفيدرالي الأميركي إلى احتمالية تنفيذ خفضين للفائدة خلال عام 2025، فإن المسار الفعلي لأسعار الفائدة سيعتمد إلى حد كبير على تأثير القرارات السياسية المستمرة على النمو الاقتصادي والتضخم. ويمثل تحسن النظرة الاقتصادية عامل دعم رئيسي للطلب على المساحات العقارية التجارية، كما نتوقع أن يسهم ارتفاع الدخل في الحفاظ على الطلب في القطاع السكني. وفي حال تم تنفيذ مزيد من التخفيضات في أسعار الفائدة، فإن ذلك سيعزز الطلب على التمويل العقاري وقروض الإسكان.

واصل قطاع العقارات في المملكة أداءه الإيجابي خلال الربع الأول من عام 2025، مدعوماً باستمرار الطلب عبر المساحات السكنية والتجارية. وأسهم انخفاض أسعار الفائدة في تعزيز الإقراض العقاري، ما انعكس إيجاباً على الطلب في القطاع السكني. وعلى الرغم من ارتفاع قيم المعاملات العقارية في الأسواق الرئيسية خلال الربع الأول، إلا أن عدد الصفقات في مدينة الرياض شهد تراجعاً، ويُعزى ذلك غالباً إلى ارتفاع الأسعار. أما القطاعان التجاري والصناعي، فقد واصل الاستفادة من المبادرات الحكومية ومن حالة التفاؤل في بيئة الأعمال.

من المتوقع أن يستمر هذا الزخم خلال النصف الثاني من عام 2025 في ظل استمرار تنفيذ المبادرات الحكومية الداعمة للقطاع العقاري. وفي المقابل، تعد التوترات التجارية وتأثيرها المحتمل على أسعار النفط وثقة المستهلكين والشركات من بين المخاطر القائمة، إلا أن أي خفض إضافي في أسعار الفائدة قد يسهم في تعزيز الطلب العقاري. ونتوقع أن يستقر الطلب على مساحات التجزئة في ظل التوجه المتزايد نحو تجارب التسوق التفاعلية، كما أن تنامي مكانة المملكة كمركز سياحي إقليمي بشأنه دعم قطاع الضيافة. ومع دخول مشاريع جديدة في قطاعي التجزئة والضيافة، قد تظهر بعض الضغوط على مستويات الإيجارات على المدى المتوسط.

بناءً على تقييمنا لمجموعة من العوامل الاقتصادية الكلية المختلفة، نرى أن القطاع العقاري في المملكة يواصل تسارعه، ومن المتوقع أن يحقق مزيداً من النمو خلال النصف الثاني من عام 2025. ويعكس هذا النمو عدداً من المؤشرات الإيجابية، منها دعم النمو الاقتصادي بفعل تخفيف قيود الإنتاج النفطي، واستمرار أداء القطاع غير النفطي بقوة، والمبادرات الحكومية الهادفة إلى تطوير القطاع، بالإضافة إلى النظرة الإيجابية للمستثمرين والشركات الأجنبية. ومع ذلك، تبقى بعض التحديات قائمة، وعلى رأسها حالة عدم اليقين بشأن السياسة النقدية الأميركية، والتوترات التجارية، وتأثيرها على نمو الاقتصاد العالمي وأسعار النفط.

## مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري السعودي الكلي

الدرجة	التوقعات (النصف الثاني من 2025 وما بعده)	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 
4	معتدل	إتاحة فرص العمل 
<b>3.70</b>		<b>الدرجة الكلية</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في  
دولة الكويت  
H2 2025

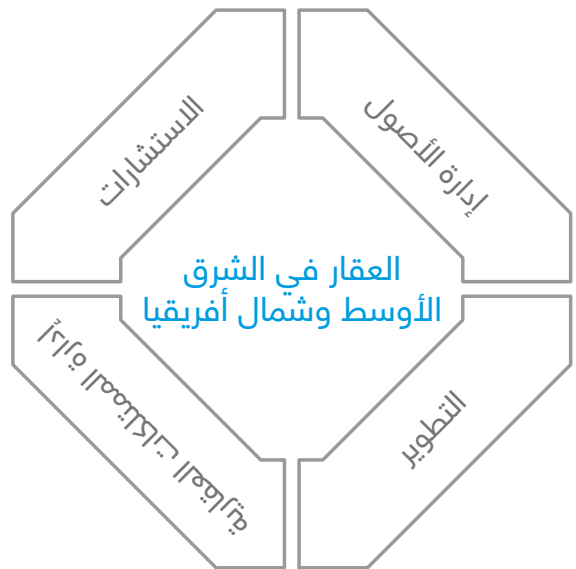


القطاع العقاري في  
دولة الإمارات العربية المتحدة  
H2 2025

## قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

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



# صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

## 12.8% العائد الكلي خلال 2024

## 7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 22 عاماً

12.8%

العائد الكلي

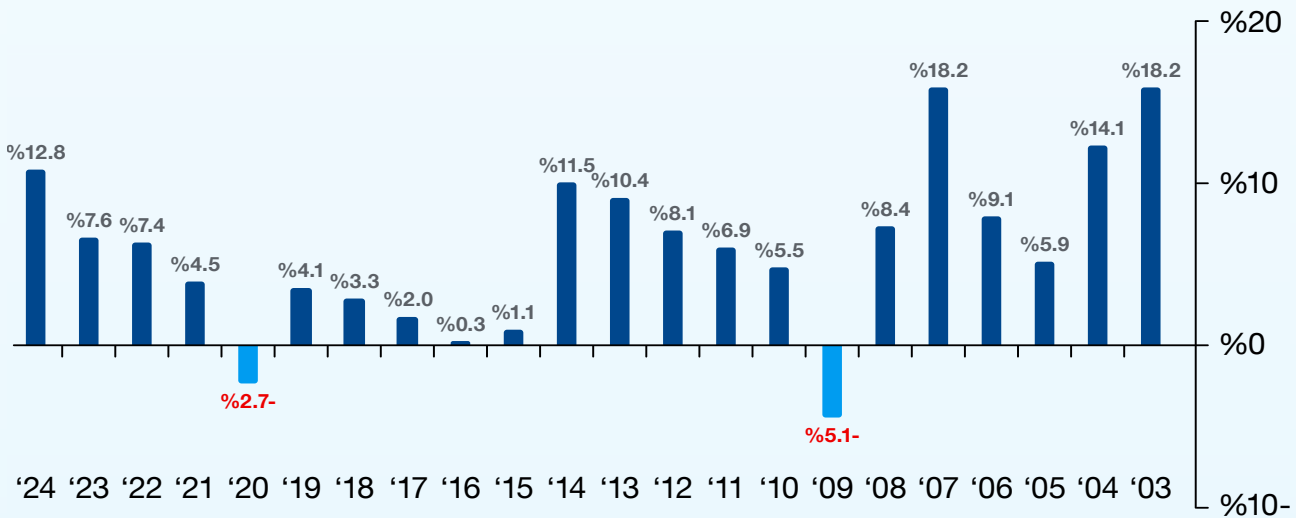
5.2%

التوزيعات النقدية

7.6%

ارتفاع رأس المال

### العائد الكلي السنوي (%)



**تنويه:** الاستثمارات تخضع للمخاطر، ومن الصعب التنبؤ بعوائد الاستثمار وأدائه ولا يمكن ضمانها. وينبغي على المستثمرين مراجعة وثائق العرض واستشارة مستشاريهم لتقييم مدى ملاءمة أي فرصة استثمارية لهم. يرجى الاطلاع على التنويه والمعلومات الهامة وأداء الصندوق في صفحة الصندوق على الموقع الإلكتروني [markaz.com/MREF](http://markaz.com/MREF)

## إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتلجنس (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 "المركز" ويخضع لقوانين حقوق الطبع. ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من "المركز". ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "المركز". 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 لوضعه 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 بالآفاق 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 "المركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "المركز"، 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 ويحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو "مارمور" الإلكتروني، لم يقم "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 وللمعلوماتك، 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

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com