



# نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة المملكة العربية السعودية

النصف الثاني من عام 2023

يونيو 2023

المركز  
MARKAZ

## فهرس المحتويات

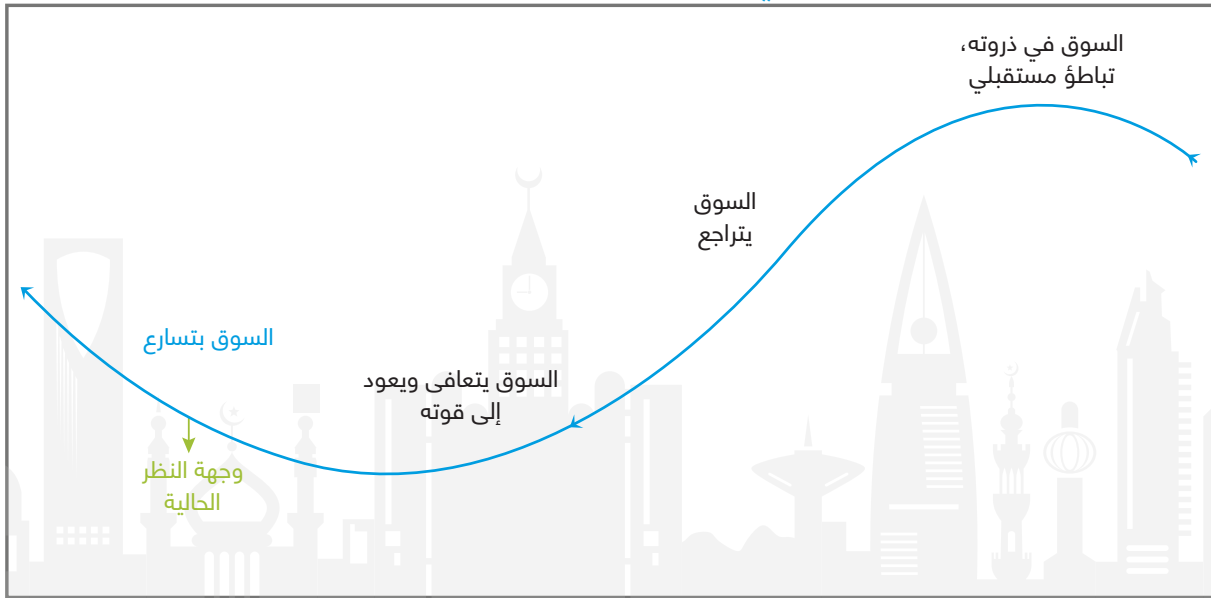
3	المخلص التنفيذي
6	المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
6	أ. من المنتظر أن يتباطأ النشاط الاقتصادي في 2023
9	ب. استمرار السيطرة على التضخم
10	ج. استمرار نمو القروض العقارية بدعم من الإقراض التجاري
12	د. أسعار الفائدة في ارتفاع
13	هـ. استقرار مُعدّل نمو عدد السكان
14	استقرار أسعار العقارات في الأعوام الأخيرة
21	القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية: أبرز الأخبار والقوانين
24	مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
28	الخاتمة

## 1. الملخص التنفيذي

- تتوقع أن يتباطأ قليلاً زخم النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2023 بعد الزيادة الحادة في 2022. وسيظل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في 2023 قوياً بنسبة 4.9%، على أساس سنوي، نتيجة خفض إنتاج النفط، مقارنة بنسبة 8.7%، على أساس سنوي، في 2022.
- من المتوقع أن يصل متوسط أسعار النفط إلى أقل من 80 دولاراً للبرميل في عام 2023، مع عدم احتمال حدوث تحسن قصير الأمد في سعر النفط ليقف فوق هذه المستويات، أخذاً في الاعتبار انخفاض الطلب من الصين. مع ذلك، وضعت المملكة العربية السعودية، مع دول مجموعة الأوبك+، خطة لتخفيض الإنتاج حتى نهاية 2024 للحيلولة دون حدوث انخفاض أكبر في أسعار النفط. كذلك أعلنت المملكة العربية السعودية تخفيضات طوعية أخرى، إضافية إلى التخفيضات التي اتفقت عليها الأوبك+.
- بلغت قيمة الصفقات العقارية في المملكة خلال الربع الرابع من 2022، 51 مليار ريال (13.6 مليار دولار أمريكي) بانخفاض 11.0%، على أساس سنوي. وارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة، في الربع الأول من 2023، بنسبة 1.0%، على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة في أسعار أراضي الوحدات السكنية بنسبة 1.6%، على أساس سنوي. وظلت أسعار المنازل ثابتة في الربع الأول من 2023، مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.
- انخفض حجم صفقات الوحدات السكنية في المملكة في الربع الأول من 2023، مع انخفاض قيمة الصفقات بنسبة 44% و54%، على أساس سنوي، في الرياض وجدة على التوالي. مع ذلك، أظهرت معايير، مثل سعر البيع في القطاع السكني والإيجارات في قطاع المكاتب والتجزئة، اتجاهاً إيجابياً في الربع الأول من 2023.
- في الربع الأول من 2023، ارتفعت أسعار الفيلات في الدمام وجدة والرياض. وزادت أسعار الشقق في الرياض، لكنها انخفضت في جدة، والدمام، والخبر. وجاءت الزيادة في أسعار الفيلات مدفوعة بزيادة الطلب من كلاً من المواطنين والمغتربين السعوديين، بينما جاءت الزيادة في أسعار الشقق في الرياض مدفوعة بقلّة المعروض من الشقق الجديدة.
- في الربع الأول من 2023، ارتفعت الإيجارات في قطاعي الدرجة أ والدرجة ب في الرياض والدمام والخبر. كذلك ارتفعت نسب الإشغال في المدن الثلاثة مدفوعة بزيادة شديدة في الطلب من الشاغلين الحاليين والشاغلين الجدد. كذلك ساهم العرض المحدود من الرصيد القابل للإشغال في ارتفاع الإيجارات.
- في الربع الأول من 2023، ارتفعت إيجارات الأماكن الصناعية واللوجستية في الرياض والخبر والدمام، بينما شهدت جدة انخفاضاً في الإيجارات. وقد جاءت الزيادة في الإيجارات مدفوعة بزيادة الطلب على الأماكن الصناعية وأماكن الخدمات اللوجستية. ومن المنتظر أن تعزز خطط الحكومة للتنمية، والتي تتضمن إطلاق أربع مناطق اقتصادية خاصة (SEZ)، من الطلب على الأماكن الصناعية واللوجستية.

- طبقت المملكة العربية السعودية في يناير 2023 قانون الوساطة العقارية، الذي يهدف إلى تعزيز الثقة في صفقات العقارات، ويحسن نوعية الخدمة، ويحمي حقوق الأفراد المشاركين في قطاع العقارات. وتتضمن الأوجه الرئيسية للقانون قصر ممارسة الوساطة العقارية على الأفراد المُجازين، وتحديد نسب مقدمات الصفقات العقارية، وإرساء قواعد المراقبة في النشاط، وإصدار التشريعات الخاصة بالالتزام في سوق العقارات.
- تنوي المملكة العربية السعودية السماح للمقيمين غير السعوديين امتلاك العقارات في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك في مكة والمدينة. ومن المنتظر إصدار القانون الجديد، الذي أُعلن عنه في مارس 2023، قريباً، وسيكون أوسع نطاقاً من النظام الحالي لتملك العقارات.
- يظل سوق العقارات السعودي في وضع جيد، مع نمو مستقر في النشاطات غير النفطية، وانتعاش قطاع الضيافة، وزيادة الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية، لكن أسعار النفط المنخفضة وأسعار الفائدة المتصاعدة تسبب بعض التأثيرات المعاكسة.
- استناداً على تقييمنا لعناصر الاقتصاد الكلي المختلفة، نعتقد أن قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية سيظل في مرحلة تسارع في النصف الثاني من 2023.

## نظرة مستقبلية على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

## المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي) 	حيادي	جرى احتواء الانخفاض في أسعار النفط نتيجة لعدة تخفيضات طوعية للإنتاج، وعلى الرغم من ضعف الطلب بسبب التباطؤ الاقتصادي العالمي. إلا أنه من المتوقع أن يؤثر هذا على ناتج نفط المملكة العربية السعودية، الذي قد يبطئ بدوره نمو القطاع النفطي.
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي) 	معتدل	من المتوقع أن يواصل القطاع غير النفطي مسار نموه في 2023، مدعوماً بالإتفاق الحكومي واللوائح الإيجابية.
الموازنة المالية 	حيادي	من المتوقع أن تكون الموازنة المالية مستقرة في عام 2023 نتيجة لانخفاض الإنفاق المالي، وانخفاض إنتاج النفط وانخفاض مستويات أسعار النفط بشكل طفيف.
الاستثمارات 	حيادي	في الربع الأول من 2023، زادت المملكة العربية السعودية إنفاقها على مشاريع التنوع الاقتصادي بنسبة 30%. إلا أنه من المتوقع أن يتباطأ الإنفاق خلال الفترة المتبقية من 2023، مع انخفاض الإيرادات النفطية.
المعروض النقدي 	معتدل	قل طلب الائتمان من القطاع الخاص منذ 2022 بسبب الزيادة في أسعار الفائدة. إلا أنه من المتوقع أن يكون الطلب على الائتمان في 2023 عند مستويات أكثر صحة مع انخفاض مستويات التضخم.
التضخم 	معتدل	بدأ الضغط التضخمي يخف في 2023 مدعوماً بسكون أسعار الغذاء والنقل. ومن المنتظر أن تكون الضغوط التضخمية محدودة في 2023. الأسعار السكنية هي الدافع الرئيسي للتضخم السعودي في 2023، مشيرة إلى عودة سوق العقارات إلى الحياة.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)



## المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
نمو عدد السكان 	حيادي	من المتوقع أن يستقر نمو عدد سكان المملكة بدعم من المبادرات الحكومية، بما في ذلك تخفيف القيود التعاقدية للعمال، وإدخال تعليمات جديدة فيما يتصل بتأشيرات المغتربين، في محاولة لجذب المزيد من المواهب من أجل سعيها لتحقيق التنوع الاقتصادي.
خلق فرص عمل 	قوي	من المتوقع أن تزداد جهود خلق فرص عمل في السعودية قوة في 2023 مع توقع مشاركة أكبر للقوى العاملة بفضل المبادرات الحكومية الأوسع مثل تنفيذ مشاريع البنية التحتية الرئيسية وخلق فرص أعمال جديدة.
سعر الفائدة 	حيادي	مع توقع بقاء سعر الفائدة للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي مرتفعاً في عام 2023 أيضاً، قد يؤدي ذلك إلى زيادة فائدة التمويل العقاري، ما قد يؤثر بالسلب على عمليات شراء المنازل.

المصدر: أبحاث مارمور (Marmore)

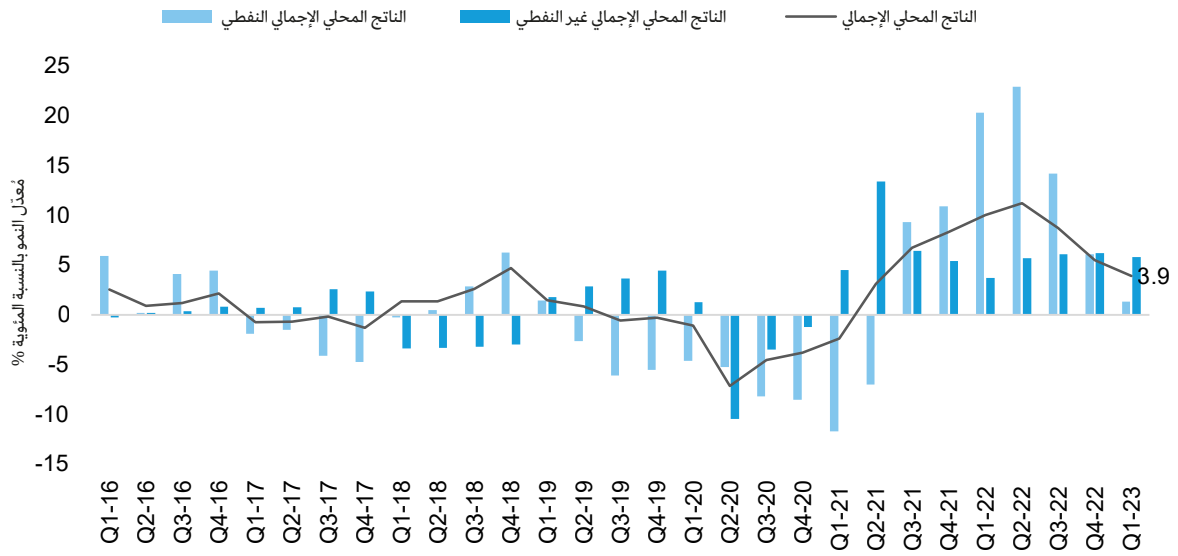
## 2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

### (أ) من المنتظر أن يتباطأ النشاط الاقتصادي في 2023

حقق اقتصاد المملكة العربية السعودية في الربع الأول من 2023 نمواً بنسبة 3.9% (على أساس سنوي)، مدفوعاً بشكل رئيسي بالنشاطات غير النفطية، التي سجلت نمواً قدره 5.8%، على أساس سنوي. إلا أن نمو الناتج المحلي الإجمالي في الربع الأول من 2023 كان أقل من الربع السابق، مشيراً إلى اتجاه للهبوط خلال الأرباع القادمة. هذا نتيجة للانخفاض الشديد في الناتج المحلي الإجمالي النفطي، الذي هبط من أقصى مستوى نمو له، 22.9%، على أساس سنوي، في الربع الثاني من 2022 إلى 1.3%، على أساس سنوي، في الربع الأول من 2023. أظهرت نشاطات اقتصادية غير نفطية مختلفة نمواً سنوياً إيجابياً في الربع الأول من 2023. أظهرت قطاعات الخدمات المجتمعية، والاجتماعية، والشخصية نمواً رائعاً، محققة معدّل نمو قياسي قدره 12.9%، على أساس سنوي، في الربع الأول من 2023. وقد حذت حذوها قطاعات النقل، والتخزين، والاتصالات، بمعدّل نمو سنوي 9.3%، وتوسعت أنشطة البيع بالجملة وتجارة التجزئة، والمطاعم، والفنادق بنسبة 7.5%، على أساس سنوي، في الربع الأول من 2023. و يهدف جدول أعمال رؤية المملكة 2030 إلى

تنوع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على النفط من خلال الاستثمار الكثيف في القطاع غير النفطي، بما في ذلك تنمية السياحة، والضيافة، والطيران، واللوجستيات، والتصنيع المتقدم، والصناعات التقنية. ومن المنتظر أن تزيد هذه الجهود من النمو الاقتصادي، وفرص العمل الجديدة، وجذب الاستثمارات الخاصة. وقد تنبأ صندوق النقد الدولي (IMF) بأن نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للمملكة العربية السعودية، الذي بلغ 4.8% في 2022، سوف يصل متوسطه إلى 5% في 2023، وسوف يواصل تجاوز إمكاناته بسبب زيادة الإنفاق الاستهلاكي والتسريع في تنفيذ المشاريع التي تدفع الطلب.

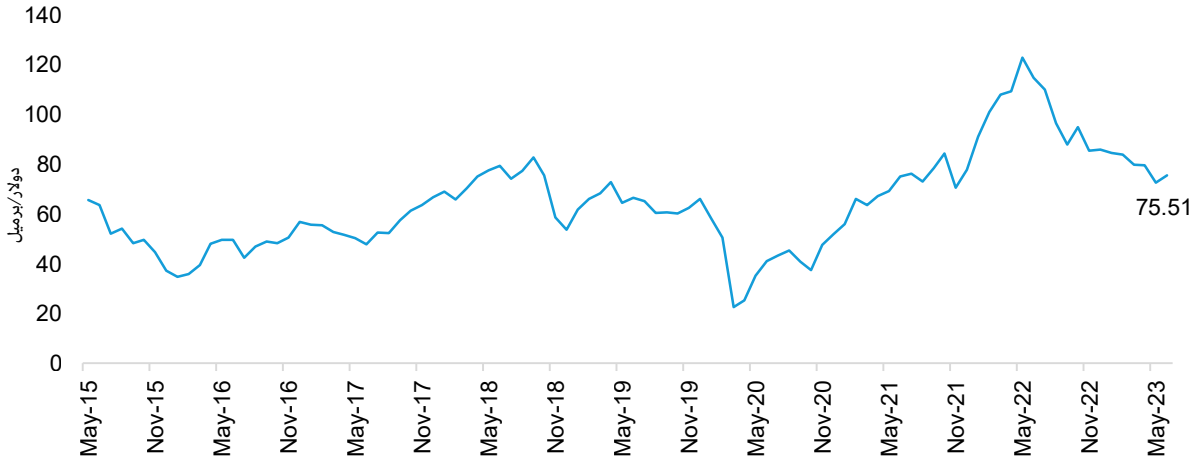
## مُعدّل نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي الحقيقي النفطي وغير النفطي (على أساس سنوي، %)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

هبطت أسعار النفط في الربع الأول من 2023 نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة وضعف النمو الاقتصادي العالمي. مع ذلك، وفر استقطاع أوبك+ للإنتاج بعض الدعم للأسعار. وقد خطت المملكة العربية السعودية وأعضاء أوبك+ لتخفيض الإنتاج حتى نهاية 2024 بما يمنع الهبوط الكبير للأسعار النفط.

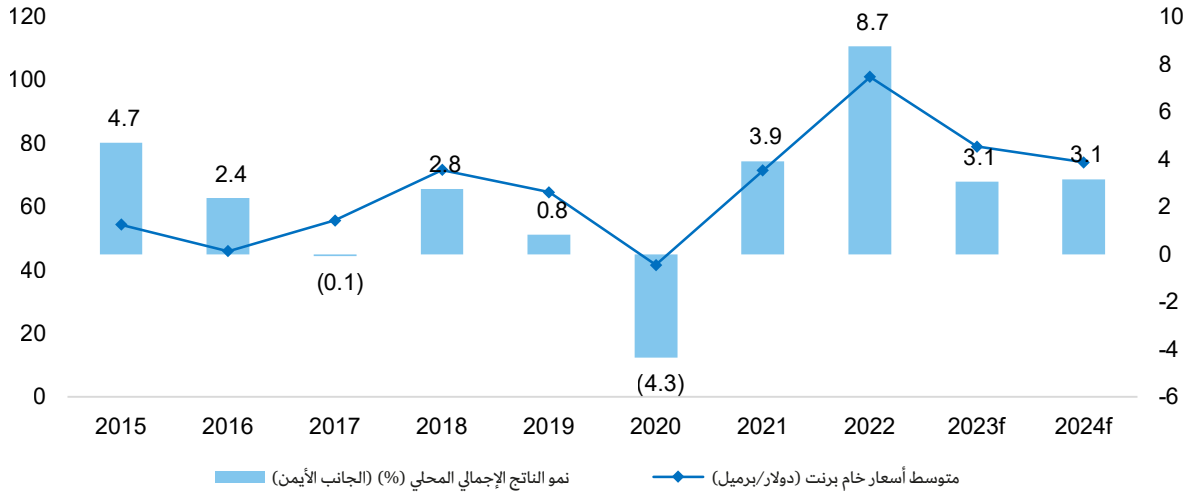
## أسعار نفط برنت في نهاية الشهر (مايو 2015 - مايو 2023)



المصدر: ريفينيتيف

يرتبط النشاط الاقتصادي للمملكة ارتباطاً وثيقاً بأسعار النفط. ففي نهاية مايو 2023، انخفض سعر النفط بنسبة 15% تقريباً عما كان عليه في نهاية 2022. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.1% في 2023 و2024، مقارنة بنسبة 8.7% في عام 2022، مع نقطة تعادل متوقعة للنفط تبلغ 80.9 دولار للبرميل في عام 2023 و75.1 دولار للبرميل في عام 2024.

## نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ومتوسط أسعار خام برنت (2015 - 2023 f)



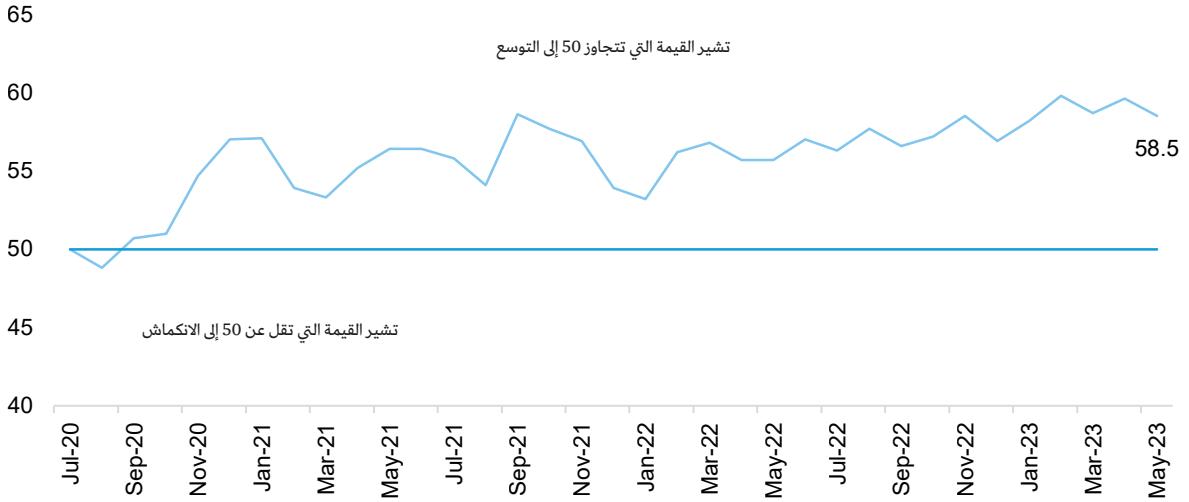
المصدر: صندوق النقد الدولي، ريفينيتيف؛

تنويه: متوسط أسعار خام برنت في 2023 و2024 محسوبة على أساس تقديرات صندوق النقد الدولي. بيانات السنوات الأخرى محسوبة على أساس أسعار إقفال نهاية الأشهر.

وقد كان مؤشر مديري المشتريات المركب PMI للمملكة العربية السعودية قد ثبت عند 58.5 في مايو 2023. وكان مؤشر مديري المشتريات المركب فوق المستوى الرئيسي 50، مما يشير إلى التوسع القوي في نشاط القطاع الخاص غير النفطي.



## مؤشر مديري المشتريات السعودي المركب (يوليو 2020 – مايو 2023)

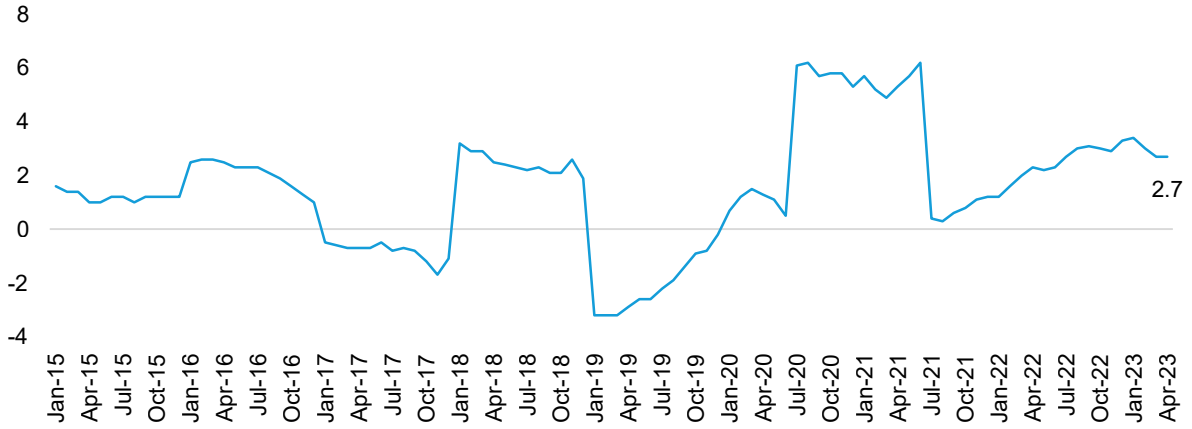


المصدر: أي إتش إس ماركيت، ريفينيتيف

### (ب) استمرار السيطرة على التضخم

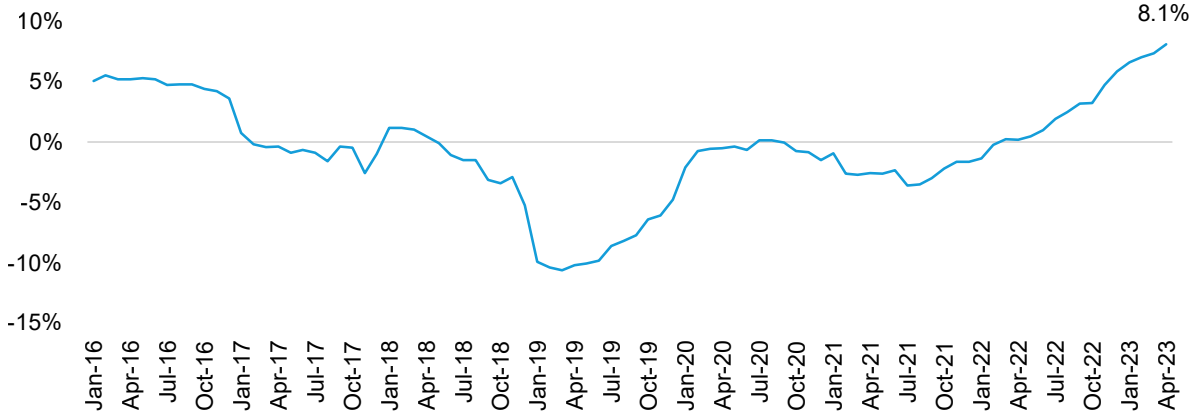
على الرغم من ضغوط التضخم التي تعانيها العديد من الاقتصادات المتقدمة بسبب عوامل مختلفة، ومنها اضطرابات سلسلة التوريد وزيادة أسعار المواد الغذائية، إلا أن مستويات الأسعار في المملكة لا تزال منخفضة نسبياً بمقدار 2 - 3%. في أبريل 2023، ارتفع التضخم في المملكة العربية السعودية بنسبة 2.7%، على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بالأسعار المرتفعة للإسكان، والماء، والكهرباء، والغاز، وأنواع الوقود الأخرى، التي ارتفعت بنسبة 8.1%، على أساس سنوي. وقد زاد تضخم أسعار الطعام والشراب بنسبة 1.0% فقط، على أساس سنوي. شهدت الإيجارات الفعلية للسكن زيادة كبيرة بلغت 9.6% وبشكل رئيسي لارتفاع إيجارات الشقق بمعدل 22.2%. هذه الزيادة في أسعار الإيجارات كان لها تأثير بالغ على معدل التضخم في أبريل 2023. وقد اتخذت حكومة المملكة العربية السعودية عدداً من الإجراءات لمواجهة الزيادة في التضخم، بما في ذلك تقديم الدعم للغذاء والطاقة، ورفع معدل الفائدة. كما أعلنت الحكومة خطياً لإجراء عدد من الإصلاحات، بما في ذلك خصخصة الشركات المملوكة للدولة وفرض ضريبة القيمة المضافة على السلع. و طبقاً لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يبلغ متوسط التضخم السعودي 2.8% في 2023.

## التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين (يناير 2015 – إبريل 2023) (على أساس سنوي، %)



المصدر: ريفينيتيف

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

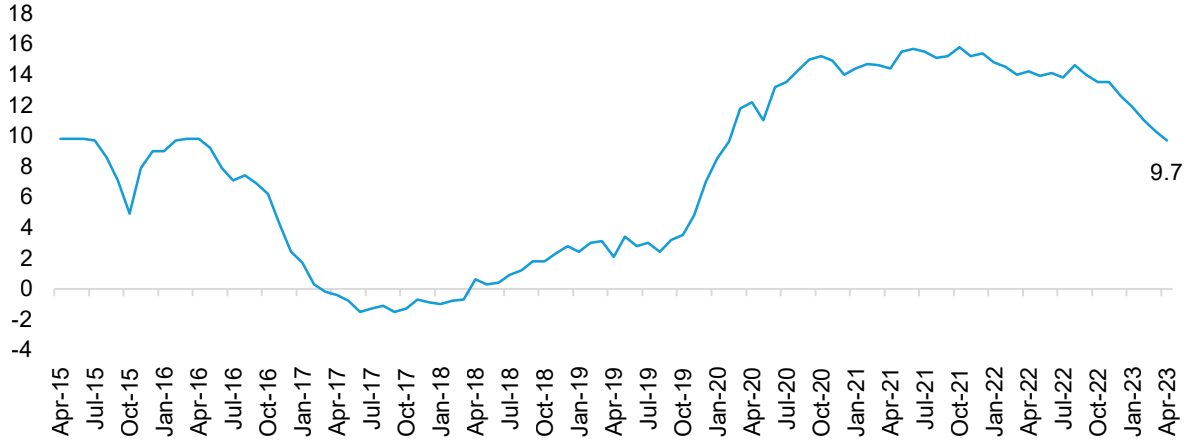


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

## (ج) استمرار نمو القروض العقارية بدعم من الإقراض التجاري

يستمر نمو القروض العقارية طبقاً لإجمالي مطالبات البنك التجاري للقطاع الخاص، التي بلغت 9.7% في إبريل 2023 (على أساس سنوي). إلا أن مُعدّل النمو يقل كثيراً عند مقارنته بمُعدّلات النمو الثنائية الأرقام التي شهدتها البلاد منذ 2020. طبقاً لوكالة إس أند بي العالمية، فإن نمو القروض العقارية سيتباطأ تدريجياً في 2023 حتى يصل السوق إلى نقطة التشبع، مع تواصل أسعار الفائدة الارتفاع. إلا أنه من المتوقع أن يصل نمو الائتمان في 2023 إلى مستويات أكثر صحة مع زيادة الإقراض التجاري وانخفاض مستويات التضخم.

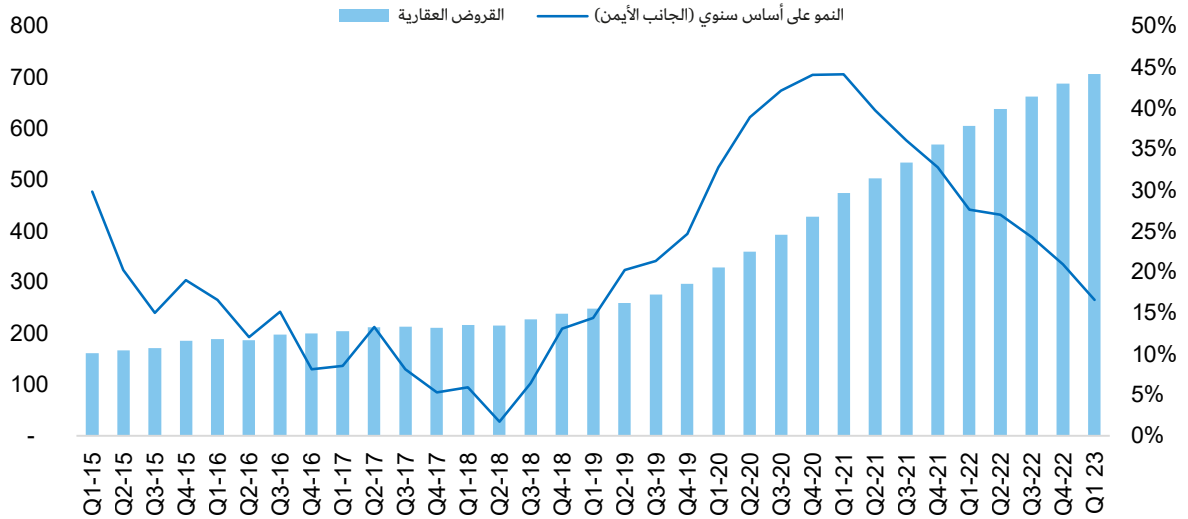
## مطالبات البنوك على القطاع الخاص (على أساس سنوي، %)



المصدر: البنك المركزي السعودي؛ تنويه:

بلغت القروض العقارية المقدمة من البنوك، في نهاية الربع الأول من 2023 بقيمة 705.95 مليار ريال سعودي، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 27% (على أساس سنوي). ومن إجمالي القيمة، بلغت القروض المقدمة للأفراد 566.90 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 19% (على أساس سنوي)، وللشركات 139.05 مليار ريال سعودي، بنمو قدره 7% (على أساس سنوي).

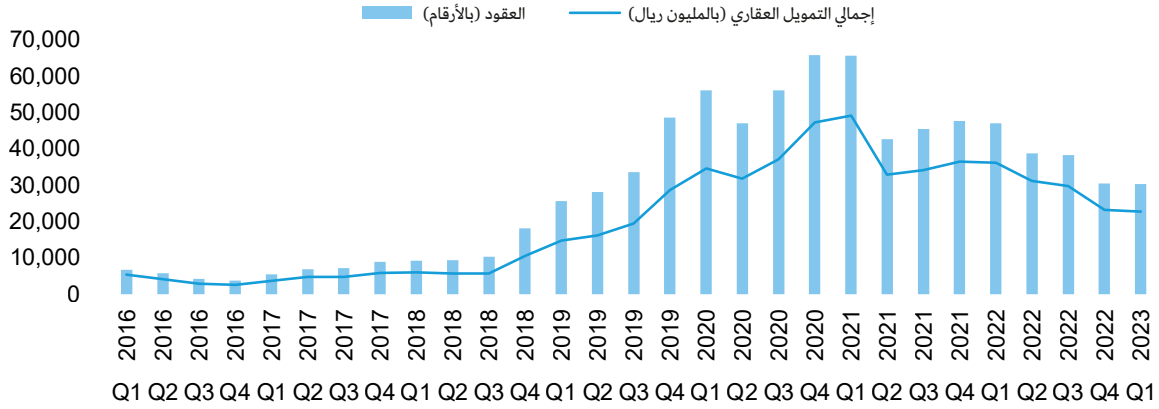
## القروض العقارية من البنوك (بالمليار ريال سعودي و % التغير على أساس سنوي)



المصدر: البنك المركزي السعودي

بلغت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك إلى الأفراد بنهاية الربع الأول من 2023، 22.8 مليار ريال سعودي، وهو ما يمثل تراجعاً بنسبة 37.1% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. واستمر إجمالي عدد الصفقات في تراجعها في الربع الأول من عام 2023 بنسبة 35.8% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2022، مثقلاً بارتفاع أسعار الفائدة.

## عدد قروض التمويل العقاري السكنية الجديدة وإجمالي قيمة القروض

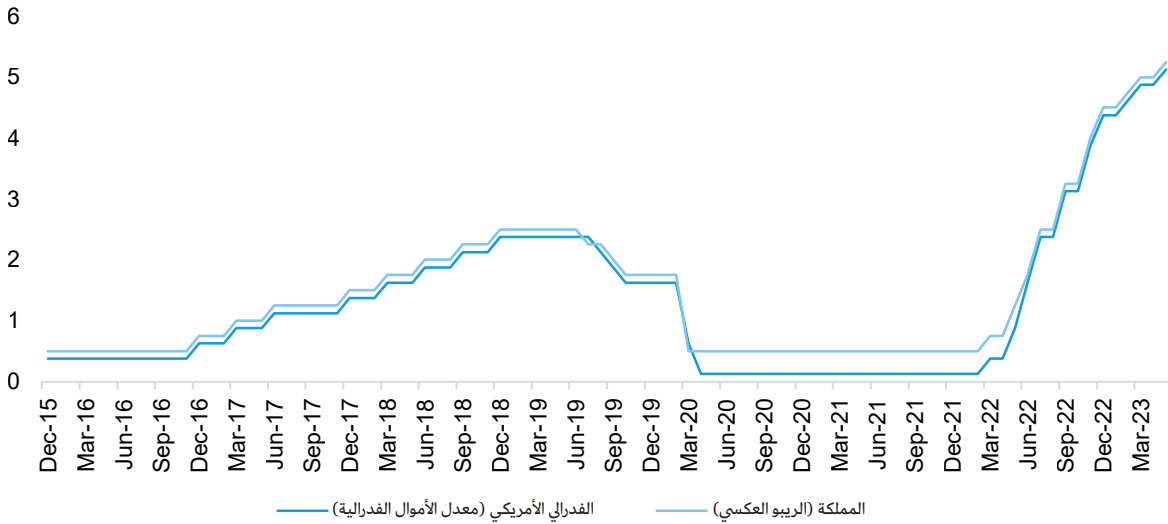


المصدر: البنك المركزي السعودي، تنويه: البيانات المتوفرة بداية من عام 2016 فقط

## (د) أسعار الفائدة في ارتفاع

كان تغير أسعار الفائدة في المملكة متماشياً إلى حد كبير مع التغير التاريخي لمُعدّل الاحتياطي الفدرالي الأمريكي. فمنذ عام 2022، رفع الاحتياطي الفدرالي سعر الفائدة بمقدار 500 نقطة أساس حتى مايو 2023، وكذلك رفعت المملكة سعر الفائدة بمقدار 475 نقطة أساس، بما يتوافق مع الولايات المتحدة. ويُنتظر أن يتوقف الاحتياطي الفدرالي عن رفع سعر الفائدة بقية 2023، مع عدم احتمال حدوث تغيير. من المتوقع أن تتبع المملكة العربية السعودية الاحتياطي الفدرالي الأمريكي، ما سيؤدي إلى أسعار فائدة أعلى لفترة متصلة. وقد تؤدي فائدة التمويل العقاري المرتفعة إلى التقليل من إنفاق المستهلكين.

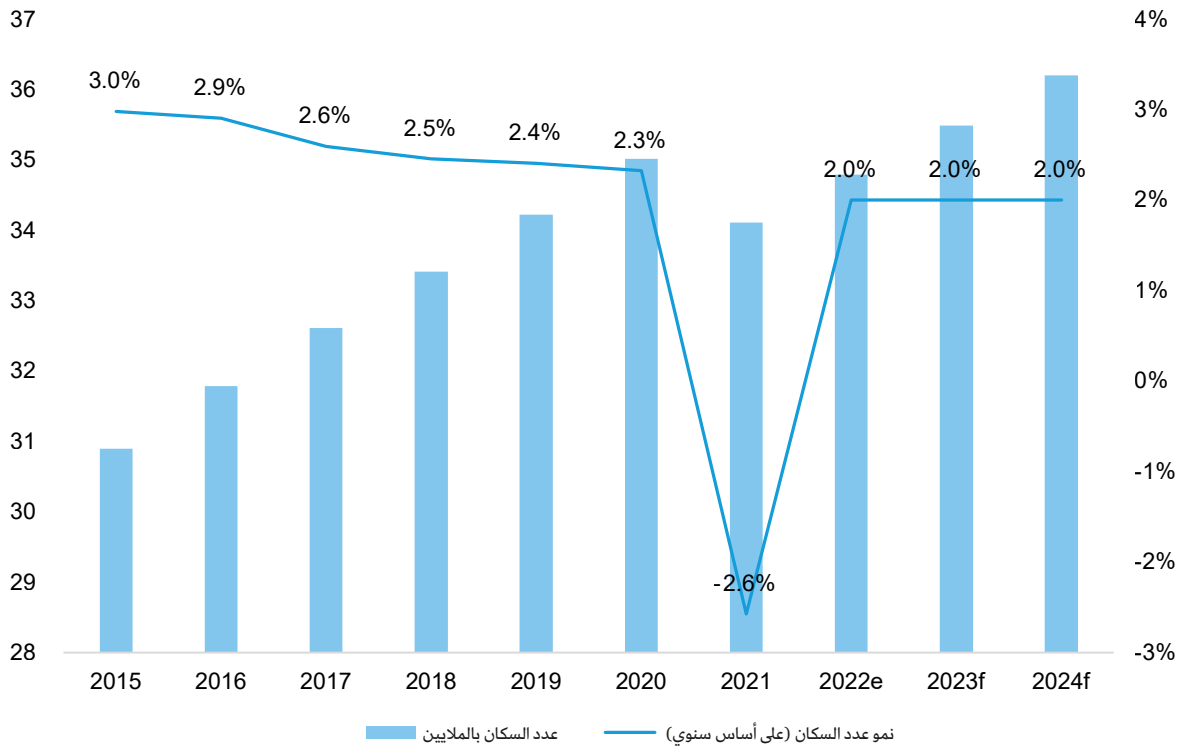
## مقارنة بين أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة (2015 - 2023)



## (هـ) استقرار مُعدّل نمو عدد السكان

من المتوقع أن يستقر مُعدّل النمو السكاني عند 2% في عام 2023. نقص عدد السكان الأجانب في المملكة العربية السعودية بعد أن فرضت الحكومة رسوماً إضافية على أقرباء العمال الأجانب، كما أدت جائحة كوفيد-19 إلى مغادرة أكثر من مليون أجنبي للبلاد في 2020. إلا أن الحكومة السعودية خففت القيود التعاقدية للعمال الأجانب، بما في ذلك نظام الكفالة لجذب المزيد من المواهب من أجل تحقيق التنوع الاقتصادي. وفي يناير 2023، أصدرت وزارة الخارجية تأشيرة عبور جديدة، صالحة لمدة ثلاثة أشهر، تسمح للزوار بالبقاء لمدة أقصاها أربعة أيام في المملكة العربية السعودية. وفي أبريل 2023، طبقت المملكة العربية السعودية تأشيرة عمل مؤقتة جديدة يمكن الحصول عليها فوراً دون توثيق. تتيح هذه التأشيرة للأعمال التجارية استئجار العمال لمدة أقصاها ثلاثة أشهر، مع إمكانية تمديدتها لثلاثة أشهر أخرى.

## عدد السكان في المملكة العربية السعودية ( 2015 – 2024 f )

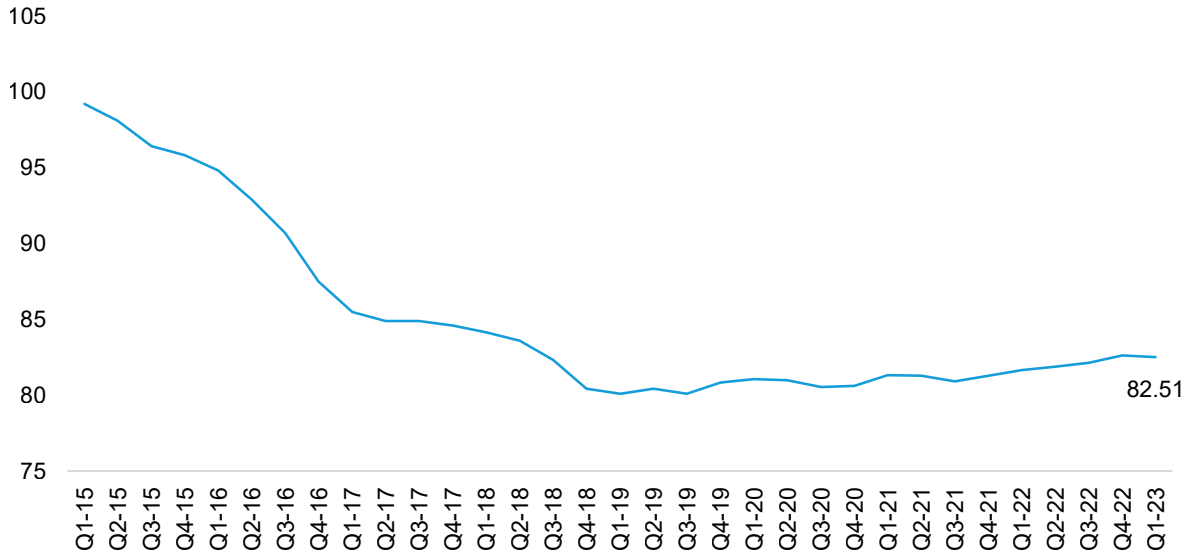


المصدر: صندوق النقد الدولي؛ آخر البيانات المتوفرة؛ e - متوقع؛ f - متنبأ

### 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% في الربع الأول من 2023 لتصل إلى 82.51 نقطة، مدفوعة بشكل رئيسي بزيادة قدرها 1.6% (على أساس سنوي) في أسعار الأراضي السكنية. علماً بأن مؤشر العقارات في المملكة هو مقياس لتغيرات الأسعار في ثلاثة قطاعات رئيسية، وهي: القطاع السكني (يشكل 65% من الوزن الإجمالي للمؤشر) والقطاع التجاري (31%) والأراضي الزراعية (4%). ورغم أن هذا المؤشر يضم قطع الأراضي، والبنابات، والفيلات، والشقق، فإن الجزء الأكبر من الوزن الإجمالي للمؤشر تمثله قطع الأراضي. (أرض سكنية - 62%؛ أرض تجارية - 31%)<sup>1</sup>. في الربع الأول من 2023، ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 2.1%، على أساس سنوي، بينما انخفضت أسعار البنابات السكنية والفيلات بنسبة 0.9% و0.3%، على التوالي. وظلت أسعار البيوت ثابتة في الربع الأول من 2023، دون تغيير نسبي. وارتفعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 0.1%، على أساس سنوي، تقودها زيادة قدرها 0.1% في قطع الأراضي التجارية والمراكز التجارية.

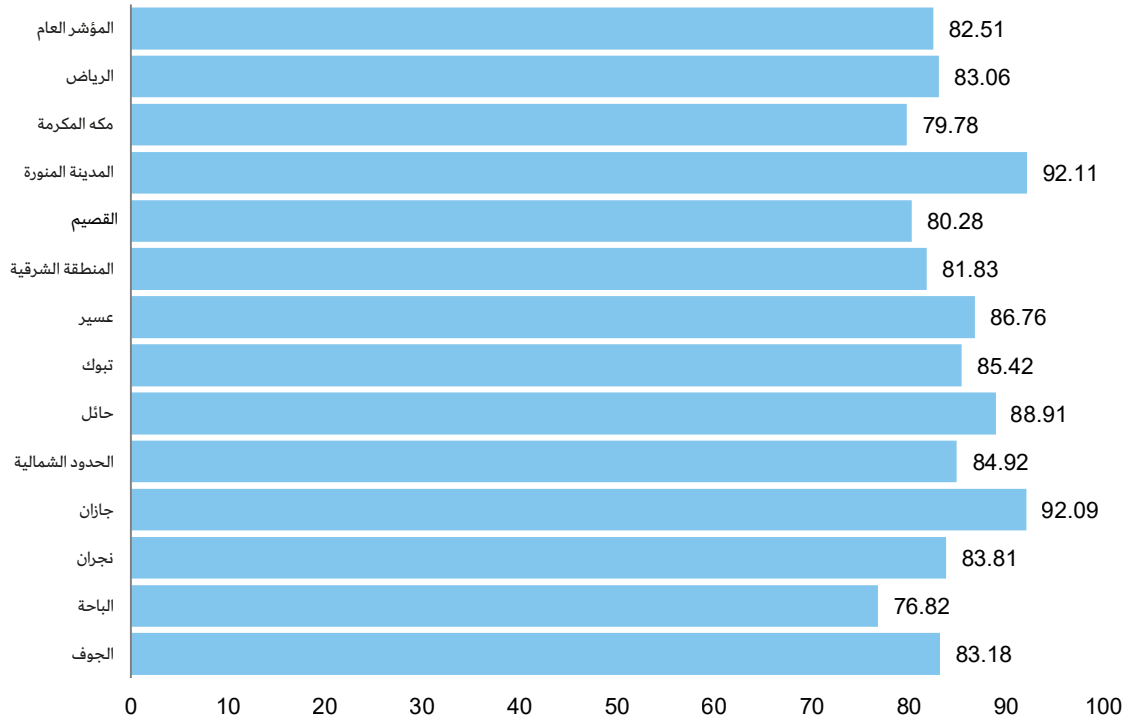
#### استقرار مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية في الأعوام الأخيرة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

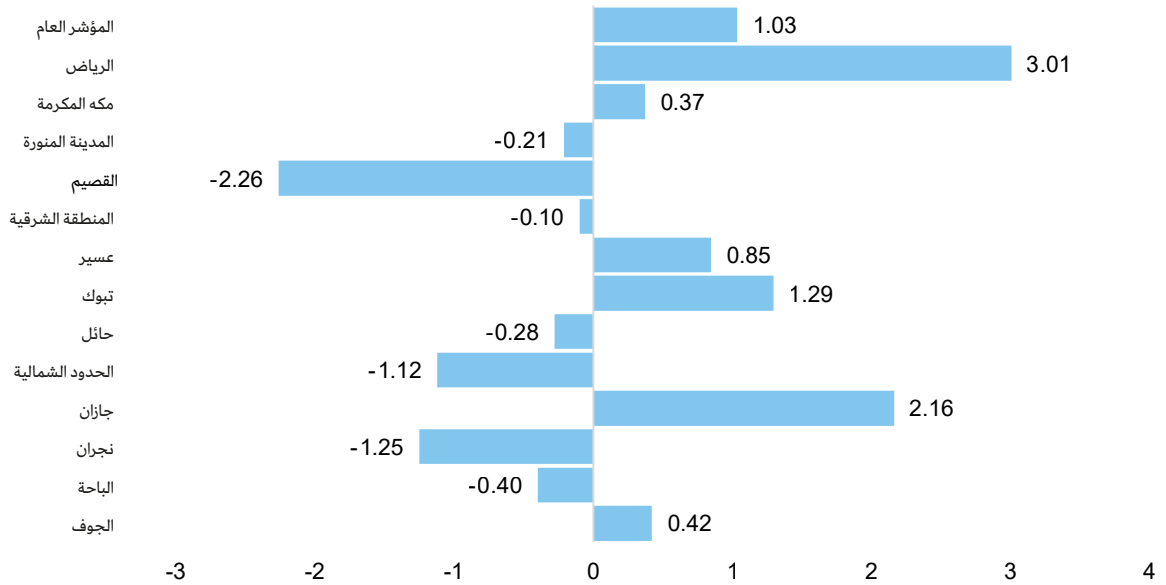


## مؤشر أسعار العقارات في الربع الأول من 2023 وذلك حسب المناطق الإدارية (2014 = 100)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

## مؤشر أسعار العقارات في الربع الأول من عام 2023 وذلك حسب المناطق الإدارية (% على أساس سنوي)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

## أداء القطاعات المختلفة في الربع الأول من عام 2023 في الأسواق العقارية الرئيسية في الرياض وجدة

### أداء العقارات على مستوى القطاعات في المملكة العربية السعودية

فئة الفصول	المدينة	إجمالي في نهاية الربع الأول من 2023	إجمالي في نهاية الربع الأول من 2022	حركة الأسعار في الربع الأول من 2023
المكاتب	الرياض	4.9 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	4.8 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" بنسبة 19%، على أساس سنوي
	جدة	1.2 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	1.1 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	ارتفع متوسط الإيجارات من الدرجة "أ" بنسبة 15%، على أساس سنوي
السكني	الرياض	1.4 مليون وحدة	1.4 مليون وحدة	زيادة سعر البيع المتوسط بنسبة 7%، على أساس سنوي
	جدة	864,000 وحدة	846,000 وحدة	زيادة سعر البيع المتوسط بنسبة 11%، على أساس سنوي
التجزئة	الرياض	3.4 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	3.2 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	زيادة متوسط مُعدّلات الإيجار بنسبة 11%، على أساس سنوي (المراكز التجارية الإقليمية الكبرى)
	جدة	1.8 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	1.7 مليون متر مربع من مساحة المعيشة الإجمالية	انخفاض متوسط مُعدّلات الإيجار بنسبة 6%، على أساس سنوي (المراكز التجارية الإقليمية الكبرى)

المصدر: JLL

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

### أداء القطاع السكني<sup>2</sup>

استمر حجم صفقات الوحدات السكنية في المملكة في الربع الأول من 2023 في الانخفاض، بالإضافة إلى انخفاض قيمة الصفقات بنسبة 44% و54%، على أساس سنوي، في الرياض وجدة على التوالي. وعلى الرغم من زيادة أسعار العقارات، فإن انخفاض قيمة الصفقات جاء نتيجة لقلّة عدد الصفقات خلال الفترة. وفي الربع الأول من 2023، انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 57% و54% على أساس سنوي، في الرياض وجدة على التوالي. وفي الربع الأول من 2023، شهدت الرياض بناء حوالي 7,800 وحدة سكنية. وفي جدة، نُقلت ملكية 4,400 وحدة خلال الفترة نفسها.

<sup>2</sup> أحدث البيانات المتوفرة لدى Knight Frank, JLL

- ارتفع متوسط أسعار البيع والإيجارات في الرياض بنسبة 7% و2%، على أساس سنوي، على التوالي، خلال الربع الأول من 2023. على القاعدة نفسها، ارتفع متوسط سعر البيع بنسبة 11%، سنوياً، في جدة، بينما زاد متوسط الإيجارات بنسبة 9%.
- في الربع الأول من 2023، شهدت أسعار بيع الشقق، على أساس سنوي، زيادة 6% في الرياض و17% في جدة، إشارة إلى تغيير هيكلي في السوق، حيث تخطى الطلب على الشقق الطلب على الفيلات. وشهدت الرياض زيادة 4% في إيجار الشقق خلال تلك الفترة، بينما شهدت جدة زيادة 13%.

### أداء القطاع المكتبي<sup>3</sup>

- انتقل التوسع المتعلق بالشركات إلى الجزء الشمالي للرياض، حيث توفر المنشآت المكتبية مزيداً من أماكن الانتظار وسهولة في إمكانية الوصول إليها. قدرة السوق على توفير أماكن مكتبية عالية النوعية محدودة. وفي الربع الأول من 2023، انخفض متوسط نسبة العقارات الشاغرة في كافة أنحاء سوق الرياض إلى 1%. نتيجة لهذا، ارتفع متوسط إيجارات الدرجة أ بنسبة 19%، على أساس سنوي، ليصل إلى 1,764 ريال سعودي للمتر المربع في العام خلال الفترة نفسها.
- في جدة، ارتفع متوسط إيجار الدرجة أ بنسبة 15%، على أساس سنوي، إلى 1,199 ريال سعودي للمتر المربع في العام. الشركات المحلية والمشاريع العائلية التي تنتقل إلى مقرات أحدث في الشمال والغرب تدفع بوجه عام الطلب العام في السوق.
- في الربع الأول من 2023، كان متوسط نسبة العقارات الشاغرة في مدينة جدة بالكامل 8%.

### أداء قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية<sup>4</sup>

- في الربع الأول من 2023، تابعت حكومة المملكة العربية السعودية تشكيل المشهد الصناعي واللوجستي من خلال خطط التنمية. إحدى السمات المهمة لهذه الخطط تتضمن مساهمات متزايدة من شركات القطاع الخاصة المحلية والدولية. إحدى المبادرات الرئيسية هي إنشاء أربع مناطق اقتصادية خاصة (SEZ) في الرياض، ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية في جدة، ورأس الخير، وجازان. هذه المناطق الاقتصادية الخاصة تقدم فرصاً جذابة للكيانات العالمية والمحلية عبر قطاعات مختلفة.
- شهد متوسط القيم الإيجارية للوحدات الصناعية واللوجستية في محافظات الدمام والخبر وجدة والرياض زيادات سنوية في كافة المدن عدا واحدة، وذلك خلال الفترة حتى الربع الأول من عام 2023. ارتفعت الإيجارات في المناطق الصناعية واللوجستية في المملكة العربية السعودية في الرياض والمنطقة الشرقية في الربع الأول

من 2023. ففي الرياض، ارتفعت الإيجارات بنسبة 18.1% إلى 189 ريال لكل متر مربع. وفي المنطقة الشرقية، ارتفعت الإيجارات في الخبر بنسبة (5.8%) وفي الدمام بنسبة (12.2%). إلا أن الإيجارات انخفضت في جدة بنسبة 9.8% إلى 179 ريال لكل متر مربع.

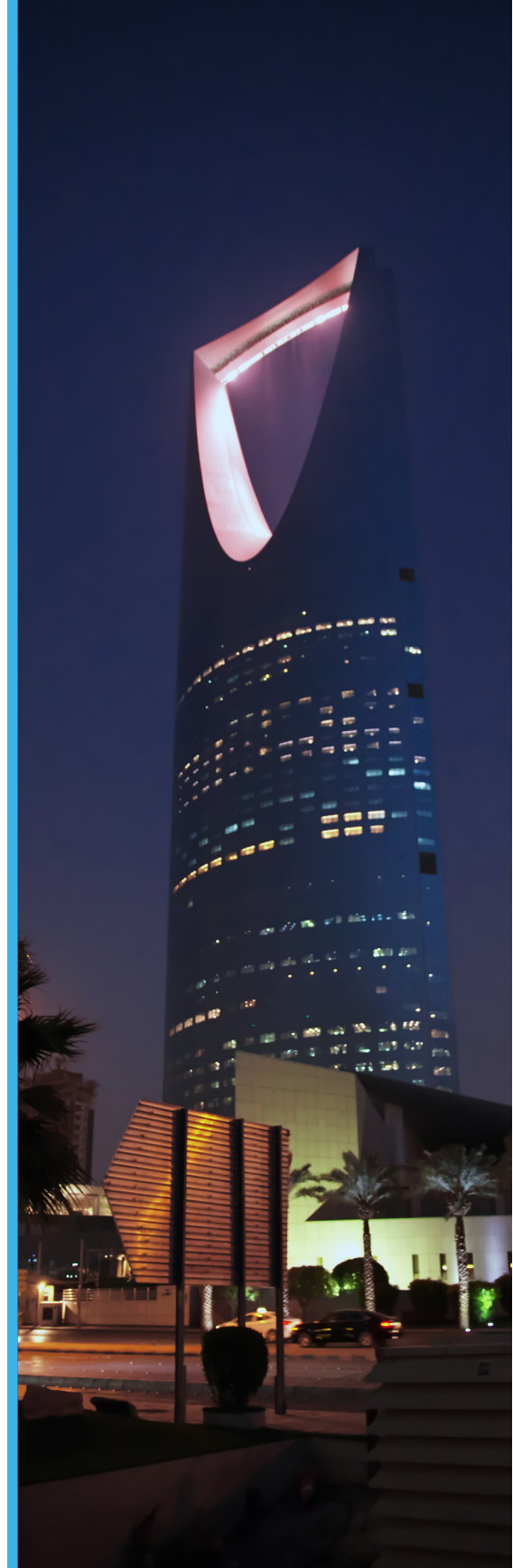
■ حققت المملكة العربية السعودية تحسناً عظيماً في مؤشر الأداء اللوجستي لعام 2023 (LPI) الذي أطلقه البنك الدولي مؤخراً، لترتقي 17 درجة لتحتل المركز الـ38 بعد أن كانت تشغل المركز الـ55 في 2018.

■ وقد كانت المملكة العربية السعودية تعمل بسرعة كبيرة لتنويع اقتصادها بعيداً عن النفط، ولإرساء إطار اقتصادي أوسع. بحلول 2030، ويُنتظر أن يمثل قطاع الخدمات اللوجستية بنسبة 10%، أو حوالي 20.1 مليار ريال سعودي، من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، بزيادة عن مساهمته الحالية، التي تبلغ 6%.

■ لاجتذاب الاستثمارات المحلية والأجنبية في صناعة سلسلة الإمداد، قدم أيضاً صاحب السمو الملكي ولي العهد المبادرة الوطنية السعودية لسلاسل الإمداد العالمية (GSCRI) في أكتوبر 2022. وتهدف المبادرة إلى جذب 40 مليار ريال (10.64 مليار دولار أمريكي) خلال عامين من إطلاقها.

## أداء وحدات قطاع التجزئة<sup>5</sup>

■ توافقت الصناعات الثلاثة المهيمنة في السوق السعودي للأجهزة الإلكترونية الاستهلاكية والترفيه (CEE) - بيع المواد غير الغذائية، بيع المواد الغذائية، الخدمات المالية - توافقاً جيداً مع الموجة الأخيرة للتغيير، وما لا يمكن التكهّن به. وأظهرت العديد



من الأصناف ضمن هذه الصناعات استمرارية في نوعية الخدمة، والمنتجات، والخبرات التي أصبحت الزبائن تنتظرها.

■ نتيجة للشعبية المتزايدة لمناطق الأكل في الهواء الطلق بين المستهلكين وبين بائعي الأطعمة والمشروبات، أظهر المستأجرون تفضيلاً للأماكن التي تقع عند ملتقى الشوارع وتوفر رؤية ممتازة لما يحدث في الشارع.

■ في الرياض، ارتفعت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبيرة والمراكز الإقليمية بنسبة 11% و8%، على التوالي، في الربع الأول من 2023 عند القياس بمعايير سنوية.

■ سيتوفر ما مجموعه 105,000 متر مربع من الفضاء لتجارة التجزئة في الرياض، وسيطرح 478,000 متر مربع من الفضاء لتجارة التجزئة في سوق جدة خلال الأشهر التسع المتبقية من هذه السنة.

## أداء قطاع الضيافة<sup>6</sup>

■ في الربع الأول من 2023، شهد قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية تحسناً قوياً، مع تجاوز كل مؤشرات الأداء الرئيسية لمستوياتها قبل الجائحة. بشكل محدد، زادت معدلات الإشغال بنسبة 8.9%، وزادت المعدلات اليومية المتوسطة بنسبة 46.3%، وزاد الدخل لكل غرفة متوفرة (RevPAR) بنسبة 67.7%. هذا التحسن جاء مدفوعاً بعدة عوامل، بما في ذلك إزالة القيود التي فرضت على الزيارة، وبداية شهر رمضان، والطلب المتزايد من قبل المسافرين بغرض قضاء وقت الفراغ أو للعمل.

■ شهدت مكة المكرمة والمدينة المنورة، تحسناً قوياً، بنسب إشغال تزيد على 21.2% و18.5%، على التوالي. وزادت المعدلات اليومية المتوسطة زيادة ملحوظة في هاتين المدينتين بنسبة 91.5% و62.0%، على التوالي.

■ شهدت أيضاً جدة تحسناً، بنسبة إشغال تزيد بنسبة 7.9% ومعدلات يومية متوسطة بزيادة 4.8%. وزاد الدخل لكل غرفة متوفرة في جدة بنسبة 21.5%.

■ شهد قطاع الضيافة تحسناً بسيطاً، مع زيادة في معدلات إشغال بنسبة 0.4%، وزيادة في المعدلات اليومية المتوسطة بنسبة 12.0%. وزاد الدخل لكل غرفة متوفرة في الرياض بنسبة 11.3%.

■ كان أداء قطاع الضيافة في المنطقة الشرقية بطيئاً، مع زيادة 1.6% فقط وانخفاض 8.0% في دخل كل غرفة متوفرة في الخبر والدمام، على التوالي.

■ تشغل المملكة العربية السعودية حالياً المركز الأول بين الأماكن التي هي في طور الإعداد للتطورات الفندقية الجديدة، في وجود أكثر من 194 مشروعاً، و76,913 غرفة.

- أزاحت الحكومة مؤخراً الستار عن طيران الرياض، وهي شركة طيران وطنية جديدة سيكون مركزها مطار الملك سلمان الدولي في الرياض، كجزء من محاولاتها تعزيز السياحة في المملكة، وتحقيق الهدف المرجو بحلول 2030، وهو استقبال 100 مليون زيارة سنوياً.
- في 2023، ستضيف الرياض وجدة 3.000 غرفة، منها 2.000 غرفة متوقعة في الرياض، و1.000 في جدة.

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

المحرك الرئيسي	2023 في مواجهة 2022	فئة الأصول
طبقت الحكومة عدة إجراءات لتعجيل تملك المواطنين السعوديين لبيوتهم وتعزيز القطاع السكني. من المتوقع أن يستمر اتجاه زيادة الطلب، خاصة في نطاق وحدات الطبقة العليا من المستوى المتوسط، ووحدات المستوى الراقى.	أفضل من 2022	السكني
ينتظر أن يستمر الزخم الإيجابي في سوق المكاتب في المملكة في 2023. وبينما تصيح الرياض المركز التجاري الجديد، ينتظر القيام بمزيد من العمل لعصرنة بنيتها التحتية حتى تلبي الطلب المتزايد عليها، بما في ذلك المساحات المستدامة للمكاتب.	مثل 2022	المكاتب
من المنتظر أن تدعم المستويات الأدنى للإمداد والطلب المتزايد الأداء في 2023. سيخلق برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDLP) تجمعات صناعية ولوجستية في المدن الرئيسية بتغيير اللوائح، والمعايير، وإعادة التموضع.	مثل 2022	الصناعات والخدمات اللوجستية
زادت الترويج الحكومي للسياحة المحلية والترفيه مثل "الفصول/Seasons"، الطلب على البيع التجريبي في 2022. وتقدر وحدة الإستخبارات لمجلة الإيكونومست (EIU) أن حجم مبيعات التجزئة في المملكة العربية السعودية قد زادت بنسبة 4% في 2022، وأنها سترتفع بمقدار 2% في العام خلال الفترة من 2023 إلى 2026.	مثل 2022	التجزئة
كان أداء الضيافة جيداً في الربع الأول من 2023 ومن المحتمل أن يتحسن أكثر في 2023، مدعوماً بانتعاش قوي في قطاع السياحة. لتعزيز السياحة، تبني المملكة العربية السعودية أماكن جديدة للترفيه واستضافة الفعاليات العالمية. أخذاً في الاعتبار إمكانيات نمو صناعة الفنادق، فإن أكثر المشغلين المتواجدين في المملكة يخططون بشكل ملحوظ لتوسيع عروضهم وعدد غرفهم.	أفضل من 2022	الضيافة

المصدر: JLL، أبحاث مارمور



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

### هبوط حاد في نشاط شراء البيوت في المملكة العربية السعودية

■ نشاط بناء سكني في المملكة العربية السعودية هبط بشكل ملحوظ، طبقاً لنايت فرانك. يعود هذا النقصان إلى انخفاض في قابلية التحمل وديناميكا السوق. ففي الرياض، انخفضت الصفقات السكنية بنسبة 57% سنوياً تقريباً، بينما كان الانخفاض في جدة حول 67% اعتباراً من نهاية الربع الأول من 2023. وقد أبرز هذه النتائج السيد/ فيصل ديوراني، الشريك، ورئيس أبحاث الشرق الأوسط لدى نايت فرانك.

### أكبر حدث للعقارات في العالم، سيتي سكيب العالمي، يُقام لأول مرة في المملكة العربية السعودية في 2023

■ التسجيل للمشاركة في سيتي سكيب العالمي، أكبر حدث للعقارات في العالم، مفتوح الآن في شراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة العربية السعودية. سيُقام الحدث في الرياض، في الفترة من 10 إلى 13 سبتمبر، ومن المقرر أن يجذب أكثر من 180,000 من أصحاب المصلحة العالميين. إنها المرة الأولى التي يُقام فيها سيتي سكيب العالمي في المملكة العربية السعودية.

### المملكة العربية السعودية تواجه أزمة في الإسكان، في مواجهة تدفق الوافدين

■ قرار المملكة العربية السعودية في 2021 بإلزام الشركات الأجنبية بتأسيس مقرات محلية لها في المملكة بحلول 2023 جذب الوافدين، لكن



ندرة المساكن المناسبة تمثل مصدراً رئيسياً للقلق. عدة مشاريع عقارات للإسكان في طريقها للتنفيذ لتلبية الطلب، لكن هناك حاجة لمزيد من الوقت قبل أن يمكن للوافدين السكن. كما أنه من المتوقع أن النمو السكاني سيتضاعف على الأقل، ما يتطلب توفير أكثر من 500,000 وحدة سكنية عبر البلاد.

## المملكة العربية السعودية ستسمح للأجانب بشراء العقارات

■ يتوقع أن يحدث القانون الوشيك بالسماح للسكان غير السعوديين بامتلاك العقارات في المملكة ثورة في سوق العقارات في الشرق الأوسط، ملهماً بذلك بلدان أخرى في المنطقة للاقتداء به. القانون، وهو حالياً قيد المراجعة، سيمكّن المواطنين غير السعوديين من امتلاك العقارات في كافة أنحاء المملكة، بما في ذلك مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويُنتظر أن يتسبب في موجة جديدة من نمو التملك الحر، مشابهة لجهود الإمارات العربية المتحدة.

## صندوق تطوير العقارات السعودي يودع 246 مليون دولار في حسابات "سكني" من أجل مشاريع سكنية

■ أودع صندوق تطوير العقارات السعودي في فبراير 924 مليون ريال (246 مليون دولار أمريكي) في حساب المستفيدين من مشروع "سكني"، بما يستقيم مع إستراتيجية رؤية المملكة 2030 لتوفير فرص سكنية رخيصة. و يدعم الإيداع برامج دعم سكنية مختلفة، طبقاً لمدير صندوق تطوير العقارات التنفيذي، السيد/ منصور بن مادي.

## الرياض ستحصل في 2023 على 63 هكتاراً من المساحات الجديدة للمكاتب

■ يظل تدفق العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية قوياً، مع التخطيط لاستكمال مساحة جديدة للمكاتب تبلغ 63 هكتاراً في الرياض، و78,000 متر مربع إضافية في جدة في 2023. هذا النمو يدعمه توسع البلاد كسوق للشركات الناشئة والشركات المتعددة الجنسيات، ما يدفع تحول محفظة العقارات إلى التكيف مع احتياجات السوق ما بعد جائحة كورونا، وىواكب رؤية المملكة 2030.

## السياحة إلى المملكة العربية السعودية تعزز انتعاش قطاع العقارات ما بعد الجائحة

■ يتعافى قطاع عقارات في المملكة العربية السعودية ما بعد كوفيد، مدفوعاً بزيادة السياحة والاستثمارات الحكومية في البنية التحتية، والتحسينات في مُعدّلات الإشغال والمُعدّل اليومي المتوسط في 2022. وتهدف البلاد إلى الترحيب بـ100 مليون زائر سنوياً بحلول 2030، بمساعدة تسهيل حصول المقيمين في الخليج وبعض المقيمين الأجانب المختارين على التأشيرة السياحية.



## نيوم، مشروع هائل يدفع التوظيف

■ مشروع نيوم وخطط 2030 للتنوع تعزز فرص التشغيل، ونموً منتظراً للرواتب بنسبة 3% في 2023، طبقاً لخبراء التوظيف، في ظل ملاحظة طلب كبير على التوظيف في 2022 في قطاعات مثل العقارات والضيافة.

## انفستكورب تستثمر مليار دولار أمريكي في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

■ انفستكورب القابضة، بدعم من شركة مبادلة للاستثمار في أبوظبي، تنوي استثمار ما يصل إلى مليار دولار أمريكي في سوق العقارات السعودي على مدار السنوات الخمس القادمة، بهدف الاستفادة من الازدهار المتوقع للعقارات في المملكة. وقد استحوذ بالفعل المستثمر القائم في البحرين على مخزن للخدمات اللوجستية في الدمام، وذكر ما قيمته 100 مليون دولار أمريكي كصفقات محتملة.



## 5. مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري

يساعد "المؤشر العقاري الكلي" الخاص بـ"المركز" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي للقطاع العقاري باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، والتضخم، والوظائف الجديدة، الخ. 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

العوامل الاقتصادية	الوزن النسبي	التفاصيل
نمو الناتج المحلي الإجمالي (نفط وغير نفطي)	25%	يبشر النشاط الاقتصادي القوي بالخير للعقارات. يؤدي النمو الاقتصادي الأعلى عادة إلى زيادة الطلب على العقارات التجارية، وتدفع الدخل المتزايدة النشاط في القطاعات السكنية.
التضخم	15%	يعمل القطاع العقاري كطوق طبيعي ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادةً في أوقات التضخم. ويعتبر التضخم المستقر مؤشراً إيجابياً بشكل عام بالنسبة للقطاع العقاري.
نمو المعروض النقدي (M2)	10%	يعتبر ارتفاع نسبة المعروض النقدي مؤشراً رئيسياً للنشاط الاقتصادي.
إتاحة فرص العمل	10%	يعتبر عدد الوظائف الجديدة مؤشراً إيجابياً للطلب على العقارات التجارية والسكنية.
نمو عدد السكان	10%	يرتبط ارتفاع عدد السكان ارتباطاً مباشراً بزيادة الإقبال على العقارات والطلب على العقارات السكنية.
الاستثمارات	10%	تُعتبر الاستثمار بمثابة المحفز لنشاط المشاريع وتطوير البنية التحتية التي من شأنها التأثير بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص عمل جديدة وزيادة النشاط الاقتصادي.
الموازنة المالية	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور الحكومي النشط في دعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. ويستلزم الإنفاق العقاري والحكومي تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وتحرير قيمة الأراضي المجاورة.
سعر الفائدة	10%	يؤثر التغيير في أسعار الفائدة سلباً في الاستثمارات العقارية. ويترجم ارتفاع أسعار الفائدة إلى ارتفاع في تكاليف التمويل العقاري، وبالتالي تقليل الطلب على الشراء.

المصدر: أبحاث مارمور

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

تقييم العوامل الاقتصادية والمالية الكلية في المملكة العربية السعودية										
العوامل الاقتصادية	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023f	2024f	رأينا النوعي	النتيجة الكمية
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	-3.1%	-0.1%	-3.3%	-6.6%	0.2%	15.3%	0.4%	1.3%	حيادي	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	1.1%	2.2%	2.8%	-3.0%	5.7%	4.8%	4.9%	4.2%	معتدل	4
الموازنة المالية، % الناتج المحلي الإجمالي	-9.3%	-5.9%	-4.4%	-10.7%	-2.3%	2.5%	-1.1%	-1.2%	حيادي	3
الاستثمارات (الناتج المحلي الإجمالي) %	28.8%	26.1%	28.3%	27.7%	25.1%	27.3%	26.6%	27.4%	حيادي	3
المعروض النقدي، M2 (على أساس سنوي)	0.2%	2.7%	7.1%	8.3%	7.4%	8.1%	7.9%	9.6%	معتدل	4
التضخم	-1.1%	2.5%	-2.1%	3.4%	3.1%	2.5%	2.8%	2.3%	معتدل	4
سعر الفائدة (%)	1.1%	2.0%	2.2%	0.7%	0.5%	2.1%	5.1%	4.6%	حيادي	3
النمو السكاني السنوي	2.6%	2.5%	2.4%	2.3%	-2.6%	2.0%	2.0%	2.0%	حيادي	3
إتاحة فرص العمل (1000 ×)	521	490	1435	736	-141	892	2790	504	قوي	5
<b>الدرجة الكلية</b>										
<b>3.55</b>										

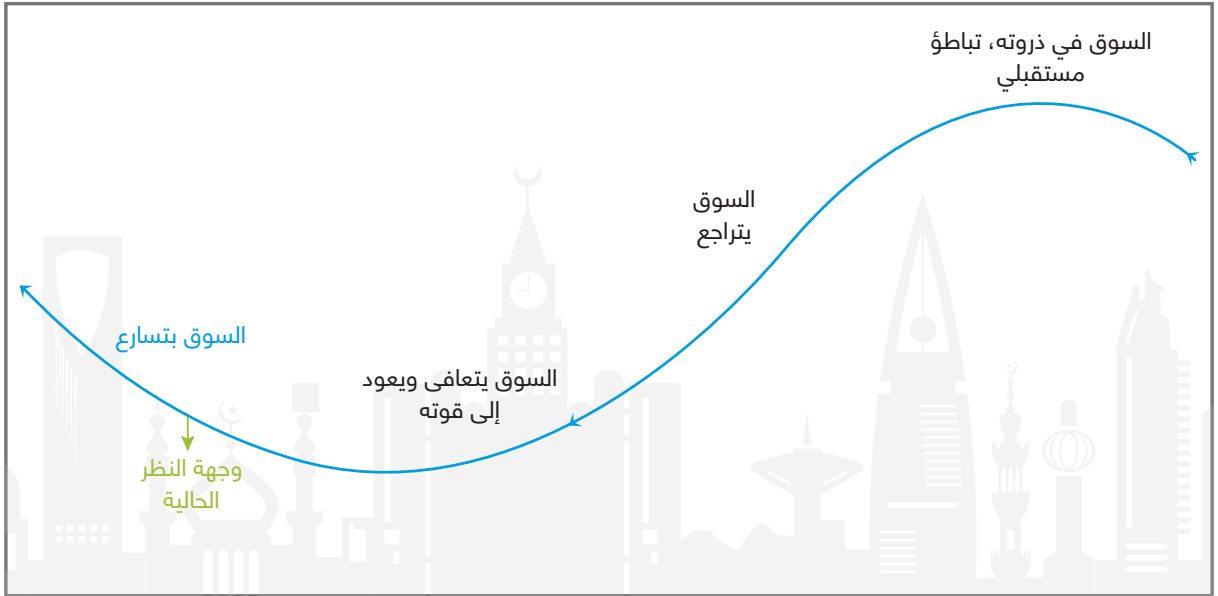
المصدر: صندوق النقد الدولي، GaStat، أبحاث مارمور، تنويه: متوسط أسعار الفائدة

تم تصنيف مراحل السوق العقاري إلى 4 مراحل مختلفة محددة، كما هو مبين أدناه:

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

المصدر: أبحاث مارمور

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



المصدر: أبحاث مارمور



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

المؤشرات الكلية	النصف الثاني من 2022	النصف الأول من 2023	النصف الثاني من 2023
نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	5	4	3
نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	4	4	4
الموازنة المالية	4	4	3
الاستثمارات	3	3	3
المعروض النقدي M2 (على أساس سنوي)	3	4	4
التضخم	4	4	4
سعر الفائدة	2	1	3
نمو عدد السكان	3	3	3
إتاحة فرص العمل	3	3	5
<b>الدرجة الكلية</b>	<b>3.55</b>	<b>3.5</b>	<b>3.55</b>

المصدر: أبحاث مارمور

## الخاتمة

من المتوقع أن ينمو اقتصاد المملكة العربية السعودية، وإن كان بوتيرة أبطأ مقارنة بعام 2022، على خلفية انخفاض مستويات أسعار النفط نتيجة لقلّة الطلب وانخفاض إنتاج النفط تمشياً مع القرار المُتخذ بذلك. ومن المتوقع أن يكون الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي مستقراً مدعوماً بزيادة الإنفاق الحكومي. ويتوقع أن يكون الوضع المالي للمملكة العربية السعودية مستقراً في 2023 على الرغم من زيادة الإنفاق والانخفاض الطفيف في مستويات أسعار النفط. تباطأ نمو إئتمان القطاع الخاص منذ 2022 مع زيادة أسعار الفائدة. إلا أنه يتوقع في 2023 أن يكون الطلب على الائتمان في مستوى صحي أفضل.

تعافت العقارات السعودية من الهبوط الذي سببته جائحة كورونا. حيث طبقت الحكومة إجراءات لتسريع عمليات تملك المواطنين السعوديين للبيوت، إشارة إلى زخم إيجابي في سوق العقارات السكنية. كما يزدهر أيضاً سوق المكاتب، مع ظهور الرياض كمركز تجاري جديد يقود الحاجة إلى بنية تحتية عصرية، بما في المساحات المكتبية المستدامة. و من المقرر أن يستفيد القطاع الصناعي وقطاع الخدمات اللوجستية من برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية، الذي يهدف إلى خلق تجمعات في المدن الرئيسية من خلال تغيير اللوائح وإعادة التموضع. و زادت جهود الحكومة للترويج للسياحة المحلية والفعاليات الترفيهية من الطلب على البيع التجريبي، مؤدية إلى زيادة في حجم المبيعات، وينتظر أن يستمر هذا الاتجاه في 2023. سيتحسن غالباً قطاع الضيافة أكثر في 2023 في وجود المبادرات المختلفة التي قدمتها الحكومة لتعزيز السياحة.

في الربع الأول من 2023، كان هناك نمو في قطاع الضيافة، مع تجاوز نسب الإشغال والنسب اليومية المتوسطة لمستوياتها قبل الجائحة. هذا التحسن جاء مدفوعاً بعدة عوامل، بما فيها إزالة القيود التي فُرضت على الزيارة، وبداية شهر رمضان، والطلب المتزايد من قبل المسافرين بغرض قضاء وقت الفراغ أو للعمل. من ناحية أخرى، شهد قطاعي العقارات السكنية والتجارية نمواً أبطأ. وفي القطاع السكني، انخفض حجم الصفقات نتيجة لعدة عوامل، بما في ذلك ارتفاع تكلفة الإسكان وتباطؤ الاقتصاد. وفي قطاع الوحدات التجارية، ارتفع متوسط الإيجارات في الربع الأول من 2023، على أساس سنوي، في الرياض وجدة على التوالي. إلا أنه في الفترة نفسها، شهد حجم الصفقات انخفاضاً، على أساس سنوي، في المدينتين بسبب تباطؤ الاقتصاد والتكلفة المتصاعدة للمكاتب.

وبناءً على تقييمنا لعوامل الاقتصاد الكلي المتنوعة، نعتقد أن قطاع العقارات في المملكة قد بدأ في التسارع منذ بداية النصف الثاني من 2023. وبينما يدعم توسع المستمر للقطاع غير النفطي النمو الاقتصادي، فإن الإنفاق الحكومي وتعافي نشاط القطاع الخاص هما من المؤشرات الإيجابية الخاصة بالقطاع، بينما تمثل أسعار النفط المنخفضة وارتفاع أسعار الفائدة ومخاوف الركود العالمي بعض المعوقات.

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

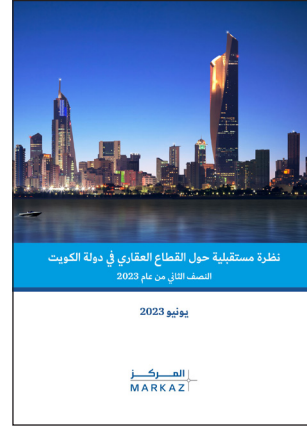
النتيجة الكمية	وجهة النظر المستقبلية (2023 وما بعدها)	المؤشرات الكلية	
3	حيادي	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي الحقيقي	
4	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي	
3	حيادي	الموازنة المالية	
3	حيادي	الاستثمارات	
4	معتدل	المعروض النقدي، M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم	
3	حيادي	أسعار الفائدة	
3	حيادي	نمو عدد السكان	
5	قوي	إتاحة فرص العمل	
<b>3.55</b>	<b>السوق بتسارع</b>	<b>الدرجة الكلية</b>	

المصدر: أبحاث مارمور

## ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة  
H2 2023



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري في دولة الكويت  
H2 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

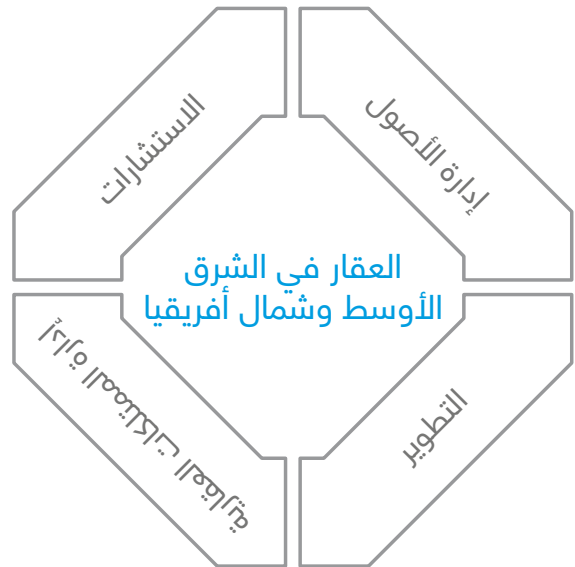
### فريق مكون من 27

#### 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





# استثمر في صندوق المركز العقاري

أداء الصندوق	
17.80%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 03)
40.20%	العائد الكلي (يناير 03 - ديسمبر 05)
32.10%	العائد الكلي (يناير 06 - ديسمبر 08)
4.60%	العائد الكلي (يناير 09 - ديسمبر 11)
21.10%	العائد الكلي (يناير 12 - ديسمبر 14)
2.10%	العائد الكلي (يناير 15 - ديسمبر 17)
2.70%	العائد الكلي (يناير 18 - ديسمبر 20)
163.13%	العائد الكلي (يناير 03 - يونيو 23)
26.07%	الأرباح الرأسمالية منذ التأسيس
137.06%	توزيعات الدخل منذ التأسيس
6.37%	إجمالي العائد الكلي على أساس سنوي
4.63%	متوسط العائد السنوي (نقد)
2.74%	التذبذب (3 سنوات)

**7.51%**

معدل العائد الداخلي:

**5.06%**

المتوسط السنوي للتوزيعات

الشهرية من صافي قيمة

الوحدة منذ التأسيس:

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

## معلومات هامة

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

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

المركز  
MARKAZ

markaz.com  
+965 2224 8000

## إخلاء مسؤولية

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

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها. وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي 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 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