



القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تقرير النصف الأول للعام 2023

المركز
MARKAZ

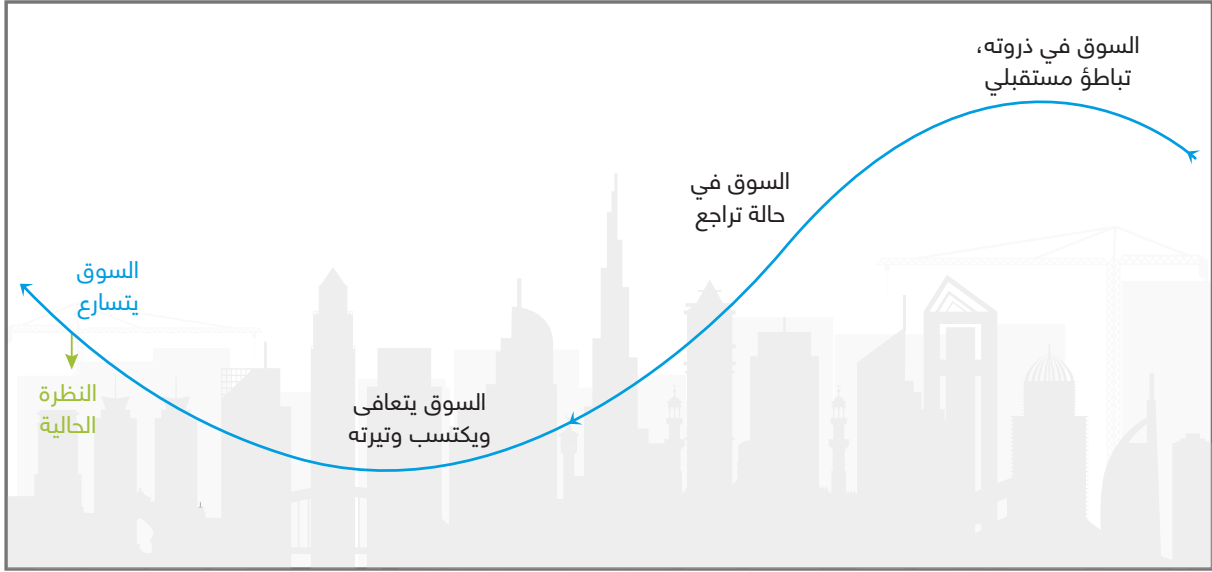
فهرس المحتويات

3	الملخص التنفيذي
6	المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	أ. هدوء متوقع للنشاط الاقتصادي خلال 2023
8	ب. سيطرة على التضخم
9	ج. استمرار نمو القروض العقارية بدعم من الإقراض التجاري
11	د. أسعار الفائدة في ارتفاع
11	هـ. استقرار معدل نمو عدد السكان
12	استقرار أسعار العقارات في الأعوام الأخيرة
19	القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين
22	مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
27	الملخص

1. الملخص التنفيذي

- نتوقع أن يتباطأ زخم النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2023 مقارنة بعام 2022، وسط تراجع متوقع في أسعار النفط وانخفاض الإنتاج تماشياً مع قرارات "أوبك+". وفي الربع الثالث من عام 2022، سجلت المملكة نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 8.6% على أساس سنوي، مدعوماً بشكل أساسي بارتفاع إنتاج النفط. وسوف يشهد النشاط الاقتصادي غير النفطي نمواً إيجابياً في عام 2023.
- من المتوقع أن يصل متوسط أسعار النفط إلى أقل من 100 دولار للبرميل في عام 2023، ومع التوقعات المعتدلة لأداء الاقتصاد العالمي. ووفقاً للموازنة التمهيدية، زادت الحكومة حجم الإنفاق وتتوقع تحقيق فائض مالي. كما سجلت الدولة فائضاً في الموازنة بلغ 149.6 مليار ريال سعودي (40 مليار دولار) في الأشهر التسعة الأولى من 2022.
- بلغت قيمة الصفقات العقارية في المملكة في الفترة من يناير إلى سبتمبر 2022 نحو 172.5 مليار ريال، بزيادة قدرها 12.2% على أساس سنوي. وارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة، والذي يغطي تحركات الأسعار عبر القطاعات السكنية والتجارية والزراعية بنسبة 1.5% في الربع الثالث من عام 2022، مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة قدرها 2.6% على أساس سنوي في أسعار أراضي الوحدات السكنية. وكانت أسعار العقارات، كما يتضح من مؤشر الأسعار، مستقرة نسبياً في الأعوام الأخيرة، مما يدل على نمو معتدل.
- انخفض حجم صفقات الوحدات السكنية في المملكة بنسبة 15.5% في الربع الثالث من 2022 مقابل الربع الثالث من 2021 وانخفضت القيمة الإجمالية لصفقات الوحدات السكنية بنسبة 0.8%. ومع ذلك، أظهرت معايير مثل سعر البيع في القطاع السكني والإيجارات في قطاع المكاتب والتجزئة اتجاهات إيجابية في الربع الثالث من 2022.
- أصدرت المملكة قانون الوساطة العقارية في يوليو 2022، والذي يدخل حيز التنفيذ في غضون ستة أشهر. ويساهم القانون في تنظيم خدمات الوساطة العقارية في المملكة والارتقاء بمستواها.
- كان أداء سوق العقارات في المملكة إيجابياً بشكل عام، مدعوماً بالظروف الاقتصادية المواتية والمبادرات الحكومية المحفزة. ولكن رفع أسعار الفائدة، مع التوقعات الاقتصادية العالمية، يفرض بعض العقبات.
- بناءً على تقييمنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي، نتوقع يواصل قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية تعافيه مع وجود فرصة مواتية لتسارع السوق خلال عام 2023.

توقعات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)
ملاحظة: القسم الملون يشير إلى النظرة الحالية لسوق العقارات

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	معتدل	سوف يبدأ زخم النمو في قطاع النفط مع انخفاض أسعار النفط وحجم الإنتاج على خلفية التوقعات الاقتصادية العالمية الضعيفة وتخفيضات "أوبك+". وقد يدعم تشديد العرض بسبب الحظر الأوروبي الوشيك على النفط، الأسعار.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	من المتوقع أن يواصل القطاع غير النفطي مسار نموه مدعوماً بالإفناق الحكومي.
الموازنة المالية	معتدل	نتوقع أن تكون مستقرة في عام 2023 على الرغم من انخفاض مستويات أسعار النفط بشكل طفيف. وتم الإعلان عن فائض في الميزانية بلغ 149.6 مليار ريال (40 مليار دولار) في الأشهر التسعة الأولى من 2022.
الاستثمارات	حيادي	من المتوقع أن تستمر الاتجاهات الحالية في عام 2023. ووفقاً للموازنة التمهيدية، تخطط الدولة لزيادة الإنفاق الحكومي بنسبة 18%.
الكتلة النقدية، M2	معتدل	من المتوقع أن تكون مستويات السيولة في السوق كافية.

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 التضخم	معتدل	لا يزال محتواه جيداً ومعتدلاً في المملكة على الرغم من الضغوط التضخمية التي تعاني منها أسواق الدول المتقدمة بسبب اضطراب سلاسل التوريد وارتفاع أسعار المواد الغذائية.
 معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	من المتوقع أن يستقر نمو عدد سكان المملكة بدعم من المبادرات الحكومية.
 خلق فرص العمل	حيادي	في حين أن المبادرات الحكومية الأوسع نطاقاً من قبيل تنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبرى، فإن إتاحة فرص أعمال جديدة تساعد في خلق الوظائف على المدى الطويل، والتوقعات على المدى القريب محايدة على خلفية الاعتدال المتوقع في الناتج المحلي الإجمالي.
 سعر الفائدة	منخفض	رفع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي سعر الفائدة عدة مرات في عام 2022 لترويض التضخم. واتبعت المملكة السياسة ذاتها في 2022 ومن المتوقع أن تستمر في ذلك خلال 2023. ومع توقع أن تظل أسعار الفائدة الفيدرالية مرتفعة في عام 2023 أيضاً، فقد يؤدي ذلك إلى زيادة فائدة التمويل العقاري مما يؤثر سلباً في مشتريات المنازل. وقد ينخفض إنفاق المستهلك أيضاً بشكل طفيف مقارنة بالاتجاه القوي المعلن عنه في عام 2022.

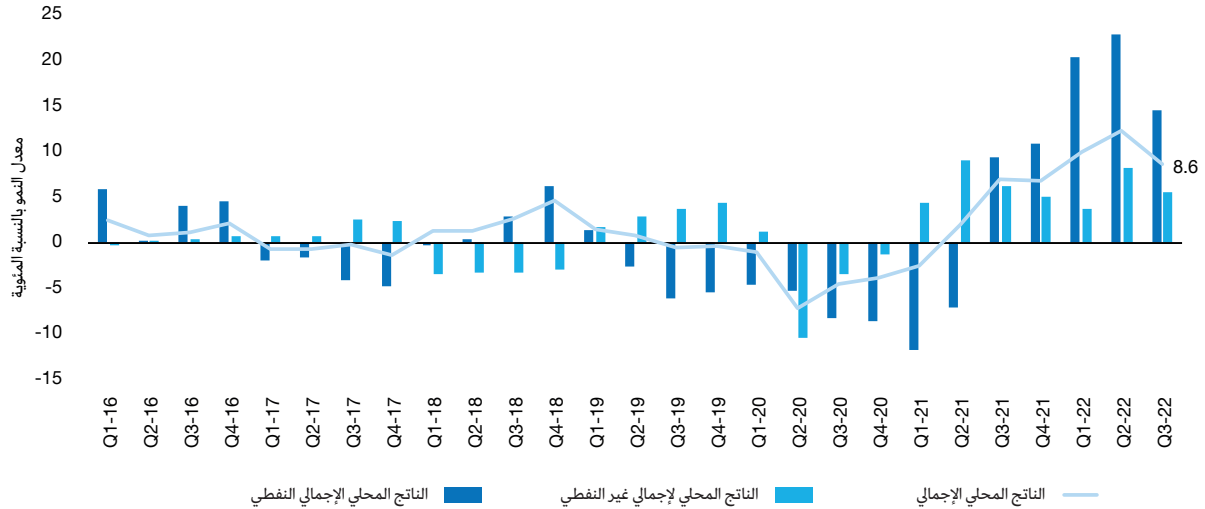
المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. هدوء متوقع للنشاط الاقتصادي خلال 2023

كان الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة في اتجاه صاعد في الأرباع الأخيرة، مدعوماً بارتفاع مستويات أسعار النفط وزيادة الإنتاج. ونتوقع أن يكون نمو الناتج المحلي الإجمالي في عام 2023 أبطأ مقارنة بعام 2022، بسبب انخفاض متوسط سعر النفط المتوقع، وانخفاض الإنتاج بسبب تخفيضات "أوبك+" والتباطؤ الاقتصادي العالمي. ومع ذلك، فإن معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة يتماشى مع معدلات النمو التاريخية. وفي حين زادت البلاد إنتاجها من النفط إلى 11 مليون برميل يومياً بدءاً من أغسطس، وهي أعلى زيادة في عامين، ستخفف المملكة إنتاجها بمقدار 573 ألف مليون برميل يومياً في نوفمبر 2022، تماشياً مع قرار "أوبك+" بخفض إنتاج النفط. وفي الربع الثالث من 2022، سجلت المملكة نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 8.6% على أساس سنوي، بدعم من ارتفاع إنتاج النفط. كما ارتفعت الأنشطة غير النفطية بنسبة 5.6% على أساس سنوي.

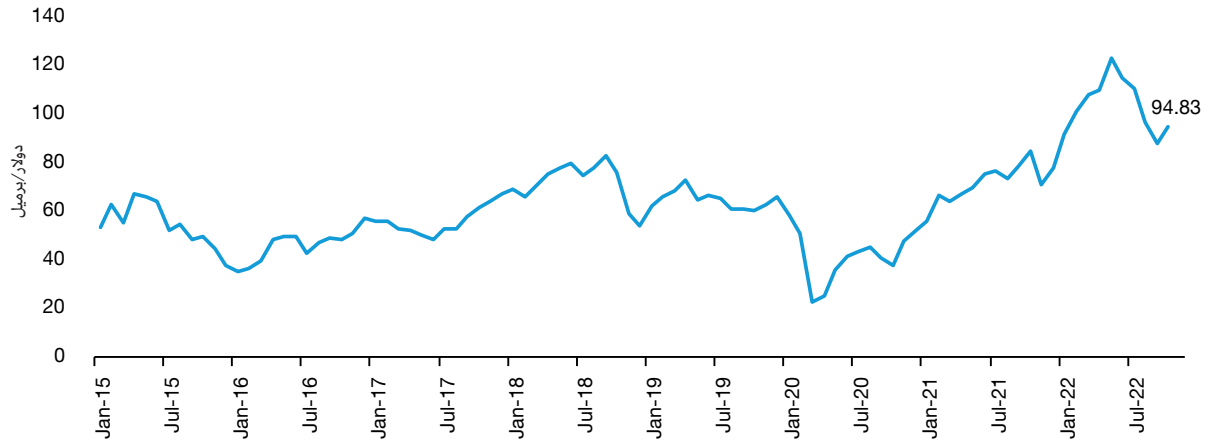
معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي الحقيقي النفطي وغير النفطي (على أساس سنوي)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

انخفض سعر النفط خلال الربع الثالث من عام 2022 بسبب مخاوف الركود والقيود الصحية الصارمة في الصين. ومع ذلك، دعمت تخفيضات "أوبك+" الأسعار نسبياً. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط أسعار النفط 85.52 دولاراً للبرميل، مقارنة بـ 98.18 دولاراً للبرميل في عام 2022، وسط توقعات اقتصادية معتدلة. ومع ذلك، فإن القيود على العرض من قبيل الحظر الأوروبي الوشيك على النفط الروسي قد تدعم أسعار النفط.

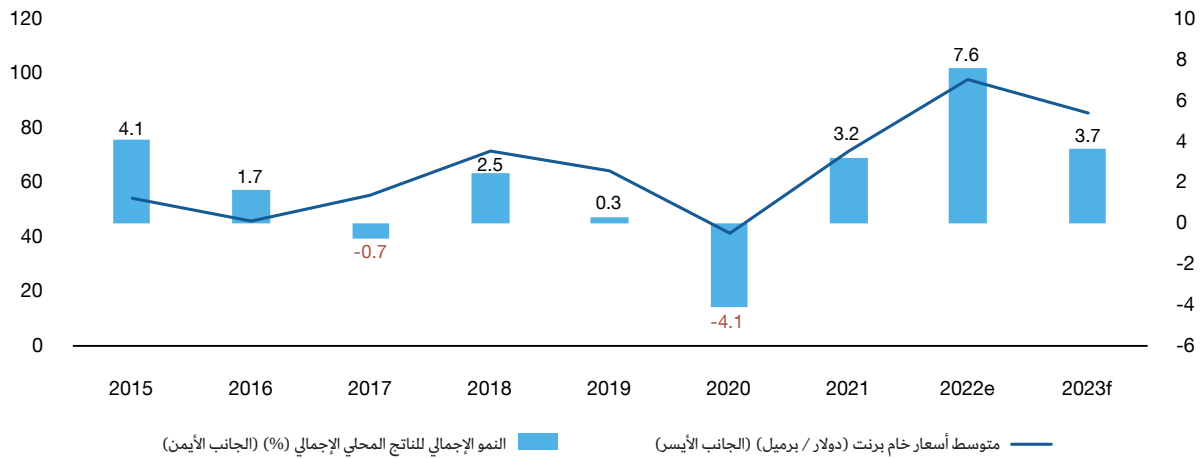
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (ديسمبر 2014 – أكتوبر 2022)



المصدر: ريفينيتيف

يرتبط النشاط الاقتصادي للمملكة بأسعار النفط. كما يدعم ارتفاع أسعار النفط الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي لأنه يعزز الإنفاق الحكومي والخاص. وفي نهاية أكتوبر 2022، ارتفع سعر النفط بنسبة 22% تقريباً عن نهاية عام 2021. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبتي 7.6% و 3.7% في 2022 و 2023 على الترتيب، مقارنة بـ 3.2% في عام 2021 مع نقطة تعادل متوقعة للنفط تبلغ 73.3 دولار للبرميل في عام 2022 و 66.8 دولار للبرميل في عام 2023.

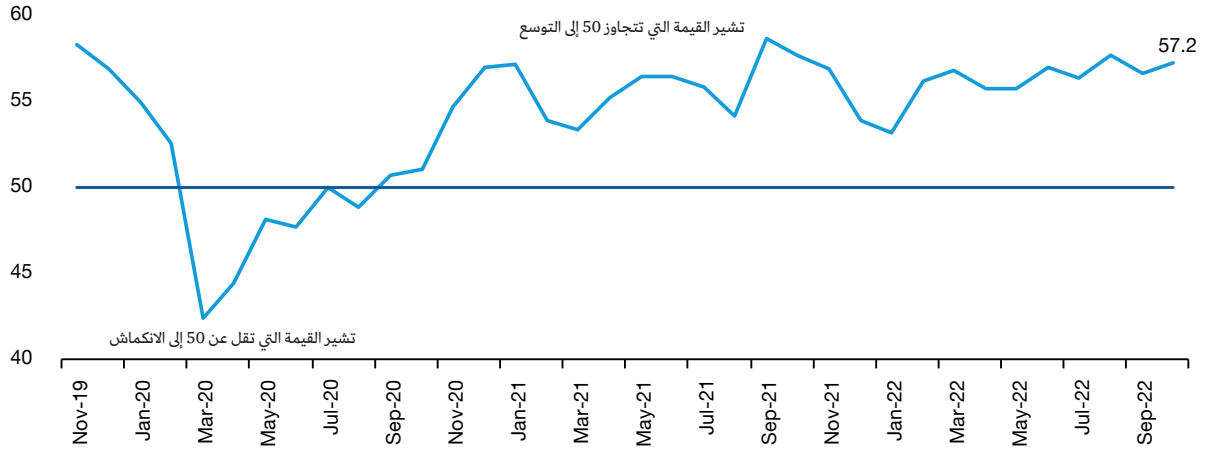
نمو الناتج المحلي الإجمالي ومتوسط أسعار خام برنت (2015 - توقعات 2023)



المصدر: صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف؛ تنويه: متوسط أسعار خام برنت محسوباً على أساس أسعار نهاية الشهر.

وقد كان مؤشر مديري المشتريات المركب (بي إم آي) للمملكة العربية السعودية عند 57.2 في أكتوبر 2022. مما يشير إلى التوسع القوي في نشاط القطاع الخاص غير النفطي.

مؤشر مديري المشتريات السعودي المركب (يناير 2019 – أكتوبر 2022)

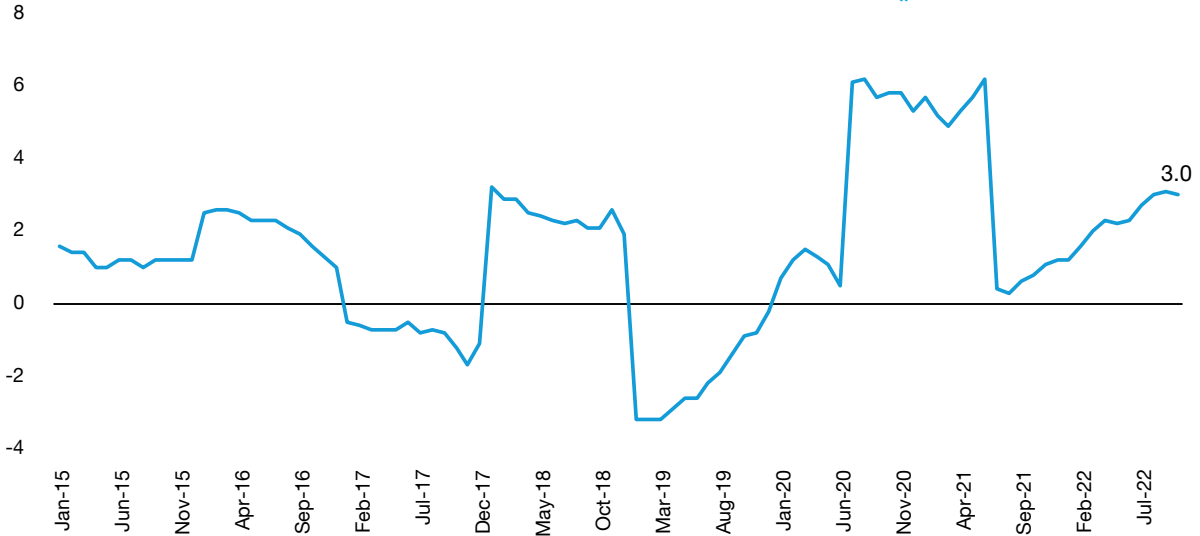


المصدر: آي إتش إس ماركيت، ريفينيتيف

ب. سيطرة على التضخم

على الرغم من ضغوط التضخم التي تعانيها العديد من الاقتصادات المتقدمة بسبب عوامل مختلفة، ومنها اضطرابات سلسلة التوريد وزيادة أسعار المواد الغذائية، إلا أن مستويات الأسعار في المملكة لا تزال منخفضة نسبياً. وبشكل عام، بلغ معدل التضخم 3% (على أساس سنوي) في أكتوبر 2022، ومن المتوقع أن يبلغ متوسطه 2.7% للعام 2022 و2.2% للعام 2023 (صندوق النقد الدولي).

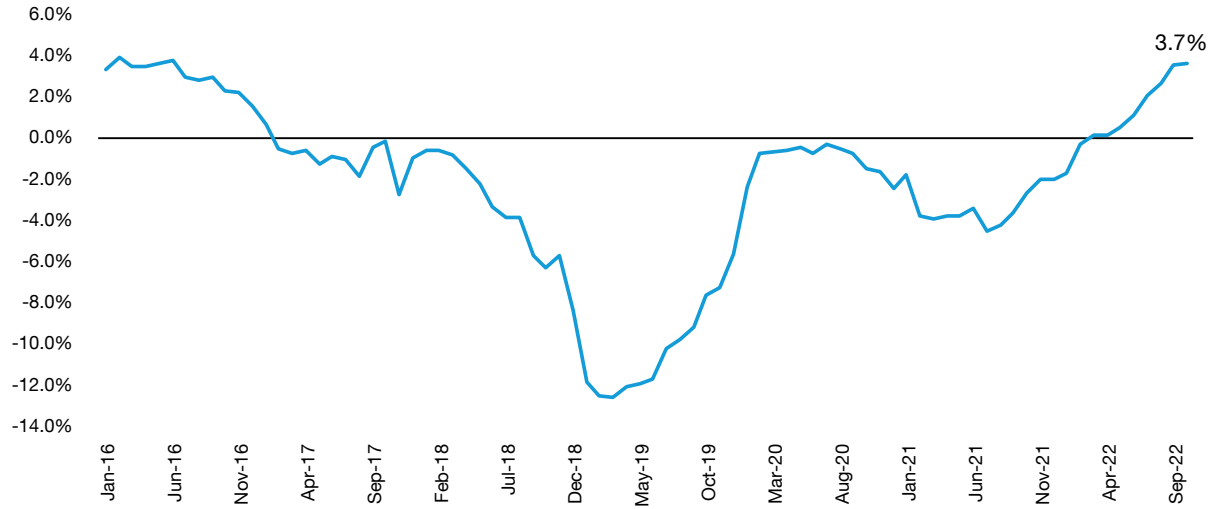
التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين (يناير 2015 – أكتوبر 2022) بالنسبة المئوية على أساس سنوي



المصدر: ريفينيتيف

وتشكل أسعار إيجارات المساكن العنصر الأكبر في مؤشر أسعار المستهلكين بنسبة تعادل 21% من النسبة الإجمالية. وهذا أعلى من مكونات الطعام والشراب والنقل، والتي تشكل نحو 18.8% و 13.1% على الترتيب. وقد ارتفعت أسعار إيجارات المساكن في الأشهر الستة الأخيرة وبشكل خاص في مدينة الرياض.

التغير في أسعار إيجارات المساكن (يناير 2015 – أكتوبر 2022) (التغير على أساس سنوي %)

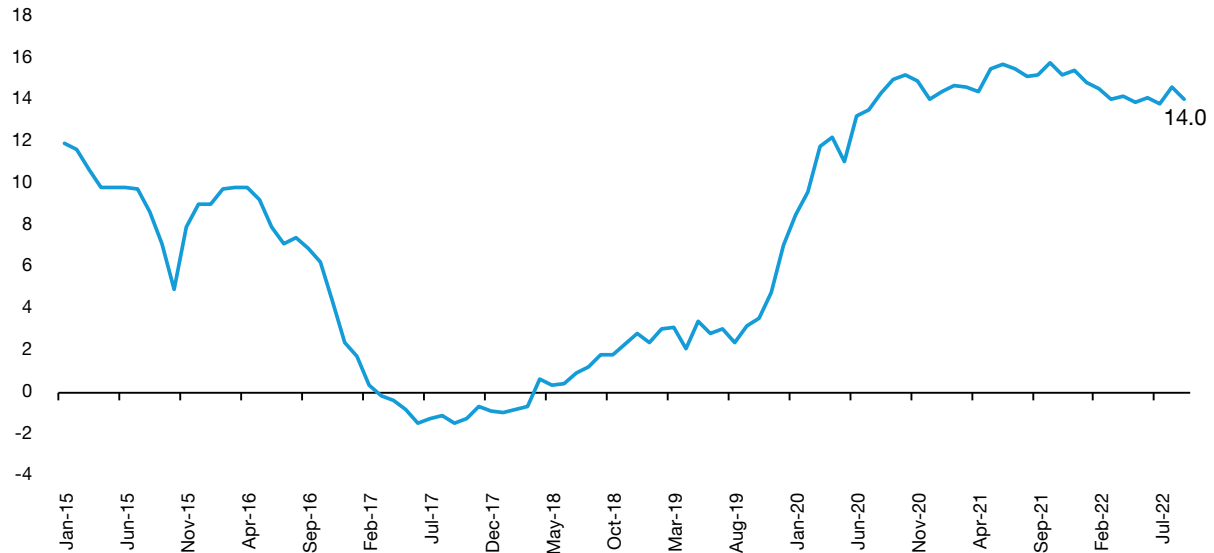


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ج. استمرار نمو القروض العقارية بدعم من الإقراض التجاري

كما يتضح من إجمالي مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص، ما يزال نمو سوق الائتمان جيداً وبلغ 14% في أكتوبر 2022 (على أساس سنوي). وتتوقع فيتش أن ينمو سوق الائتمان المصرفي في عام 2023 بنسبة 12% مدعوماً بإقراض الشركات والمشاريع التي تنفذ أهداف رؤية السعودية 2030 والتمويل العقاري. كما تتوقع فيتش أن يصل نمو القروض إلى 12% في عام 2023، لكنها ترى أن ضغط السيولة يشكل تأثيراً سلبياً مع استمرار تجاوز معدلات نمو الائتمان لمعدلات نمو الودائع في المملكة.

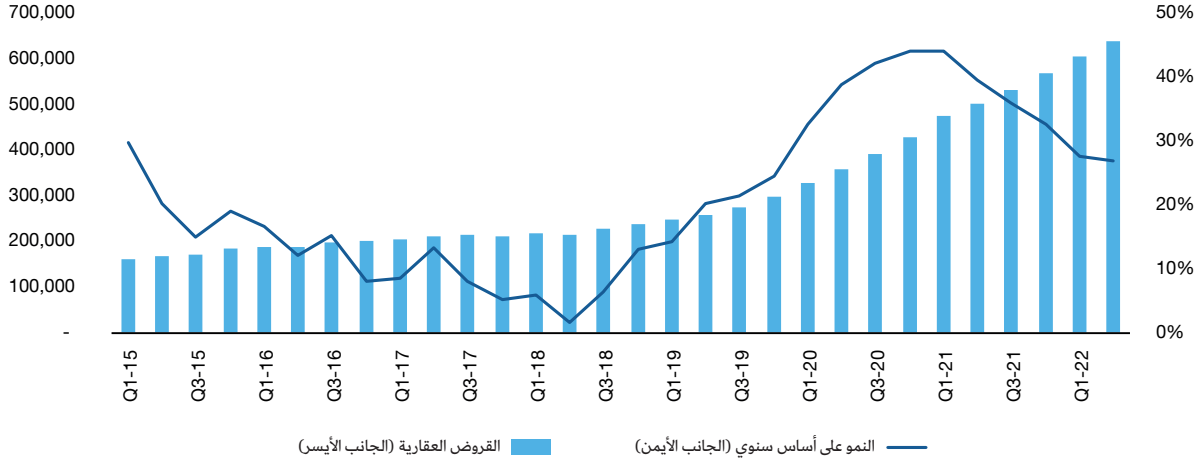
مطالبات البنوك على القطاع الخاص (بالنسبة المئوية على أساس سنوي)



المصدر: البنك المركزي السعودي، ريفينيتيف

بلغت القروض العقارية المقدمة من البنوك 638.27 مليار ريال في نهاية الربع الثاني من 2022، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 27% (على أساس سنوي). ومن إجمالي القيمة، بلغت القروض المقدمة للأفراد 503.22 مليار ريال، بنمو قدره 31% (على أساس سنوي) وللشركات 135.04 مليار ريال، بنمو 14% (على أساس سنوي).

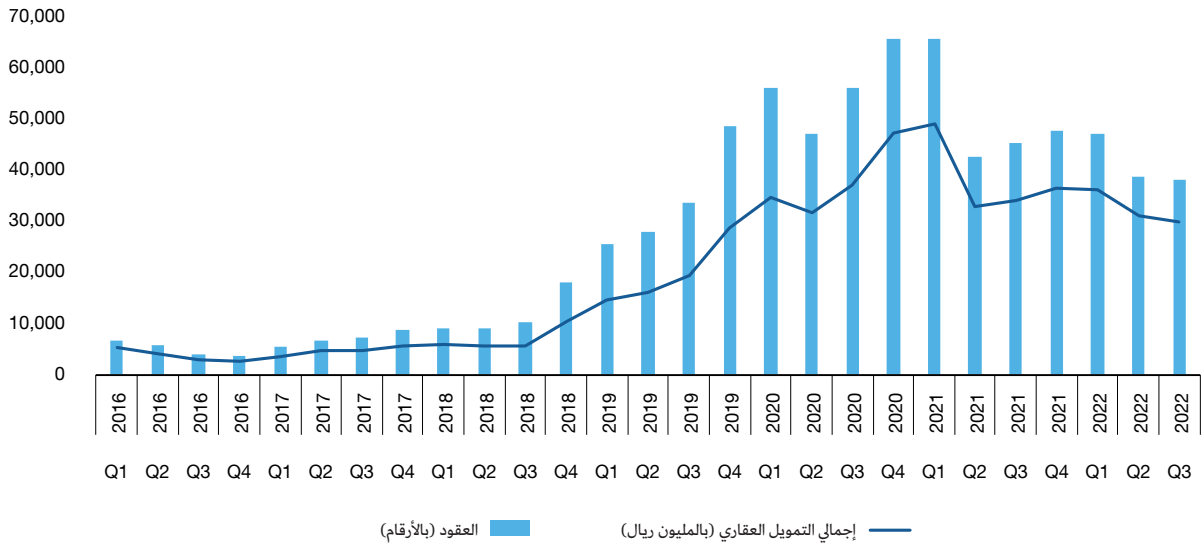
القروض العقارية من البنوك (بالمليون ريال والنسبة المئوية على أساس سنوي)



المصدر: البنك المركزي السعودي

بلغت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة المقدمة للأفراد من البنوك 29.8 مليار ريال حتى الربع الثالث من عام 2022، وهو ما يمثل تراجعاً بنسبة 12.7% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. واستمر إجمالي عدد الصفقات في تراجع في الربع الثالث بنسبة 15.9% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. ويعزى الانخفاض إلى ارتفاع أسعار الفائدة.

عدد قروض التمويل العقاري السكنية وإجمالي قيمة القروض

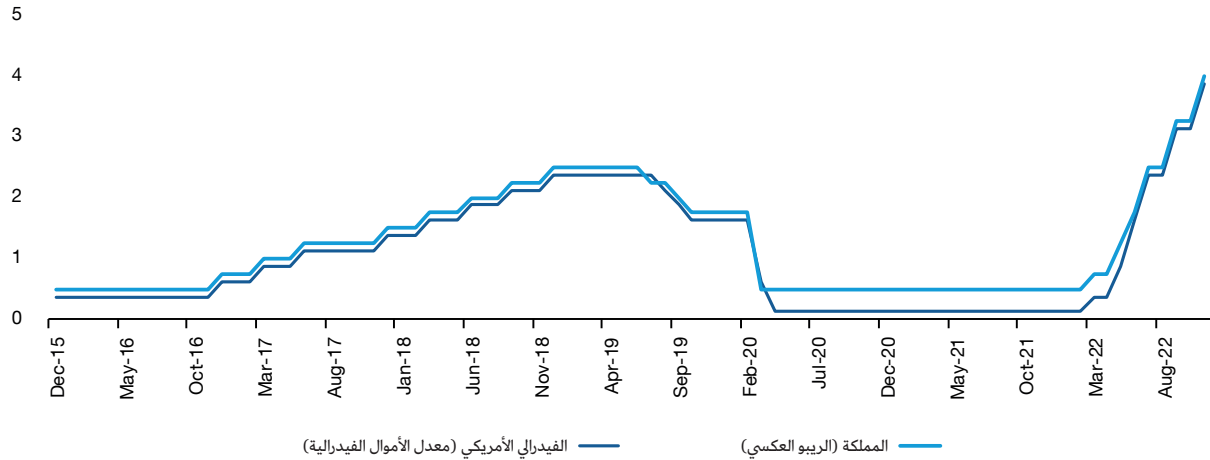


المصدر: البنك المركزي السعودي، تنويه: البيانات المتوفرة بداية من عام 2016

د. أسعار الفائدة في ارتفاع

كان تغير أسعار الفائدة في المملكة يتماشى إلى حد كبير مع التغير لدى الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. وفي عام 2022، في حين رفع الاحتياطي الفيدرالي سعر الفائدة بمقدار 375 نقطة أساس حتى نوفمبر، رفعت المملكة سعر الفائدة بمقدار 350 نقطة أساس. ومن المتوقع أن ترفع المملكة أسعار الفائدة في عام 2023 تماشياً مع الزيادة المتوقعة في سعر الفائدة الفيدرالي، مما سيؤدي إلى زيادة فائدة التمويل العقاري وقد يقلل من إنفاق المستهلكين.

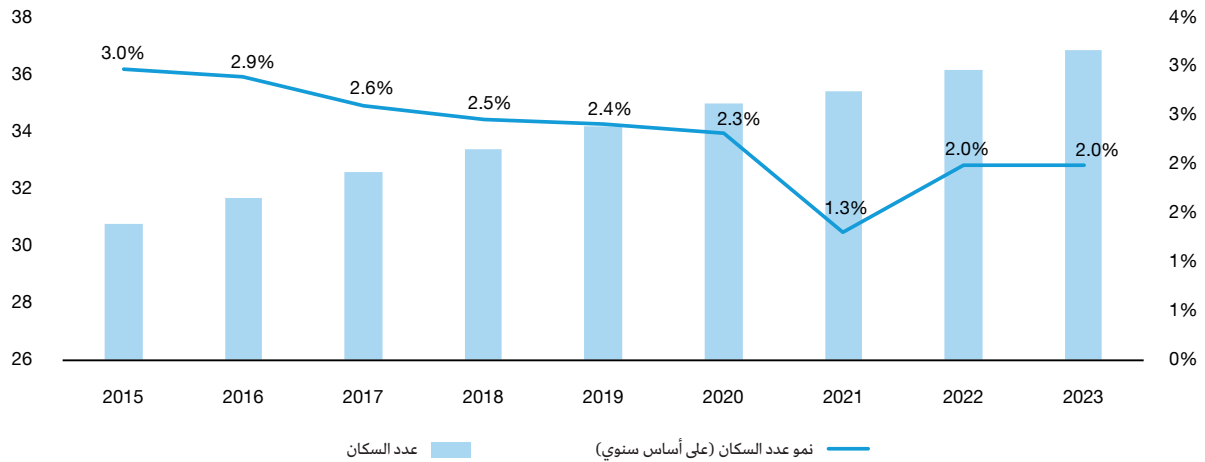
مقارنة بين أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة



ه. استقرار معدل نمو عدد السكان

من المتوقع أن يستقر النمو السكاني عند 2% في عام 2023. ويتوقع ولي العهد السعودي أن يصل عدد سكان المملكة إلى 50 أو 60 مليون نسمة بحلول 2030، ويمثل الأجانب الوافدين نصفهم.

عدد السكان في المملكة العربية السعودية (2015 - توقعات 2023)

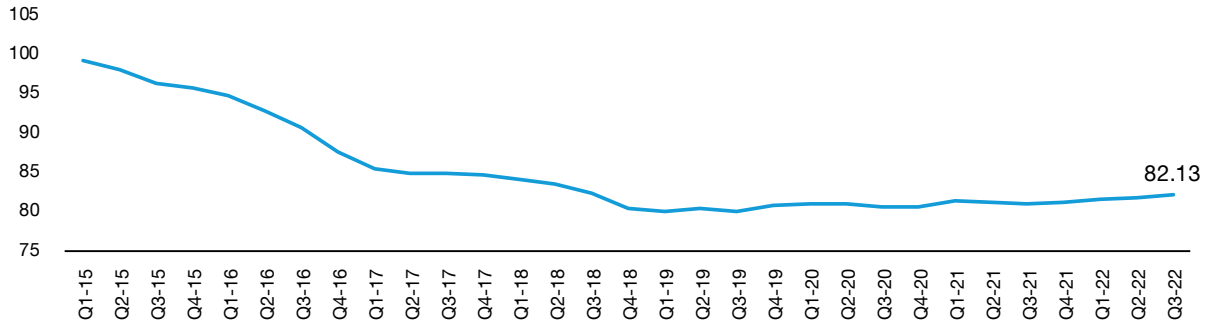


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، صندوق النقد الدولي - أكتوبر 2022

3. استقرار أسعار العقارات في الأعوام الأخيرة

على الرغم من أن مؤشر أسعار العقارات لا يزال أقل من أعلى المستويات التي سجلها في عام 2015، إلا أن هذا المؤشر حافظ على استقراره في الأرباع الأخيرة. وقد ارتفعت أسعار العقارات في المملكة بنسبة 1.5% في الربع الثالث من عام 2022 لتصل إلى 82.13 نقطة، مدفوعة بشكل رئيسي بزيادة 1.8% (على أساس سنوي) في أسعار الأراضي السكنية. علماً بأن مؤشر العقارات في المملكة هو مقياس لتغيرات الأسعار في ثلاثة قطاعات رئيسية، وهي: القطاع السكني (تشكل 65% من الوزن الإجمالي للمؤشر) والقطاع التجاري (31%) والأراضي الزراعية (4%). وعلى الرغم من أن هذا المؤشر يشمل قطع الأراضي والمباني والفيلات والشقق، إلا أن غالبية الوزن يتمثل بقطع الأراضي. (أراضي سكنية 62.2%؛ أراض تجارية 31%)¹. وبلغت قيمة الصفقات العقارية في المملكة من يناير إلى سبتمبر 2022 نحو 172.5 مليار ريال، بزيادة قدرها 12.2% على أساس سنوي².

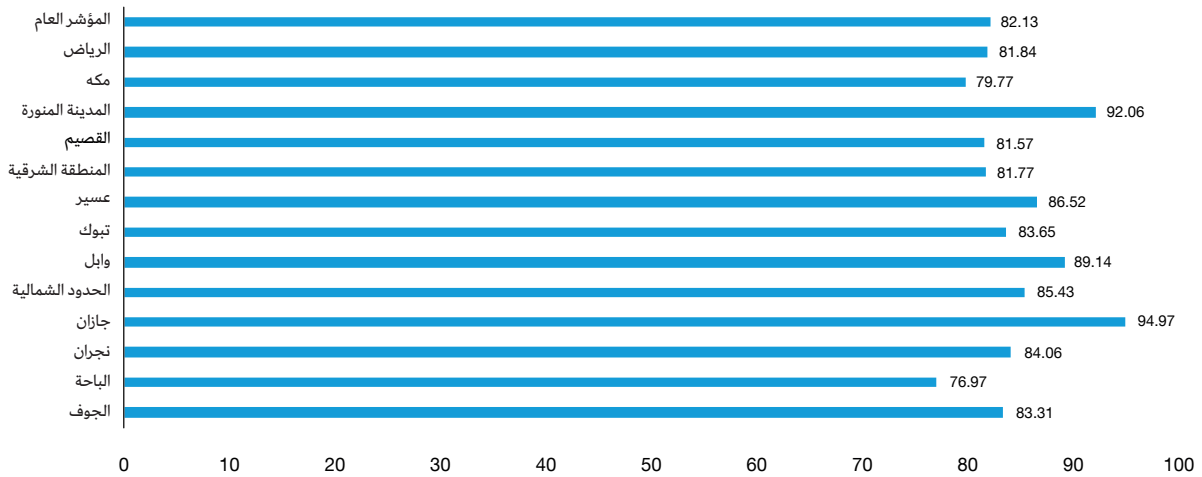
استقرار مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية في الأعوام الأخيرة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات في الربع الثالث من 2022 وذلك حسب المناطق (2014 = 100)

مؤشر أسعار العقارات في الربع الثالث 2022 حسب المناطق الإدارية، (2014=100)

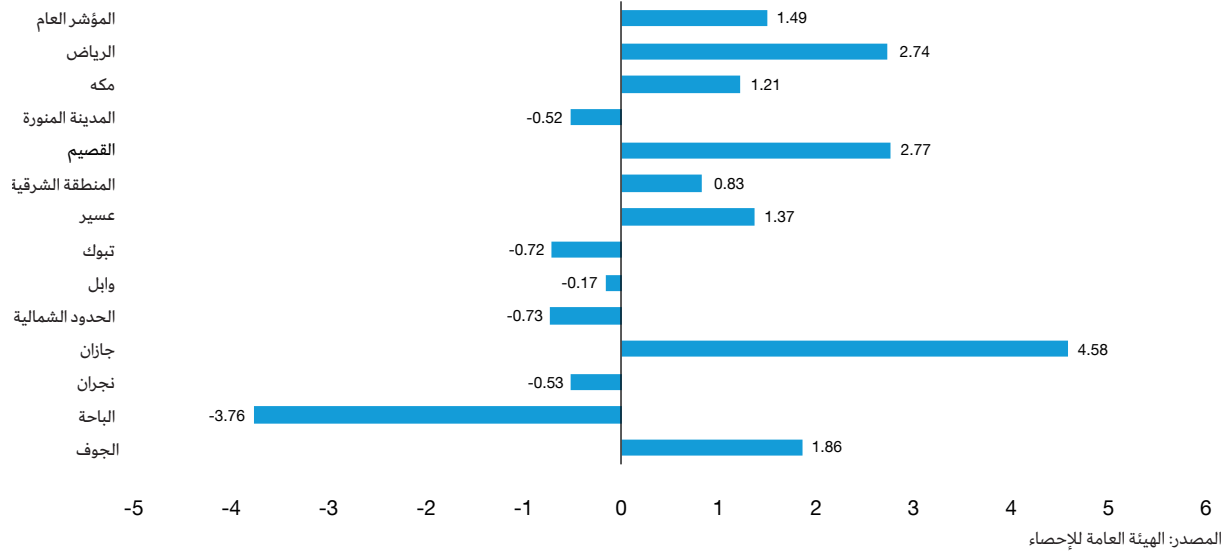


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

¹ REPI, GaStat
² وزارة العدل، موقع أرقام

مؤشر أسعار العقارات في الربع الثالث من عام 2021 وذلك حسب المناطق (النسبة المئوية للتغير على أساس سنوي)

مؤشر أسعار العقارات في الربع الثالث 2022 حسب المناطق الإدارية (النسبة المئوية للتغير على أساس سنوي)



أداء القطاعات المختلفة في الربع الثالث من عام 2022 في الأسواق العقارية الرئيسية في الرياض وجدة

الأداء على مستوى القطاعات في المملكة العربية السعودية

حركة الأسعار في الربع الثالث 2022	إجمالي الأصول في الربع الثالث من 2021	إجمالي الأصول في نهاية الربع الثاني من 2022	المدينة	فئة الأصول	العوامل الاقتصادية الكلية المهمة
ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" و "ب" بنسبة 15% على أساس سنوي	4.8 مليون متر مربع	4.9 مليون متر مربع	الرياض	المكاتب	
ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" و "ب" بنسبة 8% على أساس سنوي	1.1 مليون متر مربع	1.2 مليون متر مربع	جدة		
ارتفع متوسط سعر المبيعات بنسبة 2% على أساس سنوي	1.3 مليون وحدة	1.4 مليون وحدة	الرياض	السكني	
ارتفع متوسط سعر المبيعات بنسبة 20% على أساس سنوي	840,000 وحدة	851,000 وحدة	جدة		
انخفض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 5% على أساس سنوي (المراكز التجارية الكبرى)	3 مليون متر مربع	3.3 مليون متر مربع	الرياض	التجزئة	
انخفض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 3% على أساس سنوي (المراكز التجارية الكبرى)	1.7 مليون متر مربع	1.8 مليون متر مربع	جدة		

حركة الأسعار في الربع الثالث 2022	إجمالي الأصول في الربع الثالث من 2021	إجمالي الأصول في نهاية الربع الثاني من 2022	المدينة	فئة الأصول
ارتفعت مستويات الإشغال بنسبة 58% منذ بداية العام حتى أغسطس 2022، بينما ارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي إلى 169 دولار وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 98 دولار	19,000 مفتاح	20,000 مفتاح	الرياض	
ارتفعت مستويات الإشغال بنسبة 52% منذ بداية العام حتى أغسطس 2022، بينما ارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي إلى 214 دولار وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 111 دولار	14,000 مفتاح	15,400 مفتاح	جدة	الضيافة

المصدر: JLL

يستمر سوق العقارات السعودي في تعافيه. كما منحت إجراءات الحكومة المختلفة لضمان أن يمتلك جميع المواطنين منزلاً زخماً جديداً للقطاع.

أداء القطاع السكني³

- انخفض حجم الصفقات السكنية في المملكة بنسبة 15.5% في الربع الثالث 2022 مقابل الربع الثالث 2021 وانخفضت القيمة الإجمالية للصفقات بنسبة 0.8%. للربع الثالث من عام 2022 حتى تاريخه، وانخفض عدد عقود التمويل العقاري عن البنوك بنسبة 15.9% وانخفض إجمالي قيمة التمويل المقدم بنسبة 12.7% على أساس سنوي.
- انخفض إجمالي عدد الصفقات بنسبة 31.1% على أساس سنوي في الرياض و19.3% على أساس سنوي في جدة، منذ بداية العام حتى الربع الثالث من عام 2022.
- 30% من مالكي المنازل في المملكة على استعداد لشراء منزل ثان بقيمة تتجاوز 800,00 دولار. وهناك تفضيل للشقق بين العائلات الشابة نظراً للتكلفة.

³أحدث البيانات المتوفرة لدى CBRE, Knight Frank, JLL

■ من المرجح أن تدعم الزيادة المتوقعة في عدد السكان والمبادرات المقدمة زيادة تملك المنازل إلى 70% بحلول عام 2030 في هذا القطاع، في حين أن ارتفاع أسعار الفائدة قد يشكل تأثيراً سلبياً على المدى القريب في سوق التمويل العقاري.

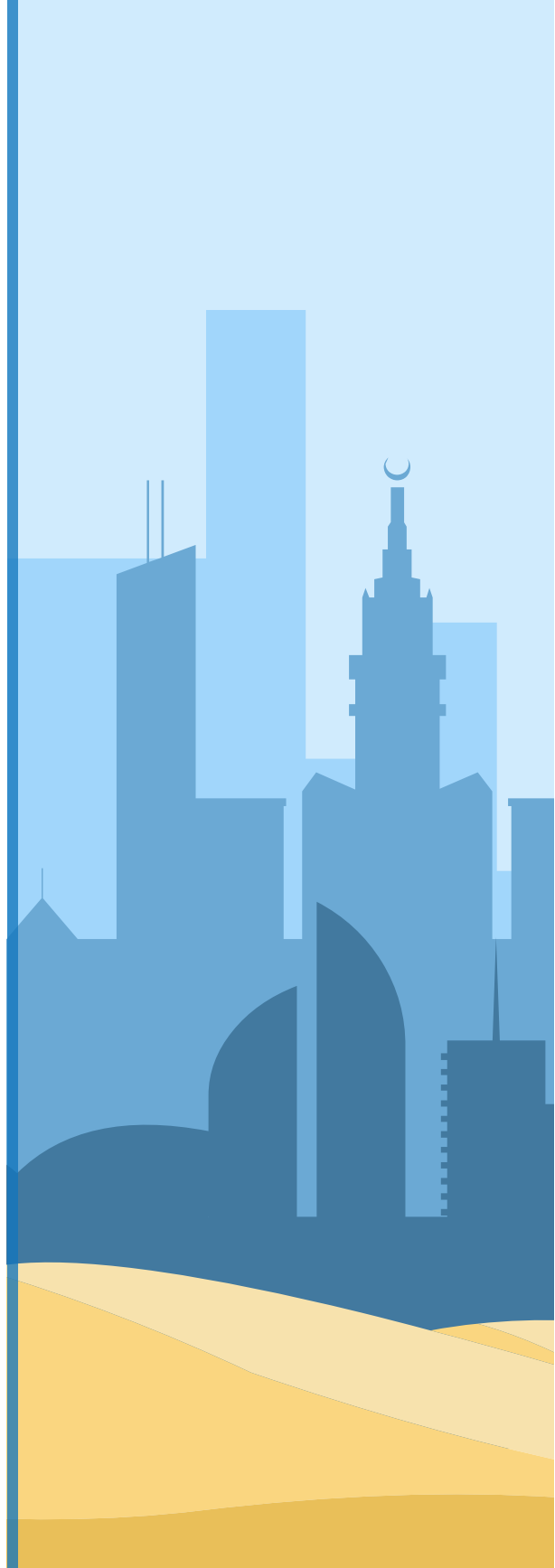
أداء القطاع المكتبي⁴

■ في الربع الثالث من هذا العام، تحسن أداء قطاع المكاتب مدعوماً بالظروف الاقتصادية الإيجابية والنشاط التجاري. وفي الرياض، ارتفع متوسط إيجارات المباني المكتبية من الدرجة الأولى بنسبة 15% على أساس سنوي إلى أكثر من 1600 ريال للمتر المربع. وفي الفترة نفسها، شهدت معدلات الإيجارات في جدة ارتفاعاً بنسبة 12% على أساس سنوي إلى ما متوسطه 1150 ريال سعودي لكل متر مربع.

■ كان معدل الشواغر في سوق الرياض بأكمله منخفضاً في الربع الثالث من عام 2022. وخلال نفس الفترة، كان متوسط معدل الشواغر في جدة 7%. كان الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة قوياً في كلتا المدينتين حيث كانت الجهات الحكومية هي المحرك الرئيسي لذلك، وإلى جانب العرض المحدود، أدى ذلك إلى زيادة الإيجارات وانخفاض مستويات الشواغر.

■ من المتوقع أن يشهد سوق الوحدات المكتبية في الرياض نفس الاتجاه الإيجابي، لا سيما في قطاع الدرجة الأولى، خلال المدى المتوسط. ويمكن تبين الطلب الإضافي على المساحات المكتبية من الشركات الدولية العاملة في المملكة والتي قد تنقل مقرها الإقليمي إلى البلاد بحلول عام 2024 في إطار برنامج المقر الإقليمي الذي تطبقه المملكة.

⁴ زاوية و Knight Frank



أداء قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية⁵

- حددت المملكة العربية السعودية هدفاً يتمثل في إقامة 59 منطقة خدمات لوجستية في جميع أنحاء البلاد كجزء من خططها لتصبح مركزاً تجارياً عالمياً. ومع ذلك، لم يتم تحديد الموعد النهائي المستهدف لذلك. وأطلقت "المنطقة اللوجستية المتكاملة الخاصة"، والتي تمتد على مساحة 3 ملايين متر مربع. وهي تستخدم التكنولوجيا في سلسلة حركة البضائع، وتوفير روابط مباشرة بين المستثمرين والموردين والجمارك والجهات الحكومية.
- ارتفعت إيجارات المستودعات بنسبة تصل إلى 22% على أساس سنوي وصولاً إلى 250 ريال للمتر المربع خلال الربع الثالث من 2022، وسط زيادة النشاط في قطاعي التصنيع والخدمات اللوجستية مما يساهم في تعزيز الطلب القوي على مرافق التخزين المتخصصة عالية الجودة وانخفاض المعروض من هذه المستودعات.⁶

أداء قطاع وحدات تجارة التجزئة⁷

- على أساس سنوي، ارتفعت إيجارات مراكز التسوق الكبرى في الرياض بنسبة 5% بينما ظلت مراكز التسوق الأخرى دون ارتفاع للربع الثالث من عام 2022. وعلى نفس الأساس، ارتفعت الإيجارات في جدة عبر مراكز التسوق الإقليمية الكبرى 5% عبر مراكز التسوق الإقليمية بنسبة 3% و2% على الترتيب.
- بلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير بقطاع التجزئة في الرياض 3.3 مليون متر مربع في الربع الثالث من عام 2022، مع إطلاق مشروع مركز لوميير. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة في جدة 1.8 مليون متر مربع. مع الانتهاء من حوالي 2000 متر مربع.
- سجلت مراكز البيع بالتجزئة مستويات أعلى من الإقبال. واستفادت منافذ المأكولات والمشروبات والترفيه من ارتفاع الطلب. وبينما يتطلع تجار التجزئة عموماً إلى التوسع، فإنهم ينتقون عن طريق اختيار المواقع ذات المستويات جيدة الإقبال. ويبدو أيضاً أن المساحات الأصغر مفضلة نظراً لانخفاض نفقات رأس المال وتكلفة التشغيل.
- نتوقع أن تنمو مبيعات التجزئة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ حوالي 5% بين عامي 2022 و2025، وهو ما من المرجح أن يكون له تأثير إيجابي في دخل مساحات تجارة التجزئة.

⁵ زاوية و Knight Frank

⁷ JLL, KPMG

أداء قطاع الضيافة⁸

- ارتفع معدل إشغال الفنادق في الرياض بنسبة 10 نقاط مئوية على أساس سنوي إلى 58% في الأشهر الثمانية الأولى من عام 2022. وخلال هذه الفترة، ارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة إلى 169 دولار، بزيادة 23% على أساس سنوي. وارتفعت إيرادات الغرف المتوافرة في الرياض بنسبة 36% على أساس سنوي إلى 98 دولار يومياً. وارتفع معدل الإشغال في جدة بمقدار 13 نقطة مئوية سنوياً إلى 52% خلال نفس الفترة. وارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة بنسبة 17% على أساس سنوي إلى 214 دولار وارتفع العائد على الغرف المتوافرة بنسبة 33% إلى 111 دولار.
- أقرت المملكة قانوناً جديداً لتعزيز تنمية قطاع السياحة في أكبر اقتصاد في العالم العربي، وجذب المزيد من الاستثمار في هذا القطاع وزيادة أعداد الزوار. ويؤسس القانون بيئة تنظيمية جديدة لجذب الاستثمارات السياحية المبتكرة وتيسير ممارسة الأعمال التجارية.
- من المتوقع أن ينمو قطاع السفر والسياحة في المملكة العربية السعودية بنسبة 11% سنوياً خلال العقد المقبل، مما يجعلها السوق الأسرع نمواً في الشرق الأوسط. وبحلول عام 2032، يمكن أن تصل مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة إلى 17.1%، مما يجعله قوة دافعة رئيسية للاقتصاد.
- من المقرر الانتهاء من نحو 80 مشروعاً فندقياً في عام 2023، ليضيف 63753 غرفة.

أداء الشرائح المختلفة في القطاع العقاري المتوقع في 2023 مقارنة بعام 2022

المحرك الأساسي	2023 مقابل 2022	فئة الأصول
الزيادة المتوقعة في عدد السكان، والمبادرات الحكومية مثل زيادة ملكية المنازل من المرجح أن تدعم الطلب. تمثل زيادة أسعار الفائدة معوقاً أمام الطلب على التمويل العقاري.	أقل بعض الشيء من 2022	سكني
المبادرات الحكومية الأخيرة للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة والانتعاش في القطاع الخاص غير النفطي يمكن أن يدعم هذا القطاع.	مماثل لـ 2022	مكتبي
من المرجح أن يكون أداء هذا القطاع جيداً وسط الطلب المستمر على المستودعات على خلفية زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية والتسوق عبر الإنترنت جنباً إلى جنب مع نقص المعروض.	مماثل لـ 2022	الصناعات والخدمات اللوجستية
الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه والنمو المتوقع في مبيعات التجزئة، ومن المتوقع أن يدعم الإنفاق الاستهلاكي القوي هذا القطاع.	مماثل لـ 2022	التجزئة
انتعاش السياحة والمبادرات الرامية إلى أن تكون المملكة وجهة سياحية عوامل مواتية لهذا القطاع.	مماثل لـ 2022	الضيافة

المصدر: كي بي إم جي، أبحاث مارمور

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 2020)
158.07%	العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 2022)
25.71%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
132.36%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.41%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.72%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.71%	التذبذب (3 سنوات)

7.60%

معدل العائد الداخلي:

5.08%

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.، برج يونيفيرسال، شارع أحمد الجابر، شرق، الكويت، هاتف: +965 2224 8000، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المبارك، عبداللطيف النصف
- 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 للأغراض الترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز"، ولم يتم إغفال ذكر أي بيانات ضرورية عن الاستثمار محل الإعلان. وقد تتعرض للاستثمارات في الصندوق إلى مخاطر التغيرات في الأسواق. ولا يوجد أي ضمان أو تأكيد أن الاستثمار سوف ينتج عنه أي عوائد. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين فهم أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة أصل الاستثمار، ولا يمكن توقع نسبة التوزيعات أو ضمانها. والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا يبنى بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الكتاب 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

4. القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين

تدشين مشاريع سكنية بالمنطقة الشرقية

■ تم إطلاق مشاريع المرحلة الثانية لضاحية الواجبة والتي تعد أحد أكبر الضواحي السكنية في مدينة الدمام بالمملكة، كما تم تدشين مجتمع قمر في محافظة القطيف، موفراً أكثر من 7700 وحدة سكنية متنوعة المساحات والتصاميم في المنطقة الشرقية.

”سكني“ يسلم 728 وحدة سكنية في مشروع مد بالدمام

■ أعلن برنامج سكاني عن اكتمال تسليم جميع الوحدات السكنية في مشروع مد الذي يقع في ضاحية الواجبة بمدينة الدمام، وذلك بعد انتهاء العمل واكتمال إيصال الخدمات والبنية التحتية للمشروع، في إطار حرص البرنامج على تحقيق مستهدفات برنامج الإسكان - أحد برامج رؤية المملكة 2030 - برفع نسبة التملك إلى 70% بحلول 2030. وأوضح البرنامج أنه تم تسليم جميع الوحدات السكنية والبالغ عددها 728 وحدة سكنية من نوع تاون هاوس، ويمتد المشروع على مساحة 310,353 م² بحي الفرسان في الدمام، وصممت الوحدات السكنية على نموذجين هما



(ثريا) و(رحاب)، بمساحات تبدأ من 249 م² حتى 2275 م² للوحدات، لمنح خيارات أكثر للمستفيدين وفق احتياجاتهم ورغباتهم. وتتوزع المخططات الثمانية في خمس مناطق هي الرياض والمنطقة الشرقية والمدينة المنورة ومكة المكرمة ومنطقة عسير.

صندوق الاستثمارات العامة يطلق شركة لخدمات التسجيل العيني للعقارات

- أطلق صندوق الاستثمارات العامة (الصندوق السيادي السعودي) الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار "السجل العقاري" بهدف تنظيم وتطوير القطاع العقاري في السعودية. وتندشن الشركة الجديدة سجلاً عقارياً شاملاً للوحدات العقارية في المملكة يتضمن قاعدة بيانات رقمية لجميع الوحدات (الحكومية، والتجارية، والسكنية، والزراعية) ويربط بيانات الملكية بالمعلومات الجغرافية. وستعمل الشركة مع الهيئة العامة للعقار وجهات حكومية أخرى لإنشاء السجل العقاري ولتقديم خدمات تسجيل العقارات.

قيمة مشاريع البنية التحتية والعقارية تصل إلى 1.1 تريليون دولار

- تجاوزت القيمة الإجمالية لمشاريع العقارات والبنية التحتية منذ إطلاق خطة التحول الوطني في المملكة العربية السعودية المتعلقة برؤية 2030 والتي جرى إطلاقها في 2016 نحو 1.1 تريليون دولار، وفقاً لشركة الاستشارات العقارية العالمية نايت فرانك، مع أكثر من 555 ألف وحدة سكنية، وأكثر من 275 غرفة فندقية، وأكثر من 4.3 مليون متر مربع من مساحات التجزئة وأكثر من 6.1 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة المتوقعة بحلول عام 2030. ويجري العمل على 15 مشروعاً عملاقاً؛ أبرزها نيوم والبحر الأحمر والدرعية.

رتال تبرم اتفاقاً مع الوطنية للإسكان بقيمة 161 مليون دولار

- وقعت شركة رتال للتطوير العمراني، اتفاقية تطوير فرعي مع الشركة الوطنية للإسكان لتطوير نحو 760 وحدة سكنية بمخطط "ضاحية الفرسان 1" في مدينة الرياض بتكلفة تقديرية تبلغ نحو 860 مليون ريال. وتوقعت "رتال" الانتهاء من إنشاء المشروع بعد 42 شهراً من تاريخ سريان الاتفاقية.

"أرباح المالية" تعلن إطلاق صندوق استثماري عقاري بقيمة 266 مليون دولار

- وقعت شركة أرباح المالية وشركة دور العقارية مذكرة تفاهم على تأسيس وأنشاء صندوق استثمار عقاري بحجم 1 مليار ريال (266 مليون دولار) والذي سيتوافق بالكامل مع متطلبات واشتراطات هيئة السوق المالية ووفق احكام الشريعة الإسلامية. ويستهدف الصندوق في المقام الأول الاستحواذ على أراضٍ خام في مواقع مميزة في مختلف المدن السعودية وسيتم تطويرها تطويراً شاملاً بإدخال كافة أعمال البنية التحتية ومن ثم بناء وتشيد وحدات سكنية بنماذج وتصاميم عصرية ذات جودة عالية وتشطيبات بأعلى المعايير تلي رغبات واحتياجات الاسرة السعودية وتتماشى بالكامل مع رؤية المملكة 2030 لزيادة نسبة التملك وتقديم منتجات تعزز مفهوم جودة الحياة.

دار الأركان تطلق أول فيلا تُبنى بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد

- أعلنت شركة "دار الأركان"، إطلاق تقنية البناء باستخدام "الطباعة ثلاثية الأبعاد"، مبينة أن ذلك سيسهم في زيادة سرعة عمليات الإنشاء والتشييد والارتقاء بمستويات السلامة والحد من مخلفات البناء والأخطاء. وأوضحت الشركة أن ذلك جاء بالتعاون مع شركة كونستركشن بلدنغ أوف ديماند "كوبد". وبينت أنه بخلاف الوسائل التقليدية في تشييد الأبنية السكنية، تختصر تقنية "الطباعة ثلاثية الأبعاد" نحو أكثر من نصف الوقت اللازم لإنشاء الهياكل الخرسانية، وتتطلب عدداً أقل من العمالة. وأشارت إلى أن هذه التقنية تقلل من كمية الخرسانة المطلوبة لإنشاء المبنى، مضافة أن مزايا التقنية تقلل التكاليف بالنسبة للمستهلكين وتجعلها في المتناول مقارنة بأسلوب البناء التقليدي، كما ستسهم في إدارة المشاريع بأسلوب عالي الكفاءة من حيث التكلفة. وقال "زياد الشعار"، نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة "دار الأركان العقارية"، إن إدخال تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد سيمكن الشركة من تعزيز تركيزها على مرونة التصميم، وتحسين الإنتاجية وتحقيق أعلى مستويات كفاءة التكلفة.

تباطؤ القروض العقارية من المصارف السعودية

- بعد صعود بدأ في العام 2018، تباطأ سوق الإقراض العقاري للبنوك السعودية خلال العام الماضي، بسبب تراجع النمو في قطاع التجزئة، وفقاً لبيان أصدره البنك السعودي المركزي.

قانون جديد للوساطة العقارية في السعودية

- أصدرت المملكة العربية السعودية قانون الوساطة العقارية في يوليو 2022 والذي سوف يدخل حيز التنفيذ في غضون ستة أشهر من تاريخ الإصدار. ويسهم القانون في تنظيم وتحسين مستوى أعمال الوساطة العقارية في المملكة.

5. مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري

يساعد "المؤشر العقاري الكلي" الخاص "بالمركز" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي للقطاع العقاري باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة، إلخ. وتم النظر في بيانات السنوات الماضية جنباً إلى جنب مع تقديرات عام 2023، ومن ثم تم تحديد تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، رديء) مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية وتوقعات مستقبل القطاع.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
نمو الناتج المحلي الإجمالي (النفطي وغير النفطي)	25%	يؤدي النشاط الاقتصادي القوي إلى ازدهار القطاع العقاري. فعادةً ما يؤدي النمو الاقتصادي المرتفع إلى الطلب على العقار التجاري ومن شأن الدخل المتزايد أن يحفز النشاط في قطاع العقار السكني.
التضخم	15%	يعمل القطاع العقاري كطوق طبيعي ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادةً في أوقات التضخم. ويعتبر التضخم المستقر مؤشر إيجابي بشكل عام بالنسبة للقطاع العقاري.
نمو الكتلة النقدية (M2)	10%	يعتبر ارتفاع نسبة الكتلة النقدية مؤشر رئيسي في النشاط الاقتصادي.
خلق الوظائف	10%	يعتبر عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.
نمو عدد السكان	10%	يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطاً مباشراً مع ارتفاع الإقبال على العقارات والطلب على العقارات السكنية.
الاستثمارات	10%	يعتبر الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل جديدة وزيادة النشاط الاقتصادي.

العامل الاقتصادي	الوزن النسبي	التفاصيل
الموازنة العامة	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط في دعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. ويستلزم الإنفاق العقاري والحكومي تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
سعر الفائدة	10%	يؤثر التغيير في أسعار الفائدة سلباً في الاستثمارات العقارية. ويترجم ارتفاع أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف التمويل العقاري وبالتالي تقليل الطلب على الشراء.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

تم تعيين درجة كمية لكل تصنيف نوعي، فالتصنيف "قوي" درجته "5" والتصنيف "رديء" درجته "1". وتم حساب متوسط الدرجات كما هو موضح في الجدول أدناه.



تقييم العوامل الاقتصادية والمالية الكلية في المملكة العربية السعودية

الدرجة	التصنيف النوعي	2023 توقعات	2022 توقعات	2021 تقديرات	2020	2019	2018	2017	2016	العامل الاقتصادي
4	معتدل	3.3%	13.1%	0.2%	-6.6%	-3.3%	-0.1%	-3.1%	3.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	3.8%	4.2%	4.9%	-2.5%	2.8%	2.2%	1.1%	0.2%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)
4	معتدل	3.9%	5.5%	-2.3%	-11.2%	-4.4%	-5.9%	-9.3%	-17.2%	الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي
3	حيادي	22.5%	20.8%	23.6%	27.6%	29.1%	26.3%	27.9%	30.9%	الاستثمارات (%) من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	7.6%	8.5%	7.4%	8.3%	7.1%	2.7%	0.2%	0.8%	الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)
4	معتدل	2.2%	2.7%	3.1%	3.4%	-2.1%	2.5%	-1.1%	1.2%	التضخم %
2	منخفض	4.90	2.13	0.50	0.71	2.23	1.96	1.13	0.52	سعر الفائدة %
3	حيادي	2.0%	2.0%	1.3%	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%	النمو السكاني السنوي
3	حيادي	413	314	580	804	1,423	512	521	448	إتاحة فرص العمل (000)
3.50	الدرجة الكلية									

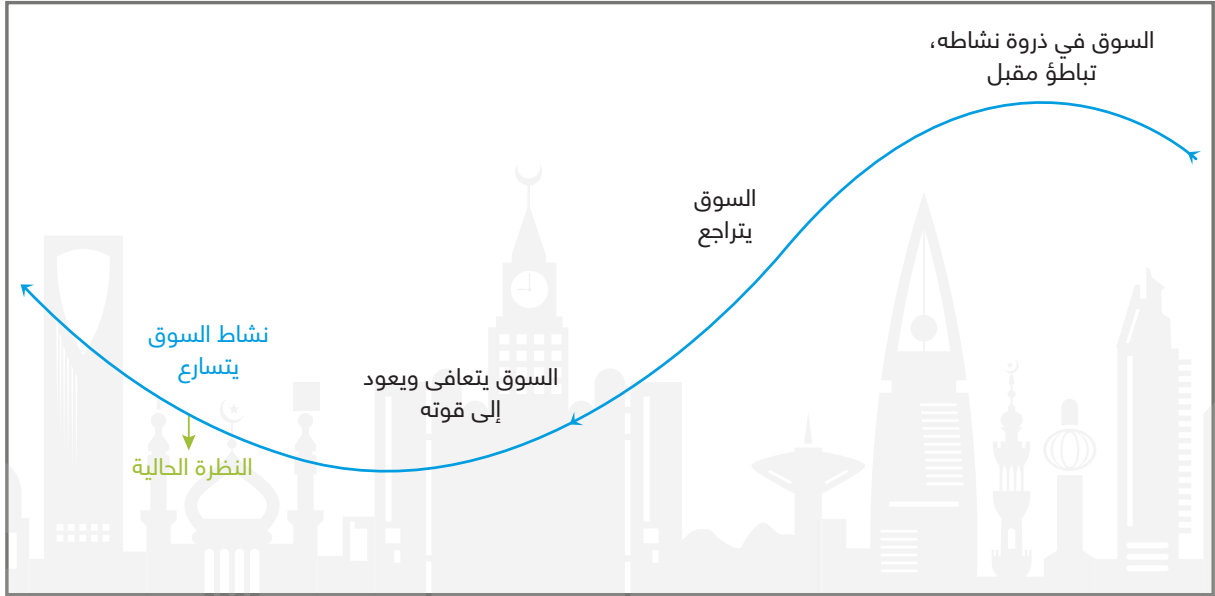
المصدر: صندوق النقد الدولي، GaStat، أبحاث مارمور، تنويه: متوسط أسعار الفائدة

تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموصّحة أدناه:

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

المصدر: أبحاث مارمور

توقعات "المركز" للمقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بناءً على المؤشرات الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني



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

النصف الأول 2023	النصف الثاني 2022	النصف الأول 2022	المؤشرات الكلية
4	5	5	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي
4	4	4	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي
4	4	4	الموازنة المالية
3	3	3	الاستثمارات
4	3	3	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)
4	4	4	التضخم
1	2	-	سعر الفائدة
3	3	3	نمو عدد السكان
3	3	3	إتاحة فرص العمل
3.5	3.55	3.6	الدرجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور



الملخص

من المتوقع أن ينمو اقتصاد المملكة العربية السعودية في عام 2023، وإن كان بوتيرة أبطأ مقارنة بعام 2022، على خلفية انخفاض مستويات أسعار النفط بشكل طفيف وانخفاض الإنتاج. ومن المتوقع أن يكون الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي مستقراً مدعوماً بزيادة الإنفاق الحكومي. وتخطط المملكة لزيادة الإنفاق الحكومي بنسبة 18% في عام 2023 وتتوقع أيضاً تحقيق فائض في الميزانية قدره 2.4 مليار دولار. وارتفع إجمالي تكوين رأس المال الثابت (أي الاستثمار) بنسبة 24% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2022، مما يعكس صورة إيجابية للنمو مستقبلاً حيث يشير إلى توسع قوي في الطاقة الإنتاجية. وما يزال الإنفاق الاستهلاكي قوياً كما يتضح من الزيادة في قيمة معاملات نقاط البيع بنسبة 19% على أساس سنوي حتى سبتمبر.

وقد تعافى القطاع العقاري من التراجع الناجم عن الجائحة. ومع وجود المبادرات الحكومية مثل برنامج "سكني"، والزيادة المتوقعة في عدد السكان، إلا إن ارتفاع أسعار الفائدة قد يؤثر على نشاط التمويل العقاري. وانتقلت 117,484 أسرة إلى الوحدات المقدمة بموجب برنامج "سكني" في الأشهر الثمانية الأولى من عام 2022. ومن المتوقع أن يواصل قطاع الوحدات المكتتبية توجهه الإيجابي على خلفية مطالبه الشركات بنقل مقراتها الإقليمية إلى المملكة. ومن المتوقع أن يكون أداء وحدات تجارة التجزئة والضيافة إيجابياً بدعم من الإنفاق الاستهلاكي القوي، والانتعاش السياحي، وقانون السياحة الجديد، وغير ذلك من المبادرات.

وبناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المتنوعة، نعتقد أن قطاع العقارات في المملكة سيكون مستقراً مع فرصة مواتية للتسارع خلال عام 2023. وفي حين أن النمو الاقتصادي مدعوم بمستويات أسعار النفط المستقرة، فإن الإنفاق الحكومي وتعافي نشاط القطاع الخاص من المؤشرات الإيجابية للقطاع، بينما يفرض ارتفاع أسعار الفائدة ومخاوف الركود العالمي بعض المعوقات.

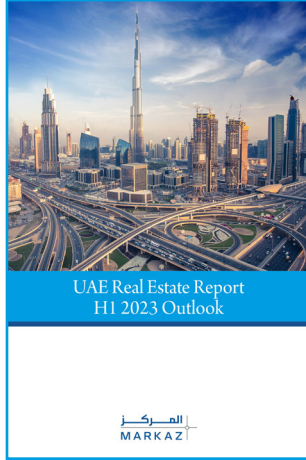
ملخص - مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في المملكة العربية السعودية

الدرجة	النظرة المستقبلية (2023 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي 
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي 

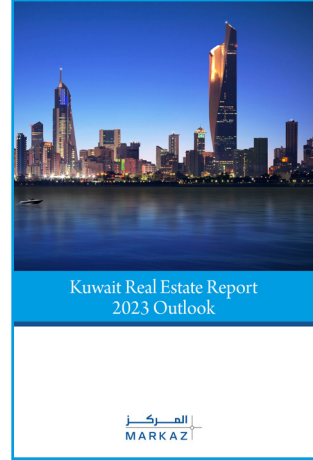
الدرجة	النظرة المستقبلية (2023 وما بعدها)	العوامل الاقتصادية والمالية الكلية والنمو السكاني
4	معتدل	الموازنة المالية 
3	حيادي	الاستثمارات 
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي) 
4	معتدل	التضخم 
2	منخفض	سعر الفائدة 
3	حيادي	نمو عدد السكان 
3	حيادي	إتاحة فرص العمل 
3.50	السوق في تسارع	الدرجة الإجمالية

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



تقرير عقارات الإمارات العربية المتحدة
H1 2023



تقرير عقارات دولة الكويت
H1 2023

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

- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبو ظبي - 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



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 لمواقع "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

البريد الإلكتروني: research@markaz.com

هاتف: 00965 1804800

فاكس: 00965 22450647