القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية
تقرير نظرة مستقبلية للعام 2022

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

الملخص التنفيذي 3

المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي 6

أ. استمرار قوة النشاط الاقتصادي في 2022 6

ب. سيطرة على عوامل التضخم 8

ج. نمو سوق الائتمان قوي ومرتبط بنمو التمويل العقاري 9

د. استمرار رفع أسعار الفائدة 11

ه. استمرار النمو السكاني 12

استقرار أسعار العقارات في الأعوام الأخيرة 13

القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين 23

مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري 27

الملخص 31

1. الملخص التنفيذي

- نتوقع أن يستمر الزخم الاقتصادي للمملكة العربية السعودية خلال عام 2022 على خلفية الزيادة في إنتاج النفط. وقد شهد النشاط الاقتصادي في المملكة انتعاشاً قوياً، كما نمي الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 9.6% في الربع الأول من عام 2022، وهو نمو من المتوقع أن يستمر لبقية العام.

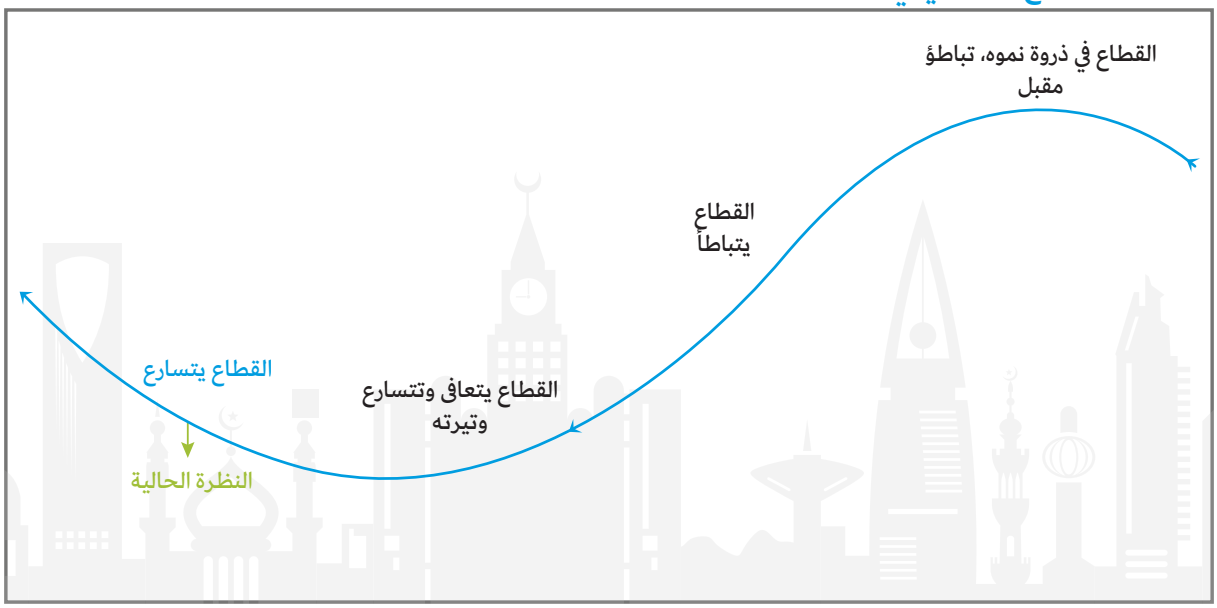
- نتوقع أن تستمر أسعار النفط أعلى من 100 دولار للبرميل خلال 2022 (متوسط سعر خام برنت الفوري 107.37 دولار للبرميل هو توقعات إدارة معلومات الطاقة لعام 2022) على خلفية ارتفاع الطلب وتقلص العرض. وأدى ارتفاع أسعار النفط إلى تحسين الإيرادات الحكومية، وهو ما يؤثر إيجابياً على الاقتصاد. وسجلت المملكة فائضاً ربع سنوي في الربع الأول من عام 2022 للمرة الأولى منذ 6 سنوات، مدفوعاً بالأساس بارتفاع أسعار النفط. وسجلت المملكة فائضاً قدره 57.5 مليار ريال (15.3 مليار دولار)، حيث شهدت ارتفاعاً في ناتج كافة القطاعات. وبلغ إنتاج النفط 10.3 مليون برميل يومياً في مارس 2022، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 26.7% على أساس سنوي.

- ارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة بنسبة 0.4% في الربع الأول من 2022، مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة أسعار الأراضي السكنية بنسبة 1.8% على أساس سنوي. واستقر معدل أسعار الأراضي بشكل عام مع ارتفاع طفيف.

- بدأ القطاع العقاري في المملكة بالتعافي بعد التباطؤ الذي نجم عن جائحة كورونا. وقد منحت الإجراءات التي اتخذتها الحكومة، مثل ضمان أن يمتلك الجميع منزلاً، واشتراط أن يكون المقر الإقليمي للشركات الأجنبية في المملكة، قوة دفع جديدة للقطاع العقاري. كما أن المبادرات الحكومية الأخرى مثل "سكني" (تمكين المواطن السعودي من امتلاك منزله الأول) و"وافي" (برنامج البيع والتأجير على الخارطة) عززت الطلب على المنازل ذات الأسعار المعقولة.

- نتوقع أن يستمر القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في التعافي والاستقرار مع فرص لتسارعه خلال العام 2022، وذلك بناءً على توقعاتنا لمختلف عوامل الاقتصاد الكلي.

توقعات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور

توقعات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	قوي	استمرار زخم النمو في قطاع النفط في النصف الثاني من 2022 وعام 2023 مدعوماً بزيادة إنتاج النفط وارتفاع أسعار النفط. ونتوقع أن يؤدي تقليص العرض وزيادة الطلب على النفط إلى إبقاء الأسعار مرتفعة.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	معتدل	نتوقع أن يستقر القطاع غير النفطي مع نمو مطرد بعد التعافي من تبعات الجائحة.
الموازنة المالية	معتدل	نتوقع أن تتحسن في النصف الثاني من عام 2022 بسبب زيادة الإيرادات على خلفية ارتفاع أسعار النفط؛ سجلت المملكة فائضاً ربع سنوي في الربع الأول من عام 2022 للمرة الأولى منذ 6 سنوات مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع أسعار النفط.
الاستثمارات	حيادي	نتوقع أن تستمر الاتجاهات الحالية خلال 2022. وانخفضت النفقات الرأسمالية بنسبة 1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2022 إلى 14.84 مليار ريال، حيث تواصل الحكومة الاعتماد في معظم إنفاقها الاستثماري على صندوق الاستثمارات العامة ومحركات الاستثمار الأخرى.

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

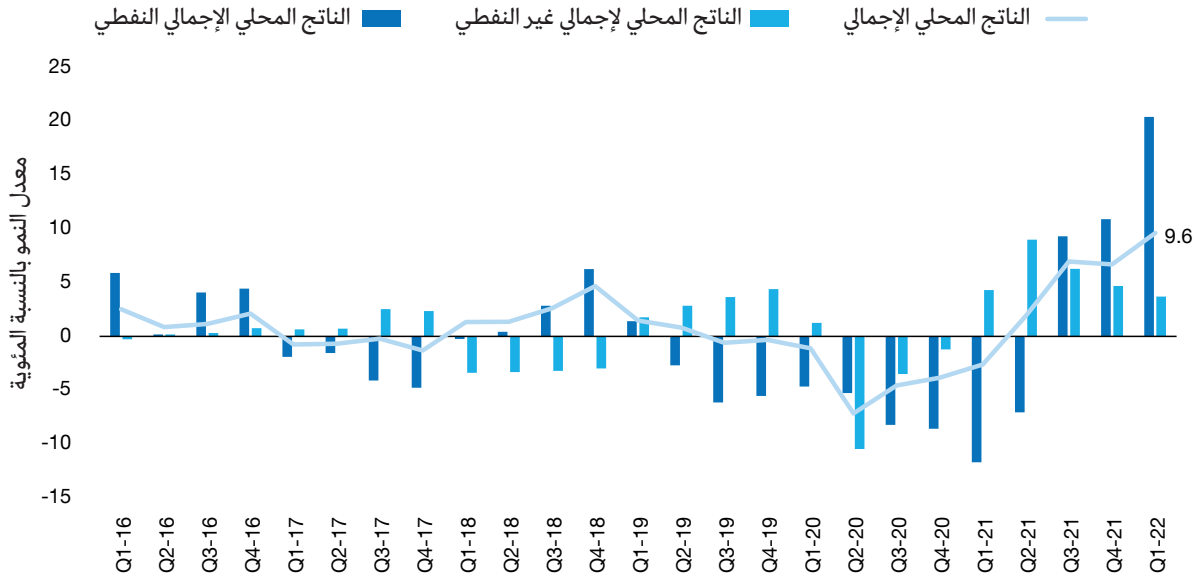
العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
الكتلة النقدية، M2	حيادي	سوف يرتفع بشكل طفيف في 2022 ولكن بأقل من عام 2023 (متوقع) بسبب الزيادات المتوقعة في أسعار الفائدة.
التضخم	معتدل	سوف يبقى المعدل في حدود معتدلة في المملكة على الرغم من الضغوط التضخمية التي تعاني منها الأسواق في الدول المتقدمة بسبب اضطراب سلسلة التوريد وارتفاع أسعار المواد الغذائية.
معدل النمو السكاني السنوي	حيادي	نتوقع أن يرتفع النمو السكاني في 2022 مع تخفيف القيود المفروضة على السفر وزيادة عدد الوافدين
خلق فرص العمل	حيادي	يكفل تدشين مشاريع البنية التحتية الكبرى وقوة النشاط الاقتصادي خلق فرص عمل بمعدلات قوية.
أسعار الفائدة	منخفض	مع الارتفاع المتوقع في أسعار الفائدة لدى الفيدرالي الأمريكي، نتوقع أن ترتفع أسعار الفائدة في المملكة خلال عام 2022 مما سيؤدي إلى زيادة معدلات التمويل العقاري والتأثير سلبياً على مشتريات المنازل. ونتوقع أن ينخفض إنفاق المستهلكين.

2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. استمرار قوة النشاط الاقتصادي في 2022

يبقى النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية في اتجاه صاعد، مدعوماً بارتفاع أسعار النفط والتي نتوقع أن تظل عند مستويات مرتفعة بسبب قيود العرض والطلب. وتعمل المملكة أيضاً على زيادة إنتاجها من النفط، مما يعود بأثر إيجابي على التنمية الاقتصادية في النصف الثاني من عام 2022 وأوائل عام 2023. وسجلت المملكة نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي نسبته 9.6% على أساس سنوي، وهو أعلى نمو منذ الربع الرابع من عام 2011، نتيجة ارتفاع نشاط القطاع النفطي وارتفاع أسعار النفط نتيجة الظروف الجيوسياسية الراهنة. وارتفع النمو في القطاع غير النفطي بنسبة 3.7% مع نمو أنشطة الخدمات الحكومية بنسبة 2.4% على أساس سنوي.

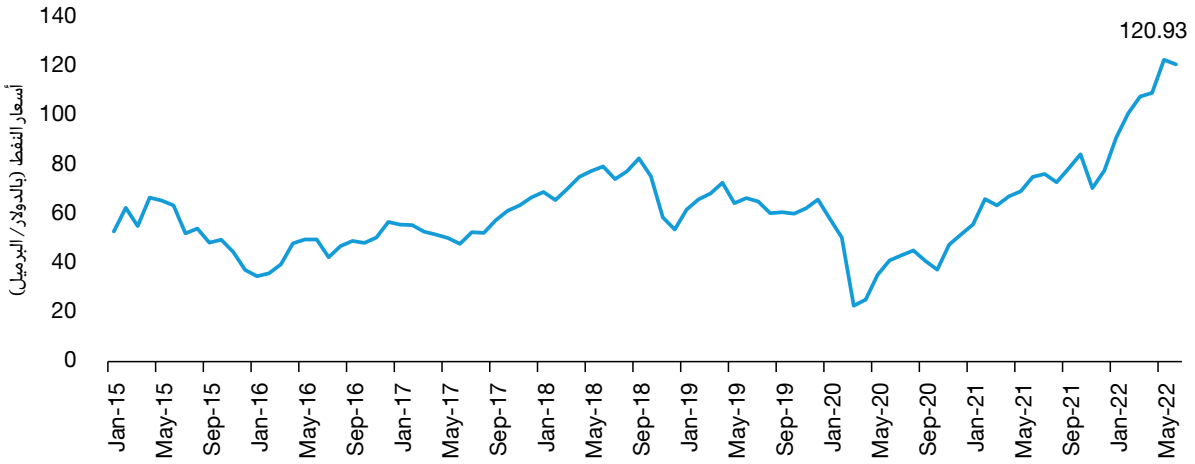
معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي الحقيقي النفطي وغير النفطي (على أساس سنوي)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

استمر ارتفاع سعر النفط خلال النصف الأول من عام 2022 نتيجة زيادة الطلب العالمي على النفط وقيود العرض بسبب الصراع بين روسيا وأوكرانيا. ومن المتوقع أن تظل أسعار النفط عند مستويات مرتفعة خلال النصف الثاني من العام، كما نتوقع استمرار القيود على الإنتاج في السوق على المدى القريب.

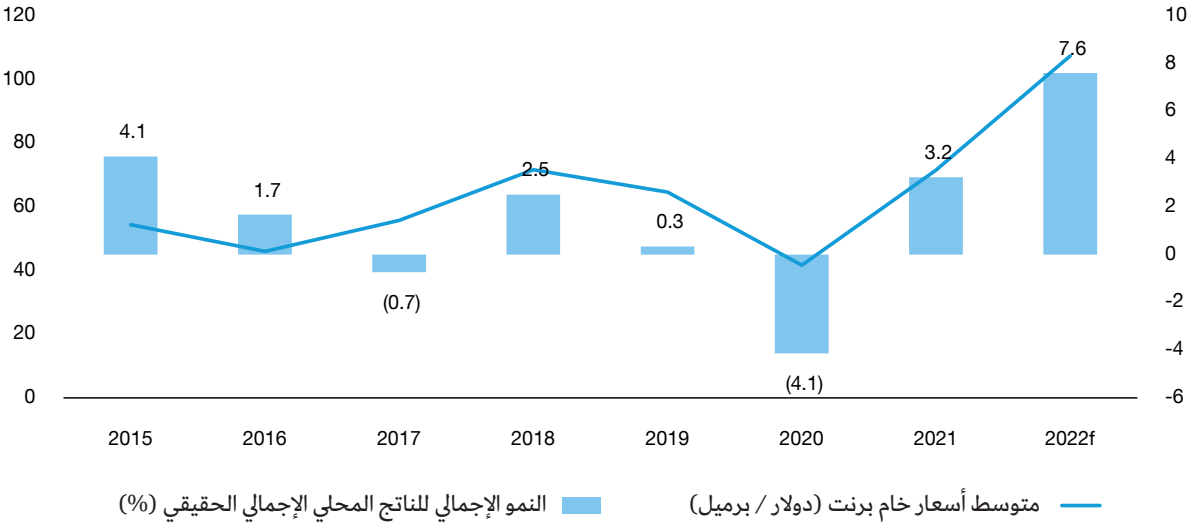
أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (ديسمبر 2014 – يونيو 2022)



المصدر: ريفينيتيف

يرتبط نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة ارتباطاً وثيقاً بأسعار النفط. وفي نهاية مايو 2022، ارتفع سعر النفط بنسبة 58% تقريباً عن نهاية عام 2021. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 7.6% في عام 2022 و3.6% في عام 2023، بعد أن وصلت النسبة إلى 3.2% في 2021، على خلفية سعر التعادل المتوقع للنفط 79.2 دولار للبرميل في 2022 و69 دولار للبرميل في عام 2023.

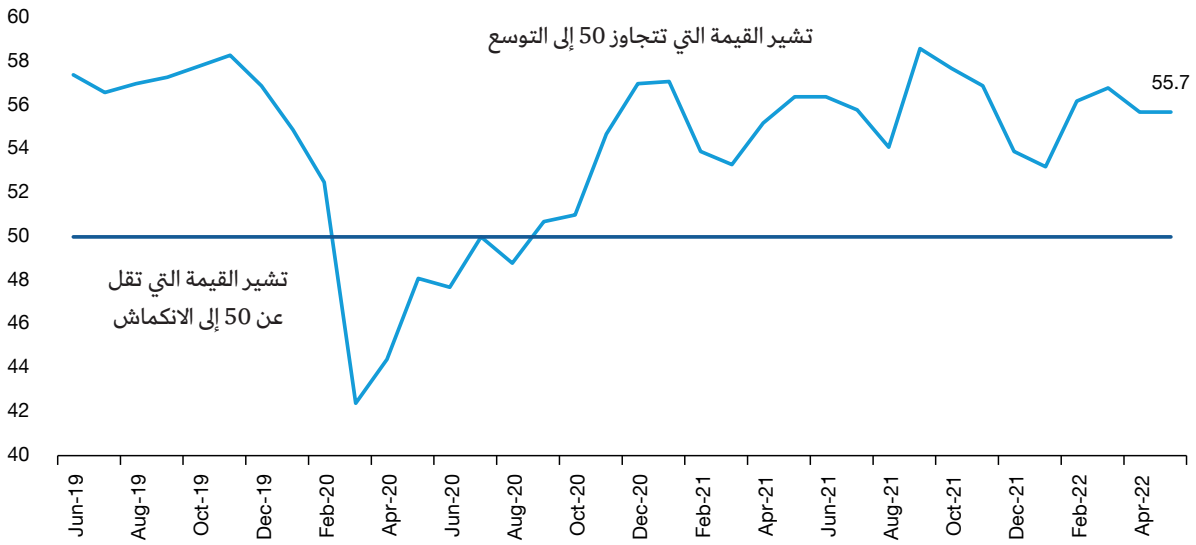
نمو الناتج المحلي الإجمالي ومتوسط أسعار خام برنت (2015-2022)



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

وقد كان مؤشر مديري المشتريات المركب (بي إم آي) للمملكة العربية السعودية عند 55.7 في مايو 2022. مما يشير إلى التوسع القوي في نشاط القطاع الخاص غير النفطي.

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

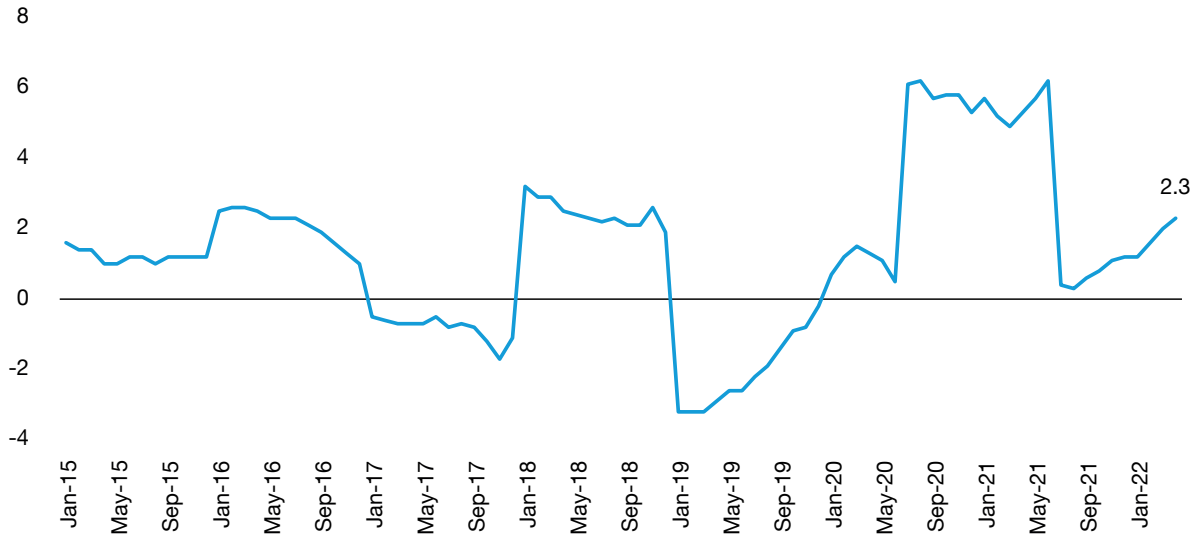


المصدر: آي إتش إس ماركت، ريفينيتيف

ب. سيطرة على عوامل 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. وبشكل عام، بلغ معدل التضخم 2.3% (على أساس سنوي) في أبريل 2022، وفي عام 2022 من المتوقع أن يبلغ متوسطه 2.51% و1.96% في 2023 (صندوق النقد الدولي).

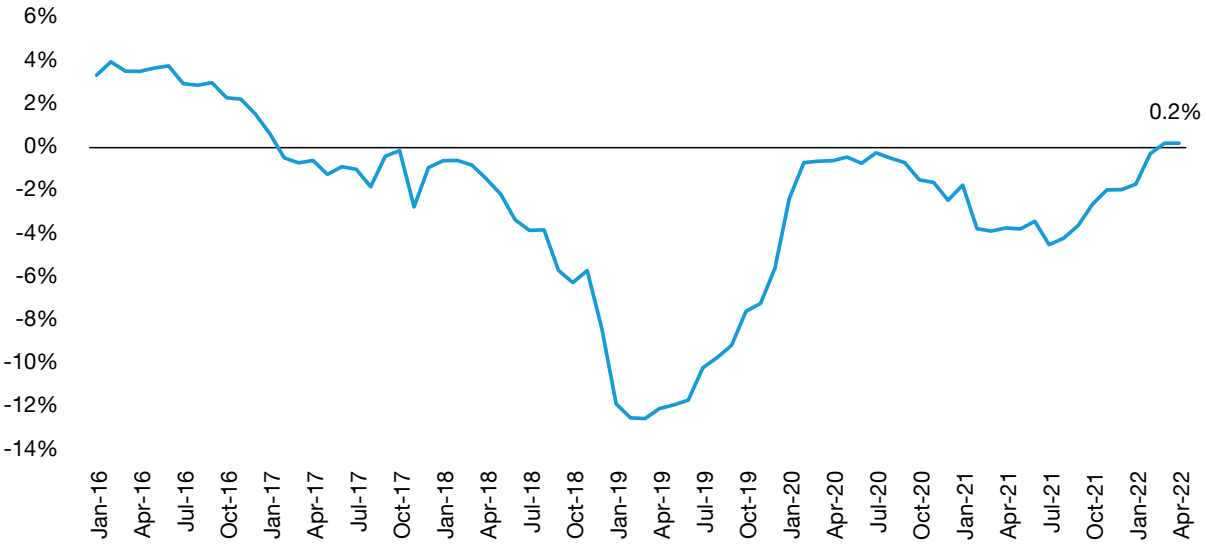
التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين (يناير 2015 – أبريل 2022) بالنسبة المئوية على أساس سنوي



المصدر: ريفينيتيف

وتشكل أسعار إيجارات المساكن العنصر الأكبر في مؤشر أسعار المستهلكين بنسبة تعادل 21% من النسبة الإجمالية. وارتفعت أسعار المستهلك والمساكن والمرافق بنسبة 0.2% على أساس سنوي في أبريل 2022.

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

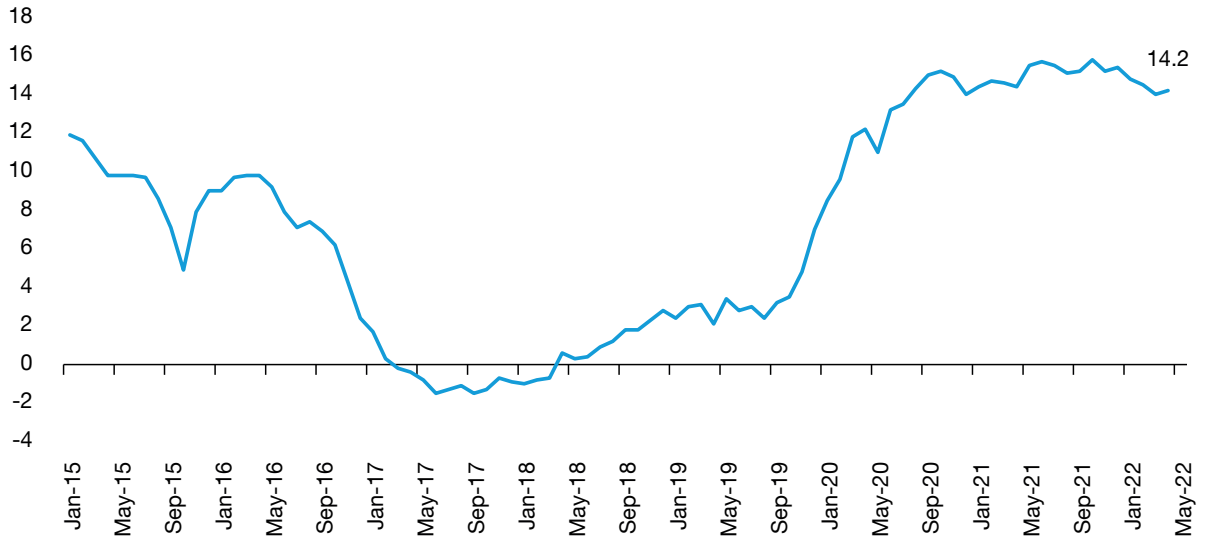


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ج. نمو سوق الائتمان قوي ومرتبط بنمو التمويل العقاري

لا يزال نمو سوق الائتمان، كما يتضح من إجمالي مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص، جيداً وبلغ 14.2% في أبريل 2022 (على أساس سنوي). وتتوقع S&P Global Ratings أن يظل نمو الائتمان المصرفي عند 12% لعام 2022، بما يعكس التوقعات بزيادة حادة في أسعار الفائدة. ومن المتوقع أن تؤدي المعدلات المرتفعة تدريجياً إلى تهدئة نمو الإقراض، وفي غضون ذلك، نتوقع أن تؤدي الزيادة في عقود المشاريع الممتدة المتعلقة برؤية السعودية 2030 إلى جانب برامج دعم القطاع الخاص إلى زيادة الطلب على الائتمان بين الشركات، ونتوقع أن يعود نمو الائتمان إلى طبيعته عند حدود 10% بحلول عام 2023.

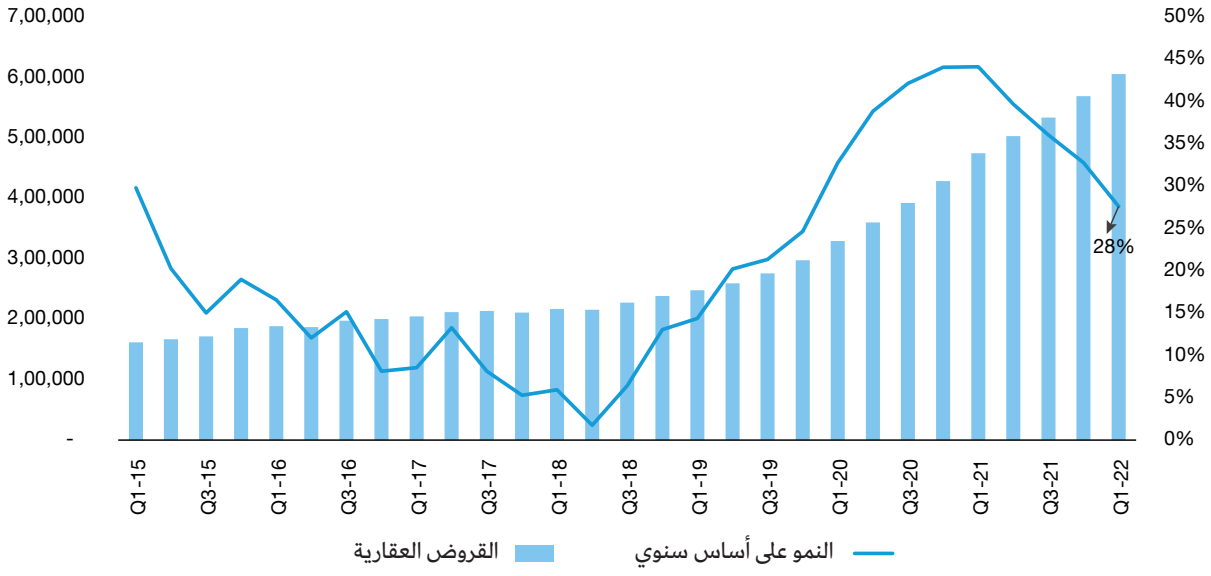
مطالبات البنوك على القطاع الخاص (بالنسبة المئوية على أساس سنوي) %)



المصدر: البنك المركزي السعودي، ريفينيتيف

بلغت القروض العقارية المقدمة من البنوك 605.51 مليار ريال سعودي في نهاية الربع الأول من عام 2022، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 28% (على أساس سنوي). ومن إجمالي القيمة، بلغت القروض المقدمة للأفراد 476.16 مليار ريال سعودي، بنمو 33% (على أساس سنوي) وللشركات 129.35 مليار ريال سعودي، بنمو 11% (على أساس سنوي).

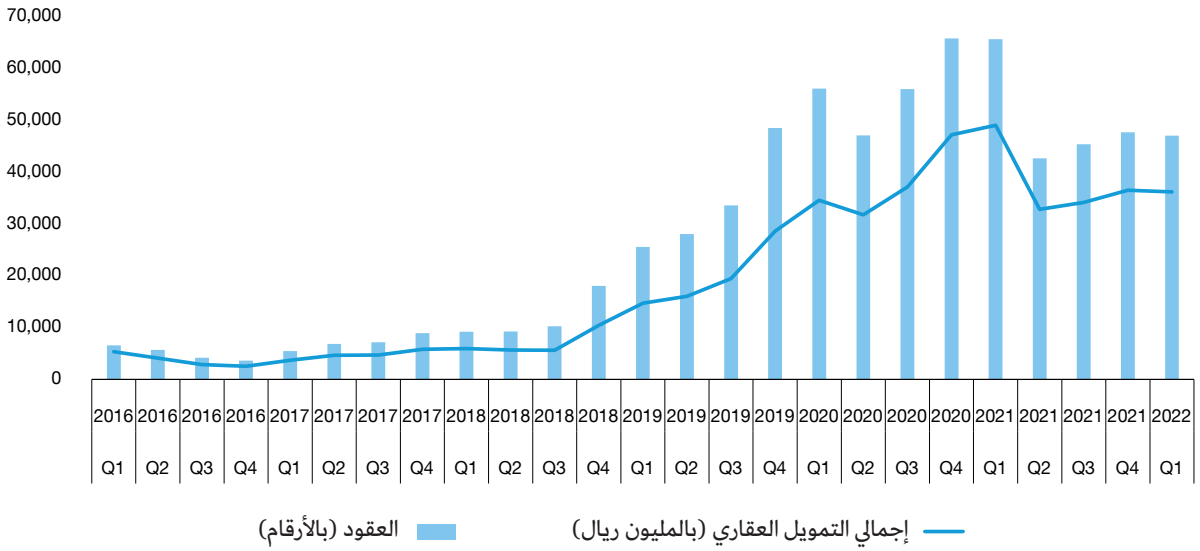
القروض العقارية من البنوك (بالمليون ريال والنسبة المئوية على أساس سنوي)



المصدر: البنك المركزي السعودي

بلغت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة المقدمة للأفراد من البنوك 36.21 مليار ريال حتى الربع الأول من عام 2022، وهو ما يمثل تراجعاً 26.2% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. وبعد النمو المطرد في التمويل العقاري السكني بسبب الطلب الأساسي القوي من المواطنين السعوديين لامتلاك الوحدات السكنية، انخفض إجمالي عدد المعاملات انخفاضاً حاداً نسبته 28.3% مقارنة بالربع الأول من عام 2022. ويعزى الانخفاض إلى التغيير في الإجراءات المتعلقة بالحصول على تمويل عقاري سكني.

عدد قروض التمويل العقاري السكنية وإجمالي قيمة القروض

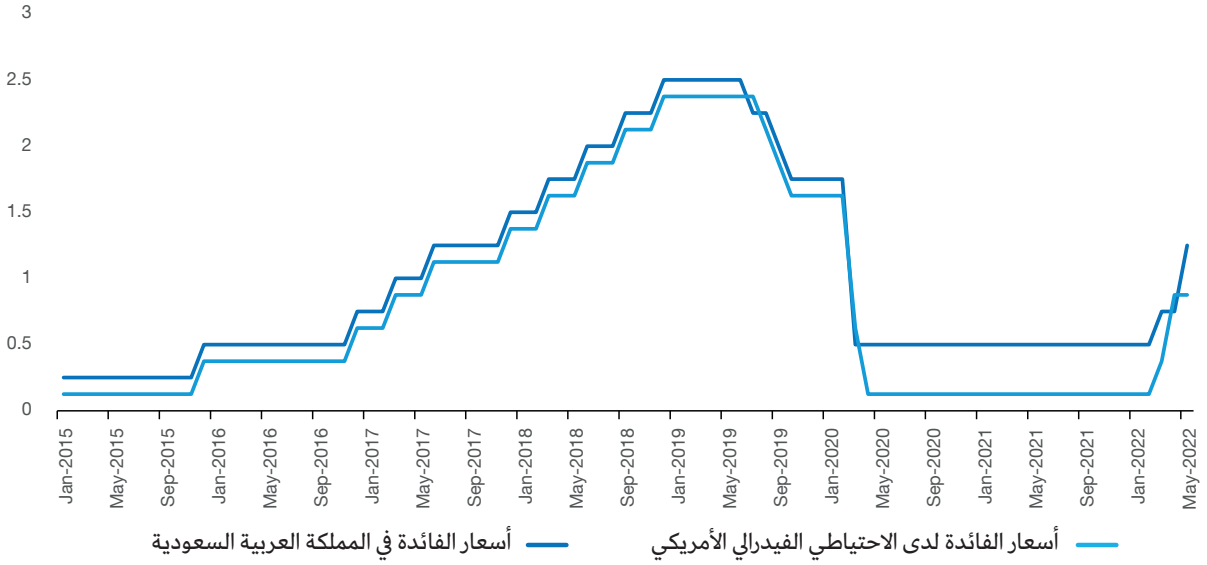


المصدر: البنك المركزي السعودي؛ تنويه: البيانات المتوفرة بداية من عام 2016

د. استمرار رفع أسعار الفائدة

ارتبط رفع أسعار الفائدة في المملكة برفع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي لها. لذلك، من المتوقع أن ترفع المملكة أسعار الفائدة في 2022 تماشياً مع الزيادة المتوقعة في سعر الفائدة الفيدرالية، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة فائدة التمويل العقاري وخفض إنفاق المستهلكين.

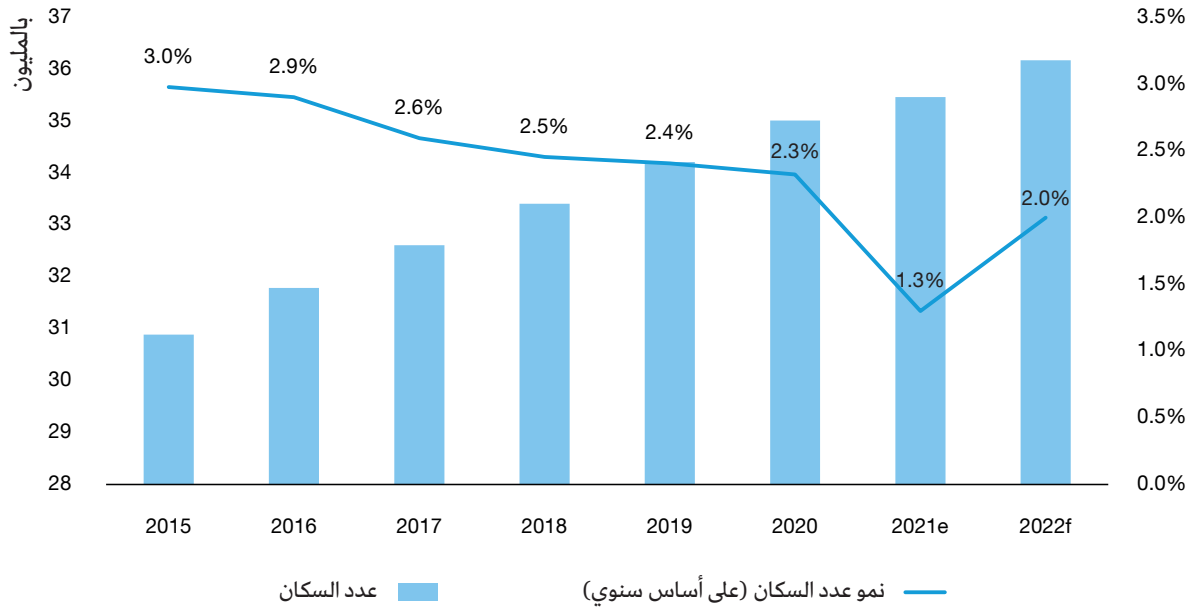
أسعار الفائدة في المملكة مقارنة بالولايات المتحدة (2015 – 2022) %



ه. استمرار النمو السكاني

نتوقع استمرار النمو التدريجي لعدد سكان المملكة خلال 2022 مقارنة بالعام المنصرم مع تخفيف قيود السفر، وأن يستقر عند مستويات 2% على المدى القصير.

عدد السكان في المملكة العربية السعودية (2015 – توقعات 2022)

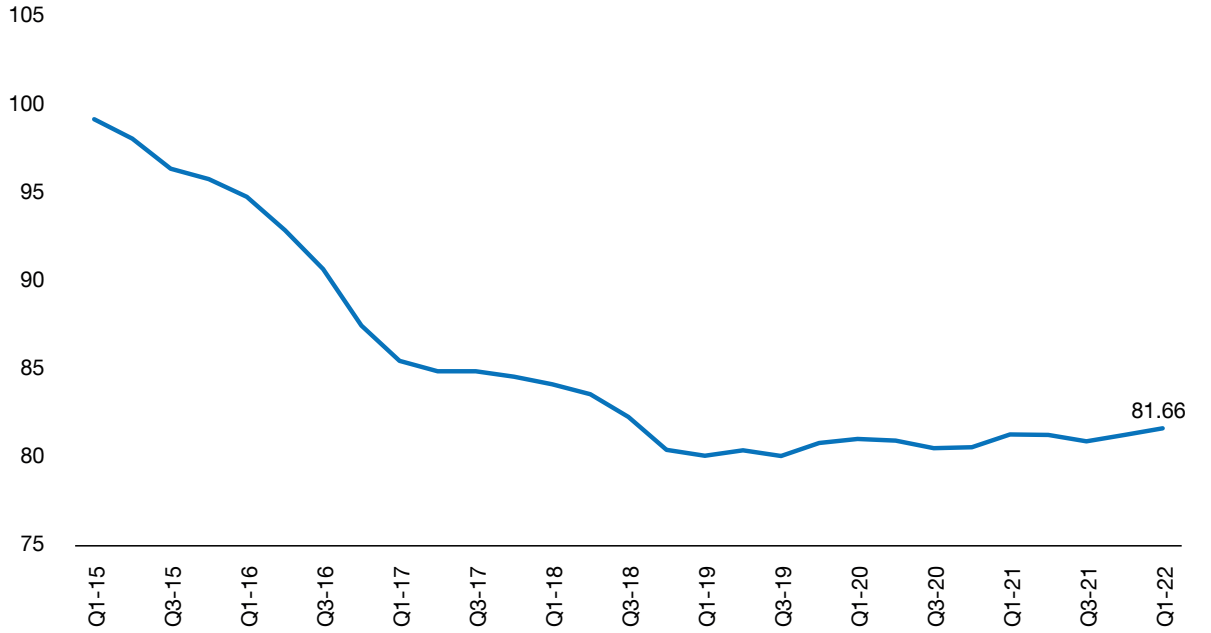


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، صندوق النقد الدولي – أبريل 2022

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 السنوية الأخيرة. وقد ارتفعت أسعار العقارات في المملكة بنسبة 0.4% (على أساس سنوي) في الربع الأول من عام 2022 لتصل إلى 81.66 نقطة، مدفوعة بشكل رئيسي بزيادة 1.8% (على أساس سنوي) في أسعار الأراضي السكنية. علماً بأن مؤشر العقارات في المملكة العربية السعودية هو مقياس لتغيرات الأسعار في ثلاثة قطاعات رئيسية، وهي: القطاع السكني (تشكل 65%من الوزن الإجمالي للمؤشر) والقطاع التجاري (31%) والأراضي الزراعية (4%). على الرغم من أن هذا المؤشر يشمل قطع الأراضي والمباني والفيلات والشقق، إلا أن غالبية الوزن يتمثل بقطع الأراضي. (أراضي سكنية 65.37%؛ أراض تجارية 31%)[1]

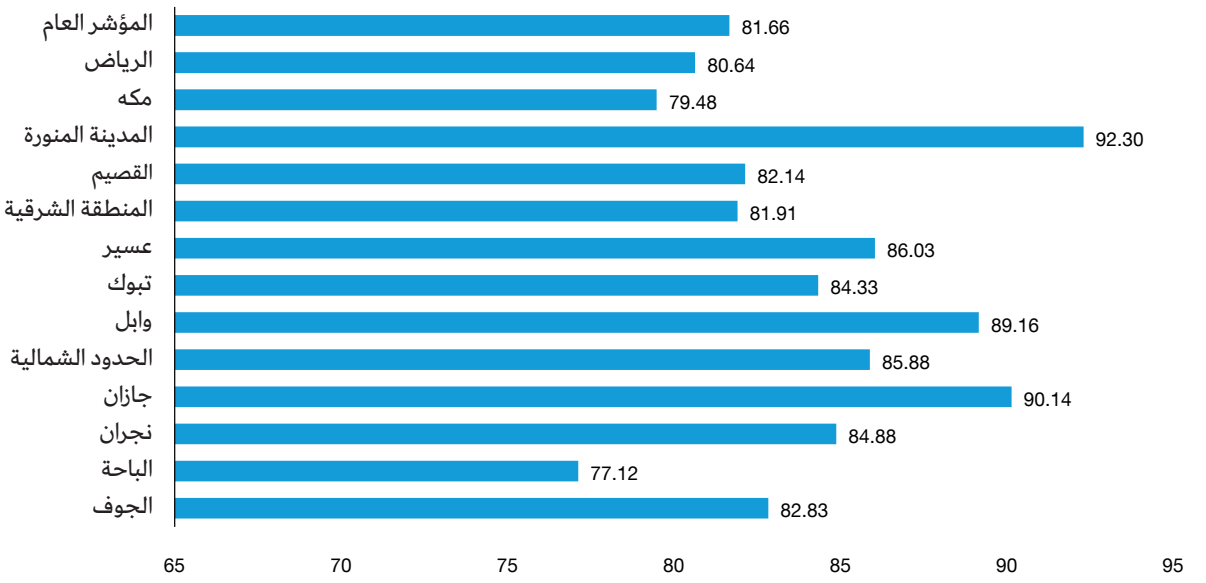
استقرار مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية في الأعوام الأخيرة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

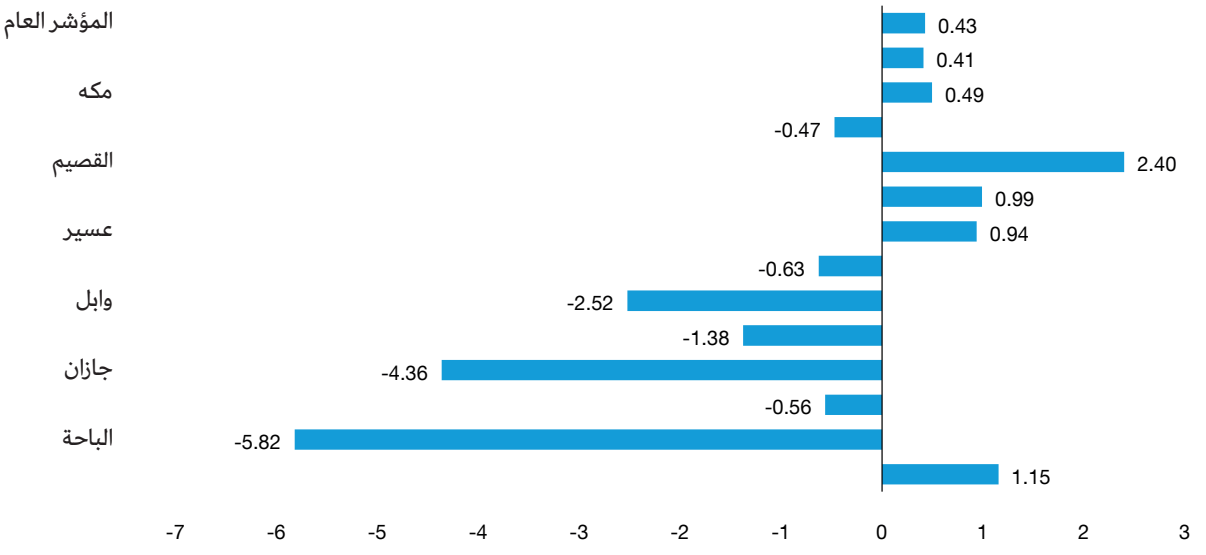
[1] REPI, GaStat

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



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات في الربع الأول من عام 2022 وذلك حسب المناطق (النسبة المئوية للتغير على أساس سنوي)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

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

الأداء على مستوى القطاعات في المملكة العربية السعودية

فئة الأصول	المدينة	إجمالي الأصول في نهاية الربع الأول من عام 2022	إجمالي الأصول في الربع الثالث من عام 2021	حركة الأسعار
المكاتب	الرياض	4.8 مليون متر مربع	4.8 مليون متر مربع	ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" و "ب" بنسبة 8% على أساس سنوي
	جدة	1.1 مليون متر مربع	1.1 مليون متر مربع	ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" و "ب" بنسبة 3% على أساس سنوي
السكني	الرياض	1.4 مليون وحدة	1.3 مليون وحدة	ارتفع متوسط سعر المبيعات بنسبة 5% على أساس سنوي
	جدة	846,000 وحدة	840.00 وحدة	انخفض متوسط سعر المبيعات بنسبة 2% على أساس سنوي
التجزئة	الرياض	3.2 مليون متر مربع	3 مليون متر مربع	انخفض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 5% على أساس سنوي (المراكز التجارية الكبرى)
	جدة	1.7 مليون متر مربع	1.7 مليون متر مربع	انخفض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 1% على أساس سنوي (المراكز التجارية الكبرى)
الضيافة	الرياض	20,000 مفتاح	19,000 مفتاح	ارتفعت مستويات الإشغال بنسبة 71% في بداية العام حتى فبراير 2022، بينما ارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي إلى 180 دولاراً وارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 128 دولاراً
	جدة	15,200 مفتاح	14,000 مفتاح	ارتفعت مستويات الإشغال بنسبة 46% في بداية العام حتى فبراير 2022، بينما تراجع متوسط سعر الغرفة اليومي إلى 150 دولاراً وتراجعت الإيرادات لكل غرفة متاحة إلى 70 دولاراً

المصدر: JLL

تعافى سوق العقارات في المملكة من التباطؤ الناجم عن جائحة كورونا. كما منحت إجراءات الحكومة المختلفة لضمان أن يمتلك جميع المواطنين منزلاً زخماً جديداً للقطاع.

إداء القطاع السكني[2]

- انخفض حجم صفقات الوحدات السكنية في المملكة بنسبة 23.4% في الربع الأول من عام 2022 مقابل الربع الأول من عام 2021، كما انخفضت القيمة الإجمالية للصفقات بشكل هامشي بنسبة 1.9%. للعام حتى تاريخه في فبراير 2022، وانخفض عدد عقود التمويل العقاري الصادرة عن البنوك بنسبة 33.7% وانخفض إجمالي قيمة التمويل المقدم بنسبة 32.5% على أساس سنوي.

- في الرياض، انخفض إجمالي عدد الصفقات بنسبة 21.6% على أساس سنوي في العام حتى الربع الأول من عام 2022، بينما شهدت جدة زيادة في حجم الصفقات بنسبة 5.4% في الاثني عشر شهراً حتى الربع الأول من عام 2022.

- أجرت Knight Frank استطلاعاً في عام 2022 وأدرجت خمس فرص رئيسية بناءً على نتيجة الاستطلاع.

أ القدرة على تحمل التكاليف - يمكن أن تكلف الفلل في جدة أكثر من 12 ضعف متوسط الدخل السنوي، في حين أن هذا الرقم في الرياض يقترب من 8.5 ضعف الدخل السنوي للأسرة وهو أعلى من 4-6 أضعاف الدخل السنوي الذي يعتبر عادة ميسور التكلفة على مستوى العالم.

ب. مساكن ذات علامات تجارية - الرغبة في شراء فيلا (44%) أعلى بشكل غير مفاجئ من الشقق (41%). كانت جاذبية المساكن ذات العلامات التجارية أقل مما كان متوقعاً، وهو ما يرجع على الأرجح إلى نقص العقارات السكنية ذات العلامات التجارية في المملكة.

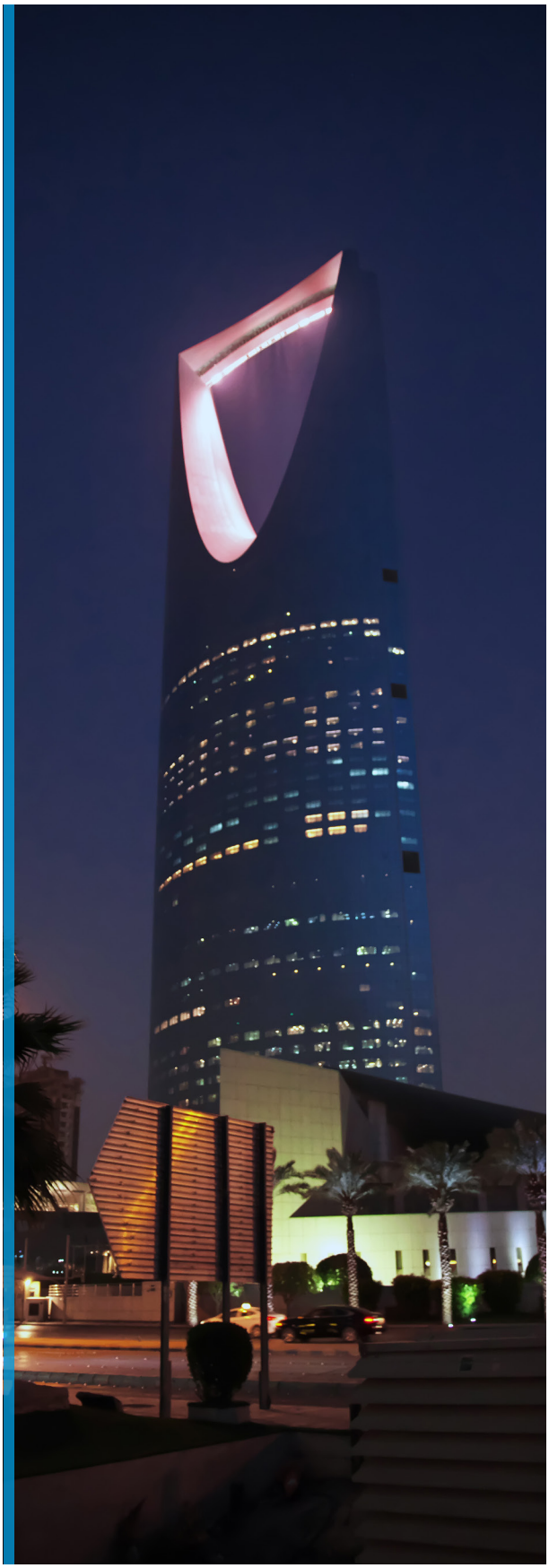
ج. سوق المنزل الثاني - عدد أصحاب المنازل الذين يبحثون عن منزل ثان كبير ويصل إلى نسبة 44%.

د. نمط حياة جديد - من المتوقع أن تقدم المشاريع الضخمة المقترحة نمطاً جديداً للحياة في المملكة، حيث يُظهر المشاركون في الاستطلاع اهتماماً خاصاً بمشروع نيوم. ومن بين الأثرياء الذين شملهم الاستطلاع، كان 60% منهم أكثر اهتماماً بشراء منزل في نيوم. تبلغ الرغبة في شراء وحدة في نيوم بين المستأجرين وأصحاب المنازل والأثرياء 40% و43% و60% على الترتيب.

ه. مشاركة القطاع الخاص - مشاركة القطاع الخاص قد تخفف من تحديات القطاع العقاري إلى حد ما، ويمكن تحقيق ذلك من خلال "نموذج تسليم المطور الرئيسي"، والذي أثبت نجاحه في بعض الأحياء الرئيسية المخطط لها في دبي، مثل مرسى دبي.

تدل المشاريع الضخمة الجديدة في المملكة على تحول عميق ليس فقط في حجم سوق التطوير العقاري الذي تم

[2] CBRE, Knight Frank



إطلاقه في المملكة، ولكن أيضاً في إنشاء ما قد يكون أحد أهم أسواق العقارات الجديدة في العالم.

أداء القطاع المكتبي[3]

- في الربع الأول من هذا العام، تحسن أداء سوق الوحدات المكتبية في جميع أنحاء المملكة، تماشياً مع تحسن الظروف الاقتصادية وزيادة نشاط الشركات. في الرياض، ارتفع متوسط إيجارات مباني المكاتب من الدرجة الأولى والثانية بنسبة 8% على أساس سنوي إلى أكثر من 1200 ريال للمتر المربع. وعلى نفس الأساس، شهدت أسعار الإيجارات في جدة ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 3% إلى متوسط حوالي 850 ريالاً لكل متر مربع.

- انخفض معدل الشواغر في سوق الرياض بالكامل إلى 4% في الربع الأول من عام 2022، انخفاضاً من 5% في العام الماضي. وخلال نفس الفترة انخفض متوسط معدل الشواغر في جدة بنسبة 8% إلى 11%. والذي كان مدفوعاً بشكل أساسي بمزيج من الطلب المتزايد من الكيانات شبه الحكومية والشركات الخاصة التي تشغل مساحة أرضية أكبر والمستأجرين الذين ينتقلون من الجنوب إلى مباني ذات جودة أفضل في مواقع أخرى في جميع أنحاء المدينة.

- من المتوقع أن يحافظ قطاع الوحدات المكتبية في المملكة على زخمه على المدى القصير. وهدف الحكومة المتمثل في جعل الرياض مركزاً تجارياً بارزاً، فضلاً عن قرار أن تكون الرياض المقر الإقليمي الرئيسي للشركات العالمية، من المرجح أن يحافظ على ارتفاع الطلب على المكاتب. ونتوقع أن تستمر قيمة الإيجارات في جدة في الارتفاع بسبب محدودية العرض وزيادة الطلب على المساحات المكتبية.

أداء قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية[4]

- جذبت المملكة نحو 81 مليار ريال (21.6 مليار

[3] JLL
[4] Zawya

دولار) من الاستثمارات في القطاع الصناعي في عام 2021 لكل من القطاع الخاص والمشاريع المشتركة مع الجهات الحكومية.

- في مارس 2022، ارتفع مؤشر الإنتاج الصناعي بنسبة 24.8% مقارنة بمارس 2021. وواصل المؤشر إظهار معدلات نمو إيجابية بسبب زيادة الإنتاج الصناعي الناتج عن ارتفاع الإنتاج في القطاعات الفرعية الثلاثة: التعدين والمحاجر والتصنيع والكهرباء وإمدادات الغاز.

- كما استمر نشاط التصنيع في الارتفاع في مارس 2022، متعافياً من آثار جائحة كورونا، مع تعافي التجارة الدولية وزيادة الصادرات السعودية.

- في سعيها نحو التنويع الاقتصادي، اختارت حكومة المملكة قطاع الصناعة واللوجستيات كأحد المكونات الرئيسية. كما أن لديها خططاً طموحة لتطوير قدراتها التصنيعية والتحول إلى مركز لوجستي عالمي.

أداء قطاع وحدات تجارة التجزئة[5]

- على أساس سنوي، انخفضت إيجارات مراكز التسوق المتوسطة والكبرى بنسبة 5% و7% على الترتيب في الرياض في الربع الأول من عام 2022. وعلى نفس الأساس، انخفضت الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الكبرى و5% عبر مراكز التسوق المتوسطة.

- بسبب التأخير في تنفيذ المشاريع، لم يتم تسليم سوى 6000 متر مربع في الرياض في الربع الأول من عام 2022، ليصل إجمالي المتاح إلى 3.2 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي المساحة المتاحة لسوق التجزئة في جدة 1.7 مليون متر مربع، مع الانتهاء من نحو 11 ألف متر مربع.

- أشارت Comscore، التي تعلن عن أرقام إيرادات دور السينما مؤخراً، إلى أن الإيرادات في جميع أنحاء المملكة ارتفعت بنسبة 95% على أساس سنوي في عام 2021. واحتلت المملكة المرتبة الأولى بين دول غرب آسيا العام الماضي كأكبر سوق لدور السينما من حيث إجمالي إيرادات شباك التذاكر (238 مليون دولار)، متجاوزة دولة الإمارات العربية المتحدة.

- بالنظر إلى الانتعاش الذي شهدته سوق المأكولات والمشروبات والتجارب الترفيهية، يركز المطورون بشكل متزايد على تقديم تجارب فريدة في هذه المجالات لجذب الإقبال الجماهيري. وعلاوة على ذلك، أبرز وزير الاستثمار السعودي مؤخراً هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعة التسوق والترفيه في الرياض.

أداء قطاع الضيافة[6]

- ارتفع متوسط معدلات الإشغال الفندقي في المملكة بنسبة 23.4% على أساس سنوي منذ بداية العام حتى مارس 2022. وخلال نفس الفترة، وعلى الرغم من انخفاض متوسط سعر الغرفة بنسبة 0.3%، إلا أن إيرادات الغرفة المتوافرة في المتوسط زادت بنسبة 66.2%.

[5] JLL
[6] CBRE, JLL

- في الشهرين الأولين من عام 2022، قفز معدل إشغال الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% (من حوالي 51% في الفترة المقابلة من عام 2021) وارتفع متوسط السعر اليومي للغرفة إلى 180 دولار، بزيادة 19% على أساس سنوي. وارتفعت إيرادات الغرفة المتوافرة في الرياض بمقدار الثلثين إلى 128 دولار مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. وارتفع معدل الإشغال الفندقي في جدة بنسبة 2% نقاط سنوياً إلى 46% خلال الشهرين الأولين من عام 2022، لكن متوسط السعر اليومي للغرفة شهد انخفاضاً مضاعفاً إلى 150 دولار بشكل أساسي بسبب انخفاض بنسبة 13% على أساس سنوي في إيرادات الغرفة المتوافرة إلى 70 دولار.

- نظراً لتخفيف القيود الصحية، سيما فيما يتعلق بالسياحة الدينية، فقد تم الإعلان عن مستجدات مثل استمرار مبادرة المواسم السعودية وزيارات الوافدين، ومن المتوقع أن يتحسن أداء قطاع الضيافة في المملكة في عام 2022. كما لوحظ في بيان موازنة المملكة للسنة المالية 2022 أنه سيتم إعداد الخطط العامة والتفصيلية لتنفيذ 15 موقعاً سياحياً خلال السنة المالية 2022.

- من المتوقع أن تشهد المملكة ارتفاعاً في أعداد من يؤدون مناسك الحج والعمرة. وارتفعت الرحلات التي يقوم بها المواطنون السعوديون والمقيمون، خارج نطاق الحج والعمرة، داخل المملكة بنسبة 76% على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2021 بسبب تخفيف القيود الصحية.

أداء الشرائح المختلفة في القطاع العقاري المتوقع في 2022 مقارنة بعام 2021

فئة الأصول	2022 مقابل 2021	المحرك الأساسي
سكني	مماثل لـ 2021	من المتوقع أن يكون الطلب على الوحدات السكنية (من المواطنين والوافدين) مدفوعاً بمبادرات حكومية تهدف إلى جعل الرياض مركزاً للأعمال في المنطقة. ومن ناحية أخرى، من المتوقع أن يكون الطلب على القطاع السكني في جدة مدفوعاً بإقبال سكان المدينة.
مكتبي	أفضل من 2021 للفئة أ؛ ومن المتوقع أن تتعرض الفئة ب للضغط	سوف يكون على الشركات الأجنبية التي تريد نقل مقرها الإقليمي إلى المملكة امتثالاً للقرار الأخير أن تراجع مساحاتها المكتبية في جميع أنحاء الشرق الأوسط والبدء في التخطيط على المدى الطويل. فمن المتوقع أن تظل إيجارات المكاتب في فئة B تحت ضغط هبوطي حيث يوجد توجه نحو الجودة ومساحة أرضية عالية الجودة في الدرجة A في كلتا المدينتين.
الصناعات والخدمات اللوجستية	مماثل لـ 2021	مع توقع استمرار هذا الاتجاه للتسوق عبر الإنترنت في المستقبل القريب، سوف يظل الطلب على مرافق التوزيع الحديثة التي تم بناؤها وفقاً للمواصفات الدولية مرتفعاً. ومثل هذه المرافق غير متوفرة بالقدر الكافي حالياً، ولكنها في ازدياد.
التجزئة	مماثل لـ 2021	مع نمو التجارة الإلكترونية، يتعين على مراكز التسوق تحويل تركيزها لتحسين تجارب العملاء. ومن بين استراتيجيات عديدة أخرى، يقوم المطورون بتعزيز وضع أصولهم لتحسين عروض الترفيه والأطعمة والمشروبات. وإذا تم تنفيذ هذه التغييرات بشكل صحيح، يمكن أن تضفي القيمة من خلال جذب مستويات أكبر من الإقبال.
الضيافة	أفضل من 2021	نظراً لتخفيف قيود السفر خاصة فيما يتعلق بالسياحة الدينية وبسبب المبادرات المخطط لها، من المتوقع أن يتحسن قطاع الضيافة في المملكة خلال 2022.

المصدر: JLL، CBRE، أبحاث مارمور

استثمر في صندوق المركز العقاري

إجمالي العائد على أساس سنوي: **%6.34**

المتوسط السنوي للتوزيعات الشهرية من صافي قيمة الوحدة منذ التأسيس: **%5.09**

أداء الصندوق	
العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)	%17.80
العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)	%40.20
العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)	%32.10
العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)	%4.60
العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)	%21.10
العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)	%2.10
العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر2020)	%2.70
العائد الكلي (يناير 03 - سبتمبر 2021)	%148.85
الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس	%22.76
توزيعات الدخل منذ التأسيس	%126.09
إجمالي العائد على أساس سنوي	%6.34
متوسط العائد السنوي (نقد)	%4.80
التذبذب (3 سنوات)	%2.06

يعد صندوق المركز العقاري، الذي تأسس في عام 2003، 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، وفقا 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: 8000 2224 965+، ص.ب. 23444، الصفاة 13095 دولة الكويت
- أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق: بسام العثمان، ميلاد إيليا، خالد المباركي، 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 لأغراض ترويجية وتم اعتماده من قبل "المركز". وقد تتعرض الاستثمارات في الصندوق إلى مخاطر التغيرات في الأسواق. ولا يوجد أي ضمان أو تأكيد أن الاستثمار سوف ينتج عنه أي عوائد. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين فهم أن مثل هذا الاستثمار يحمل درجة كبيرة من مخاطر خسارة أصل الاستثمار، ولا يمكن توقع نسبة التوزيعات أو ضمانها. والأداء السابق ليس بالضرورة مؤشراً ولا ينبئ بالضرورة عن الأداء المستقبلي. يرجى مراجعة نشرة الاكتتاب وجميع وثائق الصندوق لفهم عوامل الخطر الناتجة عن الدخول في هذا الاستثمار ومنهجية الاستثمار وعملياته قبل أن يتم الاستثمار في الصندوق.

المركز
MARKAZ

markaz.com
+965 2224 8000

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

المملكة تعتزم إضافة 300 ألف وحدة بحلول العام 2025

- أوضح المهندس محمد بن صالح البطي، الرئيس التنفيذي للوطنية للإسكان "NHC"، أن الإنفاق في القطاع العقاري تجاوز 500 مليار ريال خلال السنوات الماضية، لافتاً إلى أن الوطنية للإسكان ساهمت بضخ ما يقارب 20 % في إجمالي القطاع خلال 4 سنوات، منذ بداية برنامج الإسكان؛ أحد برامج رؤية المملكة 2030 . وأشار إلى أن الوطنية للإسكان أسهمت في زيادة المعروض العقاري من الوحدات السكنية بأكثر من 146 ألف وحدة متنوعة التصاميم والنماذج بهدف زيادة نسبة التملك السكني للأسر السعودية إلى 70% وفق مستهدفات رؤية المملكة 2030، كاشفاً عن مضاعفة هذا العدد خلال السنوات القادمة، لإضافة 300 ألف وحدة بحلول العام 2025، بقيمة استثمارات تتجاوز 200 مليار ريال.

برنامج "سكني"

- أعلنت المملكة أن العمل يسير بشكل جيد في سبع ضواحي سكنية رئيسية يجري تطويرها في مدن رئيسية في جميع أنحاء المملكة في إطار برنامج "سكني". وبمجرد اكتماله، سيضيف 146500 منزل جديد إلى سوق العقارات في المملكة. وتقع هذه الضواحي السكنية على مساحة إجمالية تزيد عن 53 مليون متر مربع وبالشراكة مع عدد من المطورين العقاريين من القطاع الخاص. وبحسب المسؤولين، فإن كل هذه الضواحي السكنية ذات مفهوم سكني حديث يلبي احتياجات وتطلعات الأسر السعودية. وهي تضم جميع المرافق التعليمية والصحية والتجارية، بالإضافة إلى المساحات الخضراء والمراكز الرياضية والترفيهية لتعزيز جودة حياتهم.

السماح للبعثات الدبلوماسية والمنظمات الأجنبية بتملك مقارها الرسمية ومساكنها

- عدلت المملكة العربية السعودية قانون تملك العقارات والاستثمار من قبل غير السعوديين والبعثات الدبلوماسية الأجنبية في المملكة. يمكن للبعثات الدبلوماسية الأجنبية أن تمتلك مقارها الرسمية ومساكنها على أساس المعاملة بالمثل. ويسمح بند في القانون المعدل للمنظمات الدولية والإقليمية بامتلاك مقارها الرسمية. وسيكون الإذن ضمن حدود الاتفاقيات التي تحكمها وسيتم منح الملكية بشرط الحصول على ترخيص. يحل هذا القانون الجديد محل قانون الملكية العقارية والاستثمار الحالي لغير السعوديين. وتهدف التعديلات على القانون إلى تحسين الإجراءات والضوابط المتعلقة بتملك أو استخدام غير السعوديين للعقارات.

البنك المركزي السعودي يعلن تعديل بعض مواد اللوائح التنفيذية لأنظمة التمويل

- أعلن البنك المركزي السعودي عن صدور قرارات بتعديل بعض مواد اللوائح التنفيذية لأنظمة التمويل المعمول بها في المملكة.

- وتضمنت القرارات صدور موافقة معالي وزير المالية على إلغاء المادة (الرابعة) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري. وبموجب هذا القرار؛ تم السماح لشركات التمويل العقاري بممارسة الأنشطة التمويلية دون النص على حظر الجمع بين نشاط التمويل العقاري وأي نشاط تمويلي آخر، وللبنك المركزي السعودي تقييد الترخيص بشروط خاصة.

السعودية لإعادة التمويل تشتري محفظة تمويل عقاري بقيمة تتجاوز مليار ريال

- وقّعت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، المملوكة بالكامل لـ"صندوق الاستثمارات العامة" - اتفاقية تعاون مشترك مع البنك الأهلي السعودي لشراء محفظة تمويل عقاري تابعة للبنك بقيمة تجاوزت مليار ريال (266 مليون دولار). وقال الرئيس التنفيذي للشركة فابريس سوسيني في بيان إن الاتفاقية مع البنك الأهلي السعودي تعد الأكبر من نوعها لإعادة تمويل محافظ عقارية في القطاع المصرفي بالمملكة. وقال إن الاتفاقية تأتي امتداداً لجهود الشركة المستمرة في توسيع شراكاتها مع الممولين العقاريين تحقيقاً لمستهدفات برنامج الإسكان، أحد برامج رؤية المملكة 2030، والمتمثلة في زيادة نسبة التملك السكني للأسر السعودية للوصول إلى 70% بحلول 2030، من خلال دعم سوق التمويل العقاري والجهات التمويلية لتقديم أفضل الحلول المالية المبتكرة، ولزيادة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي. وأضاف أن هذه الاتفاقية تأتي ضمن جهود الشركة المستمرة لدعم مقدمي خدمات التمويل العقاري من خلال حلول إدارة السيولة والمخاطر لتقديم تمويل عقاري ميسور التكلفة، مُشيرا إلى أن هذه الجهود أسهمت في خفض نسبة فائدة التمويل العقاري على المواطنين من 7% إلى 4.5%، وكذلك رفع نسبة التملك السكني للأسر السعودية من 47% إلى أكثر من 60% خلال 4 سنوات.

"جدوى للاستثمار" تطلق "صندوق النمو العقاري"

- أعلنت جدوى للاستثمار، الشركة المختصة في مجال إدارة الاستثمار والاستشارات الاستثمارية في الشرق الأوسط، عن إطلاق صندوق النمو العقاري بالتعاون مع مجموعة تطوير، وشركة نمو القابضة وبنك الرياض. وقالت جدوى للاستثمار إن صندوق النمو العقاري هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومتوافق مع الشريعة الإسلامية بحجم مستهدف يبلغ 3 مليارات ريال. وأضافت أن الصندوق يهدف لتوفير دخل جار للمستثمرين وتنمية رؤوس أموالهم على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار في أصول متميزة ومدرة للدخل في المملكة، مبينة أنه سعياً لتحقيق أهدافه الاستثمارية، فقد أتم الصندوق الاستحواذ على أحد أبرز الأصول التجارية في مدينة الرياض بحي المحمدية والمعروف باسم "ذا زون". وأشارت إلى أن هذا الصندوق يأتي استمراراً لتركيزها على السوق العقاري المزدهر في المملكة. وتخطط المملكة لتحويل الرياض إلى واحدة من أكبر 10 اقتصادات مدن في العالم وتستثمر 220 مليار دولار في تطوير العاصمة السعودية. وقالت جدوى للاستثمار إن صندوقها الجديد قد استحوذ بالفعل على "ذا زون"، أحد أبرز الأصول التجارية في الرياض، ويقع في حي المحمدية، بتمويل من بنك الرياض.

السعودية تخطط لإنشاء أكبر بناء في العالم في مدينة نيوم

- تخطط المملكة العربية السعودية لإنشاء أكبر بناء في العالم ضمن مشروع نيوم البالغ قيمته 500 مليار دولار، وذلك لبناء ناطحتي سحاب يبلغ ارتفاع كل منها حوالي 500 متر، إلا أنهما تمتدان أفقياً لعشرات الأميال. وأوضحت مصادر أن ناطحات السحاب ستضم مزيجاً من المساحات السكنية والتجزئة والمكاتب الممتدة من ساحل البحر الأحمر بشكل خطي إلى داخل الصحراء. والفكرة الحالية، تعد تحولا عن المفهوم الذي تم الإعلان عنه العام الماضي لبناء سلسلة من المباني المرتبطة بسكة حديد فائقة السرعة تحت الأرض، إلى هيكل واحد طويل ومتصل. وقد تم توجيه المصممين للعمل على نموذج أولي بطول نصف ميل. وإذا تم التنفيذ وفقاً لهذا المخطط، فسيكون كل مبنى أكبر من أكبر المباني الحالية في العالم، والتي سيكون معظمها عبارة عن مصانع أو مراكز تسوق بدلاً من مجتمعات سكنية.

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 2022، ومن ثم تم تحديد تصنيف نوعي (قوي، معتدل، محايد، ضعيف، رديء) مع الأخذ بعين الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية.

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.
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.
أسعار الفائدة	10%	يؤثر التغيير في أسعار الفائدة في الاستثمارات العقارية. ويترجم ارتفاع أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف التمويل العقاري وبالتالي تقليل الطلب على شراء المنازل.

المصدر: أبحاث مارمور

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

العامل الاقتصادي	2016	2017	2018	2019	2020	2021 تقديرات	2022 توقعات	2023 توقعات	الدرجة النوعية	الدرجة النوعية
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	3.6%	-3.1%	-0.1%	-3.3%	-6.6%	0.2%	13.1%	3.3%	قوي	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	0.2%	1.1%	2.2%	2.8%	-2.5%	4.9%	4.2%	3.8%	معتدل	4
الموازنة المالية، % من الناتج المحلي الإجمالي	-17.2%	-9.3%	-5.9%	-4.4%	-11.3%	-2.4%	5.5%	4.7%	معتدل	4
الاستثمارات (% من الناتج المحلي الإجمالي)	30.9%	27.9%	26.7%	29.1%	27.6%	25.5%	22.2%	22.7%	حيادي	3
الكتلة النقدية، M2 (على أساس سنوي)	0.8%	0.2%	2.7%	7.1%	8.3%	7.4%	8.5%	7.6%	حيادي	3
التضخم، %	1.2%	-1.1%	2.5%	-2.1%	3.4%	3.1%	2.5%	2.0%	معتدل	4
أسعار الفائدة* (%)	0.52	1.13	1.96	2.23	0.71	0.50	1.50	2.50	منخفض	2
النمو السكاني السنوي	2.9%	2.6%	2.5%	2.4%	2.3%	1.3%	2.0%	2.0%	حيادي	3
خلق فرص العمل (000)	448	521.0	503.9	1,423	804	580	552	418	حيادي	3
									الدرجة الإجمالية	3.55

المصدر: صندوق النقد الدولي، الهيئة العامة للإحصاء، أبحاث مارمور؛ *تنويه: متوسط سعر الفائدة

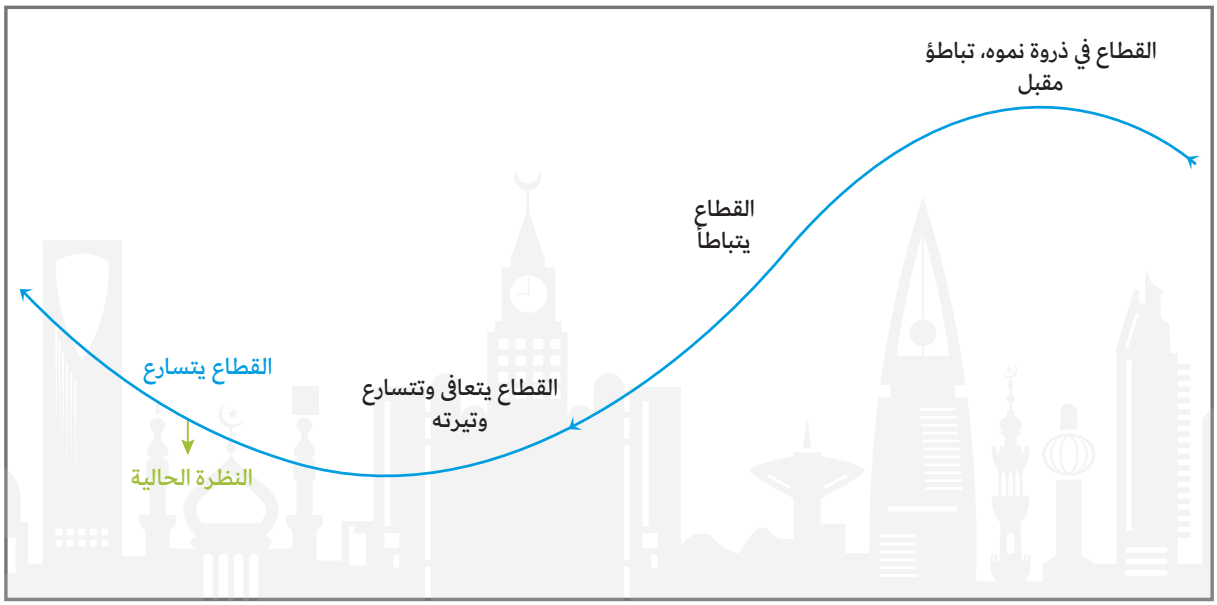
تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مناطق مختلفة، بناءً على الدرجة الموضّحة أدناه:

مراحل السوق

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

المصدر: أبحاث مارمور

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



المصدر: أبحاث مارمور

مؤشر "المركز" للقطاع العقاري الكلي في المملكة العربية السعودية (2021 – 2022)

المؤشرات الكلية	النصف الأول 2021	النصف الثاني 2021	النصف الأول 2022
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	3	5	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	4	4
الموازنة المالية	3	4	4
الاستثمارات	4	3	3
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	3	3	3
التضخم	3	4	4
سعر الفائدة	-	-	2
النمو السكاني	3	3	3
خلق فرص العمل	4	3	3
الدرجة النهائية	**3.4**	**3.6**	**3.55**

المصدر: أبحاث مارمور

الملخص

من المتوقع أن يتسارع اقتصاد المملكة العربية السعودية في عام 2022، مدعوماً بنمو الأنشطة النفطية وغير النفطية. سيستفيد الاقتصاد السعودي من ارتفاع أسعار النفط وزيادة الإنتاج، مع توقع بقاء أسعار النفط عند مستويات مرتفعة في النصف الثاني من عام 2022 بسبب اختلال سلسلة التوريد. وسجلت المملكة فائضاً في الميزانية قدره 57.5 مليار ريال سعودي (15.3 مليار دولار) في الربع الأول من عام 2022 والذي كان الأكبر في 6 سنوات. وكان الفائض مدعوماً بارتفاع إنتاج النفط والأسعار التي عززت عائدات النفط بنسبة 58% على أساس سنوي، بينما زادت نفقاتها بنسبة 4% فقط. واقترب نمو الإيرادات غير النفطية من 7% على أساس سنوي للربع الأول من عام 2022. وبالإضافة إلى ذلك، وكجزء من خطة تنويع الاقتصاد، من المتوقع أن يستثمر صندوق الاستثمارات العامة 150 مليار ريال (40 مليار دولار) سنوياً في الاقتصاد المحلي، الأمر الذي يعود إيجاباً على القطاعات غير النفطية. ونتوقع تشديد السياسة النقدية المحلية للمملكة بما يتماشى مع السياسة النقدية الأمريكية بسبب ربط العملة. كما نتوقع أن يكون لارتفاع أسعار الفائدة تأثير سلبي على إقراض التمويل العقاري وتقليل الإنفاق الاستهلاكي. وعلى الرغم من أنه من المتوقع أن يتم تشديد السياسة النقدية، إلا أن زيادة الاستهلاك الخاص، وزيادة السياحة الدينية بسبب تخفيف قيود السفر، وزيادة الإنفاق الرأسمالي المحلي (بما في ذلك الاستثمارات في صندوق الاستثمارات العامة) ستعود بالفائدة على النمو الاقتصادي في المملكة.

وبعد التراجع نتيجة الجائحة، حقق قطاع العقارات في المملكة انتعاشاً ملحوظاً نتيجة للتدابير المختلفة التي اتخذتها الحكومة مثل ضمان ملكية المنازل للجميع، وسياسة المقر الإقليمي للشركات الأجنبية وما إلى ذلك من سياسات. كما أن المشاريع الضخمة الجديدة في المملكة مثل نيوم ومشروع البحر الأحمر وبوابة الدرعية بالرياض ستؤدي إلى تحول في تفضيلات المستهلكين والتطوير العقاري. ومن المتوقع أن يحافظ قطاع الوحدات المكتبية في المملكة على زخمه على المدى القصير مدعوماً بهدف الحكومة المتمثل في أن تكون الرياض مركزاً تجارياً بارزاً. كما أبرز وزير الاستثمار السعودي مؤخراً هدف الحكومة المتمثل في جذب استثمارات عقارية جديدة، سيما في صناعات التجزئة والترفيه في الرياض. ونظراً لتخفيف القيود على السفر والسياحة الدينية، فمن المتوقع أن يتحسن أداء قطاع الضيافة في المملكة خلال عام 2022.

وتماشياً مع رؤية السعودية 2030 وخطة الحكومة لزيادة ملكية المنازل للمواطنين، تخطط الدولة لبناء 300 ألف منزل في السنوات الأربع القادمة. ومن المتوقع أن يكفل برنامج "سكني" نحو 146،500 منزل جديد في سوق العقارات في المملكة بمجرد اكتماله.

وبناءً على تقييمنا للعديد من عوامل الاقتصاد الكلي، نعتقد أن قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية يظهر مزيداً من الاستقرار مع فرصة لتسارع معتدل في عام 2022. ونتوقع أن يظل النمو القوي في قطاع النفط محركاً إيجابياً رئيسياً للاقتصاد وفي قطاع العقارات، في حين أن بيئة أسعار الفائدة المتزايدة وضعف المؤشرات العالمية لا تزال تشكل معوقات رئيسية.

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

المؤشرات الكلية	النظرة المستقبلية (2022 وما بعدها)	الدرجة النوعية
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	قوي	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	معتدل	4
الموازنة المالية	معتدل	3
الاستثمارات	حيادي	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	حيادي	3
التضخم	معتدل	3
أسعار الفائدة	منخفض	2
النمو السكاني	حيادي	3
خلق فرص العمل	حيادي	4
الدرجة النهائية	**يتسارع نشاط السوق العقاري**	**3.55**

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريبا؟

تقرير عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة
H2 2022

تقرير عقارات دولة الكويت
H2 2022

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

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

فريق مكون من 27 متخصصاً في

- الاستثمار
- إدارة المشاريع
- الإدارة المالية
- الإشراف

يقدّم "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
- أبو ظبي - 2010
- دبي - 2014

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 ضمانة، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتقديرات والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لواضعه 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. ووفقا لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلا. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشرا 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 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 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 22248000

فاكس: 00965 22450647