قطاع العقارات

المنازل للسكن لا للمضاربة: دراسة تحليلية لتطور سياسات الإسكان في المملكة العربية السعودية (1938–2025)

تحليل احترافي بشري مدعوم
بأدوات تحليل البيانات المتقدمة

أكتوبر 2025

أرقام³ إنتليجنس
argaam

هذه الدراسة صادرة عن وحدة أرقام³ إنتليجنس، وتهدف إلى تحليل تحولات قطاع الإسكان السعودي من منظور السياسات العامة، والتمويل، والاستدامة الاجتماعية

MACRO

المحتوى

ما بين السطور بقلم: إسلام زوين 03

نظرة عامة 08

الخلفية التاريخية والتحليل 14

ديناميكيات السوق العقاري في المملكة العربية السعودية 19

الأداء الحالي وديناميكيات السوق 27

تجميد زيادة الإيجارات (الرياض) 35

العرض والطلب في سوق العقارات السعودي 44

تجزئة السوق المحلية 58

اتجاهات التسعير 63

حجم أسواق الرهن العقاري واتجاهاتها 72

الإطار التنظيمي والسياسي 78

أصحاب المصلحة الرئيسيون - قطاع العقارات 84

صناديق الاستثمار العقاري (REITs) 90

الأسهم الخاصة في قطاع العقارات السعودي 98

الابتكار التقني في قطاع العقارات السعودي 105

تخفيف المخاطر في قطاع العقارات السعودي 117

كيف يفكر مطورو العقارات - التصميم والأرباح والمجتمع؟ 128

دروس هامة للمملكة العربية السعودية من قطاعات العقارات العالمية 133

ظاهرة الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية 141

تأثير العقارات على القطاعات الرئيسية 147

الحوافز الأساسية لجذب الأثرياء وفائقي الثراء للانتقال إلى المملكة العربية السعودية 153

التحديات الرئيسية التي يجب معالجتها في قطاع العقارات السعودي 158

التوقعات المستقبلية والفرص المتاحة في قطاع العقارات السعودي 164

المصادر 167

ما بين السطور

بقلم إسلام زوين

ما بين السطور

بقلم: إسلام زوين

في بداياته، كان قطاع الإسكان السعودي محكوماً بتداول عقاري بسيط يركّز على تلبية الاحتياجات السكنية المباشرة المرتبطة بالنمو السكاني.

لكن من السبعينيات وحتى منتصف التسعينيات، كانت سياسات الإسكان بمثابة استجابةً ظرفية للمتطلبات السكنية، حيث صِيغت ضمن خطط خمسية دورية، وهو ما جعل القطاع أقل مرونة وأبطأ من حيث التكيّف مع تحولات السوق إذ كانت القرارات تسير وفق الخطط الدورية في ذلك الوقت، بدلاً من التحليل الفوري لديناميكيات السوق.

ومع اعتماد الدولة على توفير الإسكان بشكل مباشر، بقي دور القطاع الخاص محدوداً، الأمر الذي كبّل نشوء سوق عقارية متنوعة وتنافسية في تلك المرحلة.

تعكس مسيرة تطور القطاع العقاري من منتصف التسعينيات حتى اليوم تحولاً عميقاً، من ممارسات تجارية تقليدية إلى منظومة تنمية حضرية متكاملة ومتطورة، مع خطط مستقبلية تمتد لأكثر من 30 عاماً.

ولم تعد السوق العقارية مقتصرةً على الوحدات السكنية؛ بل تشمل الآن مشاريع تجارية ومتعددة الاستخدامات، مما يعزز النشاط الاقتصادي ويوفر فرص العمل ويجذب الاستثمارات.

على خلاف ما شهدناه في مدن عديدة في الشرق الأوسط وبعض دول العالم، حيث تتركز الموارد والفرص بشكل مفرط في مدن مركزية كبرى ضمن ما يُعرف بنموذج "الفائز يحصد كل شيء" في علم الاقتصاد، فقد بدا التحوّل العمراني في السعودية وكأنه تفادى السقوط في هذا الفخ.

على سبيل المثال، حقّقت المنطقة الحضرية في الدمام، التي تضم الدمام والظهران والخبر، قفزة ملحوظة في النشاط السكني خلال 2024. ويعود ذلك إلى استراتيجية المملكة التي اتجهت نحو استثمارات طموحة واسعة النطاق في مدن جديدة ومناطق حضرية ناشئة بعيداً عن المراكز التقليدية مثل الرياض وجدة، وذلك لتشجيع التنوع وتقليص فجوة التنمية بين المناطق المختلفة، وبالتالي تخفيف التشرذم الاجتماعي الذي عادةً ما يرافق النمو العمراني الأحادي المركز وغير المتوازن.

ومع ذلك، تواصل الرياض تعزيز مكانتها باعتبارها المركز السكني والتجاري الرئيسي في المملكة. فقد تحولت العاصمة إلى قوة اقتصادية إقليمية، مدفوعةً بالاستثمارات الاستراتيجية ضمن "رؤية 2030" ونجاحها في استقطاب الشركات متعددة الجنسيات عبر برنامج المقارالإقليمية. وليس غريباً أن تحقق نمواً مضاعفاً في القطاع العقاري، ما يعكس طلباً هيكلياً عميقاً وليس مجرد تقلبات سوقية مؤقتة.

منذ عام 2016، أولت المملكة أيضا اهتماماً خاصاً لتصميم أنظمة وسياسات عقارية مستدامة منذ بدء المشروعات، لتتفادى تبعات ما يُعرف بتأثير "الانغلاق"، ويشير إلى عدم القدرة على التغيير، الذي ظهر في عدة بلدان بالمنطقة. تاريخياً، كانت المدن الرئيسية تفضل البنية التحتية المعتمدة على السيارات.

وإدراكاً لهذه التحديات، أطلقت المملكة مشاريع نقل وبنية تحتية في المدن الجديدة والرياض أيضا، مثل مترو الرياض. يهدف هذا النظام الطموح للنقل العام إلى

التخفيف من الآثار السلبية للتوسع العمراني المتمحور حول السيارات، وتقديم بديل متكامل يعالج قضايا التنقل والازدحام والاستدامة.

يمثل تطبيق منظومة إنذار مبكر شاملة ضمن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية آلية بالغة الأهمية لاستشعار وتخفيف مخاطر اختلالات السوق والفقاعات السعرية والاضطرابات المالية. هذه النظم، المتجذرة في رقابة تنظيمية حكيمة، تهدف إلى استباق مواطن الضعف قبل أن تتفاقم إلى أزمات نظامية، مما يصون استقرار السوق ويحمي المستهلكين والمؤسسات المالية على حدٍ سواء.

في هذا الإطار، تُجسّد سياسة البنك المركزي السعودي (SAMA) المتمثلة في تحديد سقف لمعدلات القرض إلى القيمة (LTV Caps) بحيث لا تتجاوز نسبة التمويل 90% للمشترين السعوديين لأول مرة، وتنخفض إلى 70% للمشتريات التالية وللمقيمين الأجانب؛ أداة تنظيمية واضحة لكبح جماح الطلب المضارب المفرط، والذي يُعد المحرك الرئيسي لفقاعات سوق الإسكان. هذا التوجه الرقابي يتسق تماماً مع المبدأ القائل بأن "المنازل للسكن لا للمضاربة."

تتجاوز حماية القطاع العقاري مجرد مراقبة الأسعار وحجم الائتمان. فتقييم المتغيرات والعوامل المتعددة بصورة متضافرة يوفر إنذار مبكر أكثر دقة. فلو اقتصر تركيز المنظمين على الارتفاع السريع لأسعار المنازل فقط، قد يظنون أن فقاعة تتشكل ويحاولون تهدئة السوق بتدابير كتشديد شروط الائتمان.

ولكن ماذا لو أغفلنا عوامل أساسية أخرى، جزئياً أو كلياً، مثل الطفرة في البناء الجديد أو ارتفاع معدلات الشواغر أو التوسع السريع في السيولة المصرفية بما يشجع الأفراد والمطورين على الاقتراض المفرط؟ الإجابة: ستظل السوق عرضة لصدمات مفاجئة.

ولهذا أقرت إجراءات مثل فرض رسوم متدرجة تتراوح قيمتها بين 2.5% و10% على الأراضي الحضرية غير المطورة، وتصل إلى 5% على المباني الشاغرة لفترات طويلة، في مايو 2025. يمثل هذا الإجراء تدخلاً مباشراً يهدف إلى معالجة الاختلالات المحتملة في معروض السوق العقارية. وبشكل منطقي، يسعى هذا التقنين إلى تحفيز الملاك والمطورين إما لتسريع إنجاز المشاريع أو الإفراج عن الأصول الخاملة في السوق.

ومع ذلك، يجب فحص الفعالية الحقيقية لهذا الإجراء بشكل نقدي ضمن الديناميكيات النظامية التي ترصدها أنظمة الإنذار المبكر، بدلاً من التعامل معه كتدخل تصحيحي قائم بذاته. لذلك، ينبغي أن تشمل العوامل الرئيسية الأخرى قبل وضع السياسة العامة للقطاع ديناميكيات الطلب أيضاً، خاصة ظاهرة شراء العقارات بهدف البيع لتحقيق الربح بدلاً من الاستخدام الشخصي أو شروط الائتمان، وخاصة أسعار الفائدة العقارية.

هذان العاملان وحدهما كفيلان بتعزيز التقلبات الدورية في الأسعار والمخاطر السوقية. وعليه، فإن عزل أسعار المساكن عند تقييم المخاطر العقارية قد يؤدي إلى سوء تشخيص أوضاع السوق، ومن ثم اتخاذ تدابير غير مناسبة.

نقطة مضيئة أخرى من دراستنا المتعمقة المطوّلة هي التحول الأخير في سياسة المملكة بفرض ضريبة تصرفات عقارية بنسبة 5% اعتباراً من أبريل 2025، لتحل محل نظام ضريبة القيمة المضافة السابق بنسبة 15%. يتسق ذلك استراتيجياً مع مبادرات التنمية الحضرية في البلاد التي تتمتع ببنية تحتية رفيعة المستوى وخدمات عامة عالية الجودة.

هذا التآزر بين المرافق الحضرية المحسّنة وهيكل الضرائب المعدل يلعب دوراً حاسماً في تشكيل تصورات المشترين وديناميكيات السوق.

فغالباً ما تشمل مشاريع التنمية الحضرية الحديثة شبكات نقل متطورة ومرافق موثوقة ومساحات خضراء، وغيرها من الخدمات البلدية التي تحسن بشكل كبير من جودة حياة السكان. كما تُبرَّر تلك المميزات الضرائب العقارية بقدر ما تعكس قيمة الخدمات العامة التي يتلقاها ملاك العقارات والمقيمون.

مقترنة بالبنية التحتية المتطورة، توحي ضريبة النسبة المخفضة للمشترين بأنهم يحصلون على "صفقة عادلة": فالضريبة تتوافق مع مزايا الموقع الحقيقية، وهذا يساعد في التوفيق بين حاجة الحكومة للإيرادات وكفاءة السوق، حيث لا ينصرف المشترون بسبب ضرائب باهظة تفشل في تبرير المزايا السكنية المتوقعة.

يمكن أن تؤدي معدلات ضريبة القيمة المضافة المرتفعة على العقارات إلى زيادة تكاليف الصفقات بشكل كبير، مما يضعف سيولة السوق عن طريق تثبيط أنشطة الشراء والبيع والارتقاء إلى وحدات سكنية أفضل. كما تخفض ضريبة التصرفات العقارية الجديدة، التي تعادل ثلث معدل ضريبة القيمة المضافة السابقة، تكاليف الصفقات، ما يُرجح أن تحفز نشاط السوق وتزيد من تداول العقارات والتوزيع الفعال للوحدات السكنية المتاحة.

في ختام مقدمتي لدراستنا المتعمقة حول قطاع العقارات التي أعدها فريقنا في"أرقام إنتليجنس"، أود أن أسلط الضوء على توازن حاسم ودقيق تتبناه المملكة في القطاع العقاري السكني، حيث تعمل على مواءمة نشاط البناء بشكل وثيق مع مؤشرات الطلب المُتحقق.

كما تتمحور مزامنة المعروض مع الطلب حول استخدام بيانات شاملة وشفافة من الجهات المختصة لا سيما "الهيئة العامة للإحصاء" و "وزارة البلديات والإسكان"، للتخطيط المستقبلي الذي يعكس الاحتياجات الحقيقية عبر المناطق الجغرافية لتجنب مشكلة فائض المعروض كما شهدنا في الصين وبعض دول الشرق الأوسط.

ويسهل التنسيق بين الكيانات الحكومية المتعددة الأطر التنظيمية التي تنظم الإفراج عن الأراضي غير المستغلة وتحفيز التطوير التدريجي المنضبط، الأمر الذي يساعد على تجنّب الزيادات المفاجئة في المعروض، ويدعم القدرة الاستيعابية للسوق.

على سبيل المثال، لا تزال وزارة البلديات والإسكان تركز على توفير الإسكان الميسور وتحقيق هدف الحكومة المتمثل في زيادة ملكية المنازل إلى 70% بحلول 2030.

كما يهدف "برنامج التحول الوطني" ضمن "رؤية 2030" إلى دفع النمو بشكل مدروس إلى ما وراء حدود الرياض ومحور البحر الأحمر، شمال غرب المملكة. هذا التوجه الاستراتيجي يهدف إلى إرساء قاعدة تنموية أوسع، تضمن توزيعاً أكثر توازناً للفرص الاقتصادية والعمرانية.

وأود أن أختتم مقدمتنا بقصة جميلة شهيرة عن التحول المذهل لقطاع العقارات السعودي من أعماق رمال الدمام حينما تدفق النفط من "البئر رقم 7" عام 1938، في اكتشافٍ أحدث تأثيرات متتالية عبر عقود وأعاد رسم ملامح المملكة، وهي ثروة طبيعية سخّرتها المملكة لبناء مستقبلها.

منهجية إعداد التقرير

أُعدت هذه الدراسة المتخصصة حول قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية استناداً إلى منهجية بحث ثانوية متقدمة استُحدثت لتلبية أعلى معايير الدقة والشمولية على الصعيد المؤسسي. يرتكز نهجنا على تحليل مكتبي معمَّق يتضمن تبويب ومقارنة مجموعة واسعة من البيانات والأدلة الوثائقية المتاحة بدقة، والتحقق من صحتها.

في هذا السياق، تستفيد منهجيتنا من ثروة المعلومات الموثوقة والمتاحة للعموم في المملكة، بما يضمن أن تظل جميع نتائجنا قابلة للتدقيق والتكرار بشكل كامل، ومتسقة مع أرقى معايير البحث المهنية.

تقوم منهجيتنا، في جوهرها، على إطار شامل ومتعدد المستويات لتحليل الوثائق. فقد عكف فريق البحث على انتقاء وتأويل مجموعة متنوعة من الوثائق الرسمية، والنشرات الإحصائية الحكومية، والتقارير الرسمية حول النشاطات الاقتصادية في القطاعات المتخصصة، والتقارير الرائدة الصادرة عن كبريات الشركات الاستشارية والجهات التجارية. وقد أتاح هذا المسار الدقيق رسم خريطة موضوعية لديناميكيات السوق وتطور السياسات وأنماط الاستثمار، بالإضافة إلى تثليث الاستنتاجات الرئيسية عبر مصادر متعددة تتمتع بمصداقية كبيرة.

وإدراكاً للتعقيد المتأصل في قطاع الإسكان ووفرة البيانات حوله، تضم الدراسة البيانات الصادرة عن هيئات حكومية رئيسية، كالهيئة العامة للعقار والهيئة العامة للإحصاء والبنك المركزي السعودي ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، إلى جانب الإفصاحات التنظيمية وتقييمات أداء رؤية 2030، بالإضافة إلى رؤى شركات استشارية عالمية، مما يُثري الدراسة بسرد سوقي شامل ومتعدد الأبعاد.

ولتعزيز الموثوقية، أعطت المنهجية الأولوية للتحقق من البيانات عبر المصادر والاتساق الزمني، وهو ما استلزم التحقق من صحة المعايير الحاسمة، مثل أحجام الصفقات واتجاهات تملك المنازل والتحولات التنظيمية، عبر مصدرين مستقلين وموثوقين على الأقل. وفي الحالات التي اكتُشِفت فيها تباينات منهجية أو تأخيرات في إعداد التقارير، أُعتُمِدَ تفسير متحفظ وإيضاحات صريحة للحفاظ على النزاهة التحليلية.

يستخدم التقرير مجموعات البيانات الحالية والمعايير الدولية، ما يمكِّن من إجراء تحليل مقارن محكم وتقييم دقيق للاتجاهات التاريخية. وأخيراً، تتوافق هذه المنهجية مع أفضل الممارسات المتبعة لدى المؤسسات الاستشارية والبحثية الرائدة، مع تكييفها لتناسب بيئة البيانات العقارية الفريدة والمتسارعة في المملكة العربية السعودية. فمن خلال الدمج الوثائقي المُحكَم والتحقق متعدد المستويات والإقرار الواضح بقيود البيانات الثانوية، يُقدّم هذا النهج البحثي تحليلاً متكاملاً وغنياً بالتفاصيل.

أ. قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية: نظرة عامة

يُعدّ التحوّل العقاري في المملكة العربية السعودية أحد أبرز التغيّرات الاقتصادية الهيكلية في العصر الحديث. ففي عام 2024، تضاعفت مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي تقريباً من 5.9% إلى حوالي 12%، وهو تحوّل جوهري يشير إلى نجاح المملكة في الابتعاد عن النفط نحو اقتصاد متنوع قائم على المعرفة ويُبرز المكانة المتنامية لهذا القطاع.

وقد جاء هذا النمو مدفوعاً بتشريعات حكومية جديدة وتحرير أسواق العقارات وتزايد إصدار تراخيص المشاريع، وتدفّق الاستثمار الأجنبي، وكلها خطوات تتماشى مع استراتيجية التنويع الاقتصادي ضمن "رؤية 2030". يعزز هذا الإنجاز اللافت مكانة المملكة العربية السعودية، ليس فقط كلاعب إقليمي بارز؛ بل كقوة عقارية عالمية تستقطب انتباه المستثمرين المؤسسيين والشركات متعددة الجنسيات الأكثر خبرة وتطوراً حول العالم.

وفي هذا الإطار، تعكس الأرقام ثقة غير مسبوقة في السوق العقارية السعودية، فقد بلغ إجمالي قيمة الصفقات 267.8 مليار ريال عبر 236,690 صفقة في 2024، ما يمثل نمواً سنوياً بواقع 27% من حيث القيمة و37% من حيث الحجم. كما حققت السوق العقارية السعودية إيرادات بلغت 132.3 مليار دولار في 2024 (وهو مؤشر على حجم السوق)، ومن المتوقع أن تصل إلى 201.4 مليار دولار بحلول 2030، بمعدل نمو سنوي مركب 7.5%.

لقد تطور هذا القطاع ليصبح محوراً استراتيجياً في خطة التحول الاقتصادي وفقاً لرؤية 2030، حيث تلتقي السياسات الحكومية الطموحة مع الاستثمارات الضخمة في البنية التحتية والتحديث التنظيمي الشامل لتهيئة فرص استثمارية فريدة.

شكلت المملكة 3.2% من سوق العقارات العالمي في 2024 من حيث الإيرادات، وتُعتبر أسرع الأسواق الإقليمية نمواً في منطقة الشرق الأوسط وإفريقيا. ويُعدُّ القطاع التجاري هو الأكبر من حيث توليد الإيرادات في 2024، بينما يُسجّل القطاع السكني أسرع نمو متوقع خلال الفترة من 2025 إلى 2030.

المحطات التنظيمية والسياسية

- **إصلاحات رسوم الأراضي البيضاء:**

أصدر المرسوم الملكي رقم م/244 (جريدة أم القرى 5086، بتاريخ 13 مايو 2025) قانون رسوم الأراضي البيضاء والأملاك الخالية بدلاً من قانون رسوم الأراضي غير المستغلة لعام 2015. وقد فرض القانون الجديد رسوماً سنوية متدرجة تتراوح بين 2.5% و10% على حيازات الأراضي الحضرية غير المطورة بمساحة 5 آلاف متر مربع أو أكثر. كما أضاف رسوماً على العقارات الخالية التي لم تُستخدم لفترة طويلة تصل إلى 5%.

- **الملكية الأجنبية الكاملة:**

في 8 يوليو 2025، وافق مجلس الوزراء على نظام تملك واستثمار العقارات لغير السعوديين، والذي يمنح الأفراد والكيانات غير السعودية حقوق ملكية كاملة في المناطق الحضرية التي تحددها الهيئة العامة للعقار (رهناً بموافقات التخطيط والحد الأدنى لقيمة المشاريع، 30 مليون ريال مثلاً). ويحظر النظام التملك في مكة المكرمة والمدينة المنورة باستثناء المسلمين، ويدخل حيز التنفيذ في يناير 2026، مع إصدار اللوائح التنفيذية خلال 180 يوماً.

- **بنهاية عام 2030، وفي إطار مبادرة التنويع الاقتصادي في "رؤية 2030"، تهدف المملكة إلى توفير:**

أكثر من **مليون** منزل.

362 ألف غرفة فندقية

7.4 مليون م² المساحات التجارية

7.7 مليون م² المساحات المكتبية

حجم السوق وريادة الأداء
زخم قياسي للصفقات العقارية

حقق قطاع العقارات في المملكة نمواً على المستوى المؤسسي، حيث بلغت القروض العقارية 883.3 مليار ريال بنهاية 2024، ما يمثل 30% من إجمالي الأصول المصرفية ويُظهر ثقة غير مسبوقة من البنك المركزي والسوق على حدٍ سواء.

ولا يعكس هذا التركيز مخاطراً؛ بل تموضعاً استراتيجياً جديداً للقطاع، حيث تسارع إصدار القروض العقارية الجديدة بنسبة 17%سنوياً ليصل إلى 91.1 مليار ريال في 2024. واستمر هذا الزخم خلال الفترة من يناير إلى أبريل 2025، حيث بلغ 34.1 مليار ريال، بزيادة سنوية تجاوزت 24.1%.

استقطاب المقرات الإقليمية:

استقطبت المملكة 571 مقراً إقليمياً للشركات متعددة الجنسيات حتى يناير 2025، متجاوزةً بذلك هدف 2030 البالغ 500 مقر.

ارتفاع أسعار العقارات:

ارتفعت مؤشرات أسعار العقارات بنسبة 4.3% على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2025، مع ارتفاع أسعار الفيلات بنسبة 10.3% على أساس سنوي، ما يُظهر ارتفاعاً مستداماً في قيمة العقارات الفاخرة.

منظومة شاملة لأصحاب المصلحة
هيكل القيادة الحكومية

أنشأت المملكة إطاراً مؤسسياً فريداً ينافس أكثر الأسواق العالمية تطوراً:

الشركة الوطنية للإسكان (NHC):

تعد أكبر مطور عقاري في المنطقة، وتدير 39 مشروعاً رئيسياً في 17 مدينة بمساحة إجمالية تبلغ 284 مليون متر مربع. وتستهدف الشركة بناء 600 ألف وحدة سكنية بحلول 2030 من خلال خطة استثمارية بقيمة 578 مليار ريال (154 مليار دولار).

صندوق التنمية العقارية (REDF):

أنفق 62.9 مليار ريال في 2024 لدعم 89 ألف عقد قرض عقاري برأس مال يقارب 191 مليار ريال.

الهيئة العامة للعقار (REGA):

أصدرت 7,875 ترخيصاً خلال الربع الأول من 2025 فقط، بزيادة قدرها 97% على أساس سنوي. كما عالجت 93% من الطلبات إلكترونياً، ما يدل على كفاءة تنظيمية عالية المستوى.

تميز القطاع الخاص وتركيز السوق

يظهر القطاع العقاري هيكلاً سوقياً متطوراً، حيث يوفر أكبر خمسة مطورين أكثر من 60% من الوحدات الجديدة، وهم:

- **دار الأركان:** رائدة السوق في التطوير السكني مع تنويع استراتيجي للمشروعات متعددة الخدمات.

- **العقارية:** نموذج متكامل لإدارة المنشآت السكنية والتجارية، وحققت نمواً في صافي الأرباح بنسبة 218% بواقع 215.1 مليون ريال في 2024.

- **شركة المملكة القابضة:** محفظة متنوعة تشمل الفنادق الفاخرة والأصول الحضرية ومراكز التسوق.

- **شركة جبل عمر للتطوير:** مركز ضخم للضيافة والتسوق قرب المسجد الحرام، ويعتمد على مواسم الحج والعمرة.

- **إعمار المدينة الاقتصادية:** مطورة المشروع الضخم لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية، وتركز على القطاعين الصناعي واللوجستي.

تكامل القطاع المصرفي والبنية التحتية المالية

يستفيد القطاع من التكامل المصرفي العميق مع المؤسسات الكبرى:

- **البنك الأهلي السعودي (SNB):** محفظة قروض عقارية تتجاوز 120 مليار ريال.

- **البنك السعودي الأول (SABB):** محفظة قروض عقارية تزيد عن 45 مليار ريال مع حلول رقمية متطورة لمنح القروض.

- **بنك الرياض (Riyad Bank):** نمو في محفظة القروض العقارية بنسبة 18% على أساس سنوي في 2024.

تطور أدوات الاستثمار

ريادة سوق صناديق الاستثمار العقاري (REITs)

تشكل 19 صندوقاً من صناديق الاستثمار العقاري المدرجة في السوق المالية السعودية "تداول" رأسمالاً سوقياً يقارب 16 مليار ريال، بمتوسط عائد توزيعات أرباح 5.3%. ومن بين أفضل الصناديق أداءً: "بُنيان ريت" (7.6%)، "الإنماء للضيافة ريت" (7.8%)، و"المعذر ريت" (7.4%). وتفوق العائدات السعودية (الرياض 6.93%-8.96%) بشكل كبير سوق دبي (5.7%) وسوق أبوظبي (5.1%) وسوق الدوحة (5.6%).

ابتكار الاستثمارات البديلة

ضخت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC) سيولة تزيد عن 50 مليار ريال من خلال آليات توريق متطورة. وارتفع تمويل تطبيقات التقنيات العقارية بنسبة 35% ليصل إلى 9 ملايين دولار في 2024، حيث أتاحت منصات مثل "ستيك" (Stake) و"حصتك" (HissaTech) استثمارات جزئية تبدأ من 500 ريال، ما يضفي طابعاً ديمقراطياً على الوصول إلى الأصول ذات الجودة المؤسسية.

تحديات السوق والاستجابات الاستراتيجية

إدارة القدرة على تحمل التكاليف

تعالج المملكة مسألة القدرة على تحمل التكاليف من خلال تدخلات موجهة: حيث بلغ معدل السعر إلى الدخل في الرياض 4.7 ضعف، وفي جدة 3.3 ضعف، وفي الدمام 2.5 ضعف. ويعكس متوسط أسعار الشقق في الرياض، الذي يتراوح بين 5200 و5530 ريال للمتر المربع، والفيلات التي تتراوح بين 9500 و13500 ريال للمتر المربع، تموضعاً في الشريحة المتميزة، في حين تحافظ

البرامج الحكومية على مستويات من الوصول والقدرة الشرائية للمواطنين.

تخفيف المخاطر الاستراتيجية

تُدار مخاطر تجزئة السوق بنهج استباقي: حيث تتصدى المملكة للتحديات الناشئة عن ارتفاع معدل الشغور في الفئة المتوسطة بجدة والبالغة 23% ، فضلاً عن 7.4 مليون متر مربع من العقارات التجارية قيد التطوير على مستوى المملكة، وذلك من خلال التسليم المرحلي للمشاريع لتفادي تشبع السوق، ومبادرات إعادة الاستخدام التكيفي للمساحات القائمة لتعزيز كفاءتها الاستيعابية واستدامتها.

كما تُعالج السعودية التحديات الإنشائية، التي تؤثر على 40% من المشاريع الكبرى، من خلال تعزيز إدارة سلاسل الإمداد وإقامة شراكات دولية لضمان استدامتها ورفع كفاءتها الاستيعابية.

الرقابة الاحترازية والمخاطر

- **الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة (LTV):** يحافظ البنك المركزي السعودي على حد أقصى لنسبة القرض إلى القيمة تبلغ 90% للمشترين السعوديين للمرة الأولى، و70% للقروض الممنوحة للمنزل الثاني وللمقيمين الأجانب.

- **احتياطي جودة الأصول:** بنهاية الربع الثالث 2024، بلغ إجمالي القروض المتعثرة (NPLs) لدى جميع البنوك السعودية 1.32% من إجمالي الائتمان، انخفاضاً من 1.63% خلال الربع الثالث من 2023، فيما ارتفعت نسبة تغطية القروض المتعثرة إلى 135%، ما يعكس قوة مستويات المخصصات.

- **ضمانات السيولة من الشركة السعودية لإعادة التمويل (SRC):** يحظى برنامج الصكوك المحلية من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة 20 مليار ريال، بضمانات حكومية. كما يتمتع بتصنيفات ائتمانية قوية تراوحت بين (A+) من وكالة "فيتش" (Fitch) مع نظرة مستقرة، و (A2) من "موديز" (Moody's) مع نظرة إيجابية، و(A-) من "ستاندرد آند بورز" (S&P) مع نظرة مستقرة، ما يوفر قناة تمويل موثوقة في السوق الثانوية لمولي الرهن العقاري.

فرص ثروة عالمية غير مسبوقة
الإقامة المميزة والتحفيزات الضريبية

تقدم المملكة فرصاً عالمية المستوى للحفاظ على الثروة من خلال:

- **الإقامة المميزة غير المحدودة المدة:** برسوم قدرها 800 ألف ريال (213,340 دولاراً) تدفع مرة واحدة.

- **إقامة مالك العقار:** 4 آلاف ريال بالإضافة إلى حد أدنى للراتب، مع استثمار عقاري لا يقل عن 4 ملايين ريال.

- **بيئة معفاة من الضرائب:** لا توجد ضرائب على الدخل الشخصي، أو على أرباح رأس المال (للمقيمين)، أو الثروة، أو الميراث.

- **إعفاءات ضريبية للشركات:** إعفاء من الضرائب لمدة 30 عاماً للمقرات الإقليمية.

- ضريبة تصرفات عقارية بنسبة 5% مع إعفاءات استراتيجية لشراء المسكن الأول.

الوصول للاستثمار والعوائد المالية الفائقة

تتيح الملكية الأجنبية الكاملة للعقارات في السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة إلا للمسلمين)، بالإضافة إلى خطة المشاريع الضخمة بإجمالي 1.3 تريليون دولار ("نيوم" 500 مليار دولار، "البحر الأحمر" 50 مليار دولار، "القدية" 58 مليار دولار) فرصاً استثنائية. وتتجاوز عوائد العقارات الفاخرة، التي تتراوح بين 6% إلى 9%، نظيرتها في الأسواق الناضجة بواقع 3% إلى 5%، بشكل كبير. كما تقدم المناطق الاقتصادية الخاصة إعفاءات من ضريبة الدخل تصل إلى 50 عاماً.

القدرة التنافسية العالمية والتموضع الاستراتيجي

الاعتراف الدولي

يشكل صعود المملكة العربية السعودية إلى المرتبة الـ38 في مؤشر الشفافية العقارية العالمي (GRET) لعام 2024، والصادر عن شركة "جونز لانج لاسال" (JLL)، ثاني أكبر تحسن على مستوى العالم، ما يعكس التحديث التنظيمي الشامل وتعزيز بنية السوق التحتية.

الريادة في الابتكار التقني

يُظهر النمو المتوقع لسوق تقنيات العقارات (PropTech) من 864.85 مليون دولار في 2024 إلى 2.49 مليار دولار بحلول 2030، بمعدل نمو سنوي مركب 19.09%، مستوى متقدم من التطور التقني. ويوفر مركز تقنيات العقارات التابع للهيئة العامة للعقار (REGA's Prop-Tech Hub)، والذي أُطلق في أكتوبر 2024، بيئة تنظيمية تجريبية وبرامج تسريع أعمال ودعماً شاملاً للابتكار.

توصيات استراتيجية للقيادة

الأولويات الفورية:

- **التنسيق التنظيمي:** تعزيز التنسيق بين الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والبنك المركزي السعودي لضمان انسيابية العمليات في سوق العقارات.
- **مراقبة السوق:** تطبيق أنظمة إنذار مبكر شاملة لرصد اختلالات السوق.
- **تنمية القوى العاملة:** تسريع برامج تطوير القوى العاملة الماهرة لتلبية متطلبات قطاع الإنشاءات المتنامي.
- **التكامل التقني:** توظيف ابتكارات التقنية العقارية (PropTech) لتعزيز الشفافية والكفاءة التشغيلية.

ب. التطور التاريخي لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

ملخص تنفيذي

مرت سوق العقارات في المملكة العربية السعودية عبر خمس حقب متميزة، لكل منها مزيجها الخاص من السياسات والسياق الكلي للاقتصاد:

البناء في ظل الطفرة النفطية: موّلَت الإيرادات الاستثنائية الهائلة إنشاء شبكات الطرق على مستوى البلاد، ومحطات تحلية المياه، والإسكان الشامل. وهو ما دفع التوسع الحضري في الرياض بمعدل 9.5% سنوياً.

التحديث التنظيمي: ساهمت ضريبة الأراضي البيضاء وبرنامج "إسكان" في إضفاء الطابع الاحترافي على عملية تسليم العقارات وتقليص الفجوة الإسكانية بمقدار 450 ألف وحدة.

1969–1932 — 1985–1970 — 2000–1986 — 2015–2001 — 2016 - الآن

التأسيس والتخطيط الأولي: موّلَت اكتشافات النفط أولى المخططات الرئيسية والبنى التحتية الأساسية في البلاد.

التكيف بعد مرحلة الطفرة: كشف تراجع أسعار النفط الممتد عن فجوة سكنية، وقد أدت السياسات التحررية المبكرة (قانون الملكية الأجنبية) والدعم المالي الانتقائي إلى استقرار الطلب.

تنفيذ رؤية 2030: أدت المنصات الرقمية، وسيولة الرهن العقاري الثانوي، والمشاريع الضخمة إلى تمكين المملكة من تحقيق هدف الوصول بملكية المنازل إلى 70% بحلول 2030، مع زيادة مساهمة القطاع غير النفطي في الناتج المحلي الإجمالي إلى 10%.

1932 – 1969: أسس ما قبل النفط

لمحة عن الحقبة: اقتصاد قائم على البنية القبلية والحج مع خطط عمرانية ناشئة، وقد أرسى اكتشاف بئر الدمام رقم 7 الأساس المالي لبناء المدن الحديثة.

لقد أدى توحيد المملكة في عام 1932 إلى إنشاء سلطة مركزية، لكن التوسع العمراني ظل محدوداً، فاقتصر على المراكز الإدارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة. وولدت الطفرة التجارية للنفط في "بئر الدمام رقم 7" في 1938 إيرادات بلغت 3 ملايين دولار بحلول 1945، ما مكن المملكة من تمويل أول طريق سريع معبد لها بين الرياض والظهران (510 كم) في 1953. وقد أدخلت مدينة الظهران التابعة لشركة "أرامكو" تصميمات شبكية ومرافق ومعايير خرسانية استلهمت منها لاحقاً القوانين البلدية.

وبحلول عام 1960، شكلت إيرادات النفط 90% من ميزانية الدولة، ومولت إنفاقاً سنوياً على البنية التحتية بلغ 2 مليار ريال. كما تضاعفت قدرة شبكة المياه البلدية خمس مرات بين عامي 1950 و1970، وربطت 1,200 كم من الطرق المعبدة المناطق الداخلية بالموانئ.

نقطة التحول ← أتاحت المرونة المالية الناتجة عن ارتفاع إيرادات النفط للمخططين السعوديين الدخول في حقبة مشاريع التطوير العملاقة والإسكان الجماعي عبر البلاد.

1970 – 1985: البناء في ظل الطفرة النفطية

لمحة عن الحقبة: موّلَت أسعار النفط المرتفعة مرافق عالية المستوى، محققة أرقاماً قياسية في النمو العمراني وتمويل الإسكان العام.

بعدما ارتفعت أسعار النفط بأربعة أضعاف خلال عامي 1973 و1974، قفز الإنفاق الحكومي من 5 مليارات ريال في 1970 إلى 60 مليار بحلول عام 1980. وخصصت خطة الملك فيصل الخمسية الأولى 80 مليار ريال لإنشاء الطرق السريعة ومحطات تحلية المياه والأصول الاجتماعية. كما قفز عدد سكان الرياض من 515 ألف نسمة في 1972 إلى 900 ألف نسمة بحلول 1978، بزيادة قدرها 74.8%.

ولإضفاء الطابع المؤسسي على تمويل الإسكان، أنشيء صندوق التنمية العقارية (REDF) برأسمال 250 مليون ريال بموجب المرسوم الملكي رقم م/23 (يوليو 1974). وارتفعت أصول الصندوق إلى 5 مليارات ريال بحلول عام 1984 و25 مليار ريال بحلول 1994، موزعة على أكثر من 200 ألف قرض مدعوم. وبلغ متوسط التمويل العقاري 8 مليارات ريال سنوياً في 1990، بزيادة قدرها 7,900% عن مستويات عام 1975. أيضاً، دمجت الهيئة الملكية للجبيل وينبع، التي تأسست عام 1975، مجمعات البتروكيماويات مع 375 كم² من الأراضي السكنية واللوجستية، ما جذب 15 مليار دولار من الاستثمار الأجنبي المباشر بحلول عام 1985.

نقطة التحول ← أجبر انكماش إيرادات النفط في منتصف الثمانينيات صناع السياسات على مواجهة نقص الإمدادات وفجوات الكفاءة.

1986 – 2000: مرحلة ما بعد الطفرة والسياسة التحررية (قانون ملكية الأجانب)

لمحة عن الحقبة: كشف الركود النفطي الممتد عن فجوات هيكلية في الإمدادات، وقد أدت السياسة التحررية الانتقائية (قانون ملكية الأجانب) والدعم المالي إلى استقرار الطلب.

عندما انخفضت أسعار خام برنت بنحو 70% من ذروتها في 1981 إلى 10 دولارات في 1986، وقارب متوسط الانخفاض 30% بين عامي 2014 و2019، بلغ متوسط المشاريع السكنية 40 ألف وحدة سنوياً تقريباً مقابل الطلب البالغ 75 ألف وحدة، ما خلف عجزاً سنوياً قدره 35 ألف وحدة.

قدمت حزمة الملك فهد لإدخال الكهرباء وتمديد الطرق بقيمة 12 مليار ريال 150 ألف وحدة سكنية في الضواحي بين عامي 1985 و1990، مما خفف الضغط داخل المدن.

سمح نظام الملكية الأجنبية، الذي أقره المرسوم الملكي م/15، يوليو 2000، لغير السعوديين بالشراء خارج المدن المقدسة، وقد جذب النظام الجديد 5 مليارات ريال من الاستثمار الأجنبي المباشر في العقارات بحلول عام 2005. ومع ذلك، ظل التمويل محدوداً حتى أقر قانون الرهن العقاري إجراءات التسجيل والتوريق وحبس الرهون العقارية في يوليو 2012، ما رفع معدل انتشار القروض العقارية من 3% في 2010 إلى 17% بحلول 2018.

نقطة التحول ← استدعت تقلبات السوق والتوسع الديموغرافي إصلاحات تنظيمية أوسع وآليات لتحرير الأراضي استعداداً لتحقيق "رؤية 2030".

2001 – 2015: التحديث التنظيمي والاستعدادات لتحقيق "رؤية 2030"

موجز الحقبة: مهدت الضرائب الجديدة لتحرير الأراضي ومنصات الدعم الرقمية لتوسع القطاع العقاري الكبير وفق "رؤية 2030".

بعد انهيار سعر خام برنت بنسبة 30% خلال الفترة من 2014 إلى 2019، انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 18.2% وفقاً للمؤشر الفصلي للهيئة العامة للإحصاء. كما فرض قانون الأراضي البيضاء في 2015، رسوماً بنسبة 2.5% على الأراضي البور البالغة مساحتها 10 آلاف متر مربع أو أكثر، مما أدى إلى تحرير 15 ألف كيلومتر مربع بحلول 2025. في 2011، استهدف برنامج "إسكان" السعودي 961 ألف طلب للحصول على وحدات سكنية، وبحلول 2014، سُلمت 621 ألف وحدة موزعة بين ثلاث مناطق:

- **المنطقة الوسطى:** 120 ألف مقابل هدف 100 ألف وحدة
- **المنطقة الشرقية:** 45 ألف مقابل هدف 50 ألف وحدة
- **المنطقة الغربية:** 90 ألف مقابل هدف 80 ألف وحدة

وعليه، تقلصت الفجوة السكنية إلى 650 ألف وحدة.

نقطة التحول ← أعادت الرقمنة وسيولة الرهن العقاري الثانوي والمشاريع الضخمة في إطار "رؤية 2030" تنشيط القطاع.

2016 – الوقت الحاضر: تنفيذ رؤية 2030 ومشاريع العصر العملاقة

موجز الحقبة: تهدف برامج التطابق الرقمي، والسيولة التمويلية السيادية، والمخططات العملاقة واسعة النطاق، إلى رفع ملكية المنازل إلى 70% مع تنويع الناتج المحلي الإجمالي. تحدد "رؤية "2030 هدفاً لملكية المنازل بنسبة 70% مع تسليم 300 ألف وحدة سنوياً. في 2017، نجحت منصة "سكني" في توفير حلول إسكان لنحو 487 ألف أسرة، وصرفت 154 مليار ريال كتمويل. توسعت السيولة الثانوية بعد إصدار الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC) صكوكاً محلية بقيمة 10 مليارات ريال في 2018، وإصدار أخرى دولية بقيمة 2 مليار دولار في 2025، مما عزز محافظ تمويل عقاري بقيمة 200 مليار ريال.

تتميز المشاريع العملاقة، مثل "نيوم" على مساحة 26,500 كم2 و"مشروع البحر الأحمر" بإجمالي 50 جزيرة و"القدية" على مساحة 334 كم2، بالشراكة التمويلية بين القطاعين العام والخاص. تشمل المرحلة الأولى من "نيوم" 95 ألف وحدة سكنية بقيمة 21 مليار ريال. أما "مشروع البحر الأحمر" فيضم 8 آلاف غرفة فندقية، فيما تستقبل القدية 300 ألف زائر سنوياً. منذ 2020، تدير الشركة الوطنية للإسكان (NHC) 284 مليون متر مربع، وتستهدف تطوير 600 ألف وحدة بحلول 2030 عبر 39 مشروعاً في 17 مدينة.

التفاوتات الإقليمية وديناميكيات السوق

ملخص لأداء مختلف قطاعات سوق العقارات في المملكة العربية السعودية مقارنةً ببعضها، وأبرز الضغوط التي تواجه المطورين من حيث التكلفة والقدرة الاستيعابية:

- **معدل الشغور في جدة 23% مقابل 2% في الرياض (2024)**

- في جدة، ظل ما يقرب من ربع الوحدات السكنية شاغرة في 2024، بينما في الرياض كانت أقل من وحدة واحدة من بين كل 50 كانت شاغرة. يشير هذا التفاوت إلى ضعف الطلب ووفرة المعروض في جدة مقارنةً بظروف السوق الصعبة للغاية في العاصمة.

- **أسعار المنطقة الشرقية: -5.5% (الربع الأول 2025)**

- تراجع متوسط أسعار العقارات في المنطقة الشرقية المنتجة للنفط بنسبة 5.5% على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2025، مما يعكس ضعف الطلب المحلي (المُرتبط بإعادة هيكلة القطاع البتروكيماوي وبرنامج جذب المقرات الإقليمية إلى الرياض) مقارنة بالسوق الوطنية.

- **الحدود الشمالية 8.7%+ والجوف 8.2%+ على أساس سنوي**

- شهدت مناطق الحدود الشمالية والجوف، والتي اعتبرت هامشية فيما مضى، نمواً قوياً استثنائياً في الأسعار خلال الاثني عشر شهراً الماضية بنسب تجاوزت 8.7% و 8.2% على التوالي، مدفوعاً بالاستثمارات الجديدة في البنية التحتية وزيادة الطلب المتأخر.

- **تضخم مدخلات البناء: الصلب 46%+ (2021)، حديد التسليح 14.5%+ (أبريل 2022)**

- قفزت تكاليف مواد البناء الأساسية بشكل كبير بين عامي 2020 و2022: حيث ارتفع الصلب الجاهز بمقدار النصف تقريباً، وحديد التسليح بنحو 15%، ما شكل ضغطاً على ميزانيات المشاريع وهوامش الأرباح.

- **عجز متوقع في العمالة الماهرة- 663 ألف عامل بحلول 2030**

- من المتوقع أن يترك النمو الديموغرافي وخطط المشاريع العملاقة فجوة تقارب 663 ألف عامل بناء ماهر بنهاية هذا العقد، الأمر الذي سيفاقم ضغوط الأجور ومخاطر التأخير في التنفيذ.

دروس إستراتيجية

- **الدقة المالية تؤتي ثمارها:** المرسوم الملكي م/244 (مايو 2025) فرض رسوماً تصاعدية تتراوح بين 2.5% و10% على الأراضي الحضرية غير المطورة التي تبلغ مساحتها 5 آلاف متر مربع أو أكثر (≥ 5,000 م²)، ورسوماً تصل إلى 5% على المباني الشاغرة لفترات طويلة. وهو ما دفع الملاك إلى تطوير أو طرح المواقع غير المستغلة، وبالتالي تحسين معدل الأراضي المعروضة والمجهزة بالخدمات، فضلاً عن المساهمة في تحقيق التوازن في السوق.

- **اليقين القانوني يجذب رأس المال:** إصلاحات الرهن العقاري والتملك الأجنبي حفزت الاستثمارات الأجنبية المباشرة وعززت السيولة.

الأولويات المستقبلية

- **تنويع قنوات الإمداد:** اعتماد الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPPs) وتقنيات البناء المعياري لتوسيع نطاق تسليم الوحدات السكنية خارج الرياض بما يسهم في معالجة التفاوت في معدلات الشواغر.

- **تعزيز المدخلات البشرية والمادية:** توسيع برامج التدريب المهني وزيادة القدرة الإنتاجية المحلية من الصلب لتعويض الضغوط المرتبطة بالعمالة والتكاليف.

ديناميكيات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية – لمحة عامة

أساس الاقتصاد الكلي وتكامل السوق

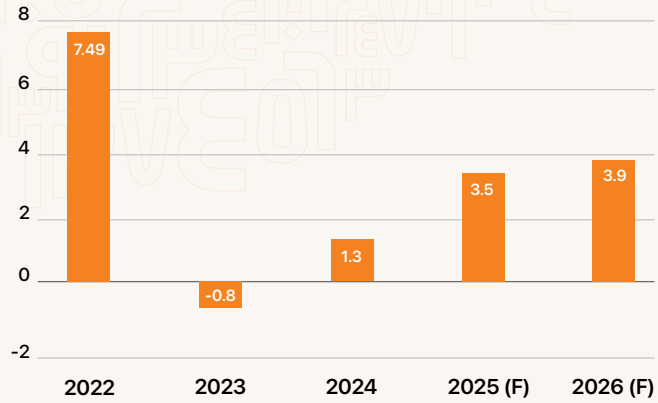
يقع قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية في قلب تحول رؤية 2030، حيث يظهر مرونة ونمواً استثنائيين يجعلانه مستفيداً ومحركاً رئيسياً لعملية التنويع الاقتصادي الشامل في آن واحد. يعكس أداء القطاع الإصلاحات الهيكلية الناجحة، والاستثمار الكبير في البنية التحتية، والتدخلات السياسية الاستراتيجية التي غيرت بشكل جذري من ديناميكيات السوق.

الأداء الاقتصادي ونجاح استراتيجية التنويع

حقق الاقتصاد السعودي أداءً قوياً في 2024، حيث بلغ معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي 1.3% بشكل عام، بينما توسع القطاع الرئيسي غير النفطي بنسبة 4.3%، متجاوزاً بذلك النمو الإجمالي بشكل كبير، ومؤكداً نجاح استراتيجية التنويع في رؤية 2030. وقد تسارع هذا الزخم خلال الربع الأول من 2025، حيث بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي 3.4% على أساس سنوي، مدفوعاً بتوسع الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.9%.

ووفقاً لصندوق النقد الدولي، فإنه يُتوقع نمو الاقتصاد السعودي بنسبة 3.5% و3.9% خلال عامي 2025 و 2026 على التوالي. تضع هذه التوقعات المملكة العربية السعودية ضمن أسرع اقتصادات مجموعة العشرين نمواً، مما يعكس فعالية الإصلاحات الهيكلية التي تستفيد منها عملية توسع القطاع العقاري بشكل مباشر.

المملكة العربية السعودية- الناتج المحلي الإجمالي الفعلي (%)



المصدر: أرقام/ صندوق النقد الدولي

سياق الاقتصاد الكلي - قطاع العقارات

- وفقاً لصندوق النقد الدولي، يوفر النمو السنوي المتوقع للناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 4%، حتى نهاية هذا العقد، أساساً متوقعاً على المدى المتوسط للطلب على العقارات، مما يسمح للمطورين والمقرضين بالتخطيط لمسار توسع مستقر.

- يؤدي الانخفاض الملحوظ في معدل البطالة في المملكة، بالإضافة إلى تضاعف مشاركة المرأة في القوى العاملة لتصل إلى 35%، إلى توسيع قاعدة مشتري المنازل وتعزيز معدلات الاستيعاب السكني.

- يُظهر ارتفاع ملكية المنازل من 47% إلى 63.7% منذ عام 2016 أن التوسع في القروض العقارية المدعوم بالسياسات يترجم إلى نتائج اجتماعية ملموسة، بل ويقترب بشكل كبير من هدف 70% وفقاً لرؤية 2030.

- يؤكد تجاوز هدف 100 مليون زائر سياحي قبل سبع سنوات من الموعد المحدد أن الخطط العقارية التوسعية في قطاعي الضيافة والتسوق في المملكة لديها قاعدة طلب موثوقة.

- وتشير خطة المشاريع العقارية والبنية التحتية بقيمة 1.3 تريليون دولار، والتي كُشف النقاب عنها منذ 2016، مع ترسية عقود تنفيذ بقيمة 164 مليار دولار بالفعل، إلى أن المملكة قد انتقلت من مرحلة الرؤية إلى التنفيذ، وأصبحت الآن محركاً للطلب العالمي الهيكلي على خدمات البناء.

حجم سوق العقارات ومقاييس الأداء

برز سوق العقارات في المملكة كحجر زاوية للنشاط الاقتصادي، حيث بلغت القيمة الإجمالية للصفقات العقارية 267.8 مليار ريال في 2024 عبر 236,690 صفقة. ويمثل هذا نمواً استثنائياً بنسبة 37% على أساس سنوي في حجم الصفقات و27% في قيمتها.

يؤكد هذا الأداء أن السوق تتمتع بسيولة عالية قادرة على استيعاب زيادات سريعة في المعروض دون حدوث اضطرابات سعرية. وقد امتد هذا الأداء ليشمل ما يقارب 5.8 مليار متر مربع، بما يؤكد أن التطور الحاصل لا يقتصر على التوسع الكمي فحسب، بل يعكس تحولاً جوهرياً في مستوى نضج السوق وثقة المستثمرين.

تضاعفت مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي تقريباً من 5.9% في 2023 إلى 12% تقريباً في 2024، وهو تحول هيكلي يشير إلى نجاح المملكة في الابتعاد عن الاعتماد على النفط نحو اقتصاد متنوع قائم على المعرفة. هذا الإنجاز الرائع يعزز مكانة المملكة العربية السعودية ليس فقط كلاعب إقليمي، بل كقوة عقارية عالمية تجذب انتباه أكثر المستثمرين المؤسسيين والشركات متعددة الجنسيات تطوراً في العالم.

كما حققت سوق العقارات السعودية إيرادات بلغت 132.3 مليار دولار في 2024، ومن المتوقع أن تصل إلى 201.4 مليار دولار بحلول 2030 بمعدل نمو سنوي مركب 7.5%. وقد تطور القطاع العقاري ليصبح ركيزة استراتيجية في التحول الاقتصادي وفق "رؤية 2030".

تتقاطع السياسات الحكومية الجريئة مع الاستثمارات الضخمة في البنية التحتية والتحديث الشامل للأطر التنظيمية لخلق فرص استثمارية غير مسبوقة.

فقد شكلت المملكة 3.2% من سوق العقارات العالمي في 2024 من حيث الإيرادات، وهي السوق الإقليمية الأسرع نمواً في منطقة الشرق الأوسط وإفريقيا.

- يعتبر القطاع التجاري هو الأكبر من حيث توليد الإيرادات في 2024

- بينما يعد القطاع السكني بمثابة القطاع العقاري الأكثر ربحية، إذ يتوقع أن يسجل أسرع معدل نمو خلال الفترة بين 2025 إلى 2030.

مع نهاية عام 2030، وفي إطار برنامج التنويع الاقتصادي لرؤية 2030، تستهدف المملكة:

- تسليم أكثر من مليون وحدة سكنية.

- توفير أكثر من 362 ألف غرفة فندقية.

- إضافة أكثر من 7.4 مليون متر مربع من العقارات التجارية.

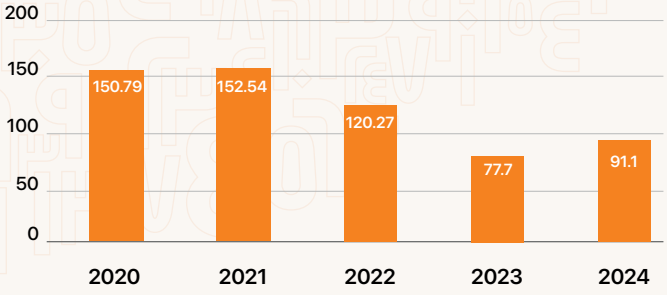
- تطوير أكثر من7.7 مليون متر مربع من العقارات المكتبية الجديدة بحلول نهاية العقد.

تظهر تركيبة السوق تنوعاً استراتيجياً عبر قطاعات متعددة. فقد حافظ القطاع السكني على هيمنته بحجم سوق يقدر بنحو 71.8 مليار دولار في 2024 (ومن المتوقع أن يصل إلى 130.8 مليار دولار بحلول 2033 بمتوسط معدل نمو سنوي 6.9%. وينبع هذا من محركات قوية للسوق، مثل مبادرات "رؤية 2030" الطموحة لتعزيز ملكية المنازل وتنويع الاقتصاد، وتسارع وتيرة النمو الحضري والنمو السكاني من فئة الشباب، والحوافز الحكومية، مثل برامج الإسكان الميسر ودعم تمويل الإسكان، وزيادة الطلب على المنازل الحديثة الموفرة للطاقة والميسورة التكلفة. في المقابل، وصل حجم سوق العقارات التجارية إلى 34.9 مليار دولار في 2024، مسجلاً زخماً استثنائياً، ومن المتوقع أن يصل إلى 71.0 مليار دولار بحلول 2030 بمعدل نمو سنوي مركب 12.4%.

تكامل الأسواق المالية والتوسع الائتماني

أصبح تمويل العقارات أكثر اندماجاً مع النظام المالي الأوسع نطاقاً، حيث باتت قروض العقارات تمثل 30% من محافظ البنوك السعودية بنهاية 2024، وهي زيادة كبيرة من 17% في 2018. ويوضح هذا التكامل نجاح الإصلاحات التنظيمية التي عززت إمكانية الوصول إلى السوق مع الحفاظ على معايير الرقابة الاحترازية.

قيمة عقود الرهن العقاري الجديدة- مليار ريال



المصدر: أرقام

يتضح حجم التوسع المالي من خلال نمو تمويل العقارات بنسبة 300% على مدى خمس سنوات، حيث وصل إلى 800 مليار ريال في 2024 مقارنة بإجمالي 200 مليار ريال في 2018. كما شهدت إصدارات القروض العقارية الجديدة قفزة بنسبة 17% لتبلغ 91.1 مليار ريال في 2024، مدعومةً بالمبادرات الحكومية والإجراءات الهادفة إلى تعزيز سهولة الوصول إلى التمويل.

هيكلة السياسات الحكومية وتحول السوق

المبادرات الحكومية

المؤشر / المبادرة	الرقم / الإنجاز	السنة / الفترة
وحدات سكنية مستهدفة – الشركة الوطنية للإسكان (NHC)	"600 ألف وحدة"	بحلول 2030
وحدات الشركة الوطنية للإسكان المباعة (خارج الخطة)	"أكثر من 100 ألف وحدة"	حتى 2025
محفظة أراضي الشركة الوطنية للإسكان	284 مليون متر مربع	حتى 2025
مشاريع تديرها الشركة الوطنية للإسكان	39 مشروعاً في 17 مدينة	حتى 2025
حجم استثمارات الشركة الوطنية للإسكان	154 مليار دولار	حتى 2025
الأسر المستفيدة من برنامج "سكني"	"أكثر من 487 ألف أسرة"	2024–2017
الأسر المستفيدة من "سكني" في الربع الأول 2021	"70 ألف أسرة"	الربع الأول 2021
الوحدات السكنية التي وفرها "سكني" في الربع الأول 2021	"50 ألف وحدة"	الربع الأول 2021
قطع الأراضي التي وفرها "سكني" في الربع الأول 2021	"30 ألف قطعة"	الربع الأول 2021
هدف ملكية المنازل في رؤية 2030	70%	بحلول 2030
معدل ملكية المنازل	63.70%	2024
الاستثمار الحكومي في الإسكان	1.2 تريليون ريال (320 مليار دولار)	2025–2017
عجز الوحدات السكنية الذي تصدت له المملكة	+1.5 مليون وحدة	بحلول 2030
الدعم المالي المباشر لـ"سكني"	11.9 مليار ريال (3.1 مليار دولار)	2024–2017
الأسر المستفيدة من "سكني" في الربع الأول 2024	"32,343 أسرة"	الربع الأول 2024
إجمالي صرف القروض العقارية من صندوق التنمية العقارية	155 مليار ريال (41.3 مليار دولار)	بحلول 2024
معدل ضريبة الأراضي البيضاء	ارتفعت إلى 10%	مايو 2025
الأراضي غير المستغلة التي حررتها ضريبة الأراضي البيضاء	15 ألف كيلومتر مربع	بحلول 2025
حصة الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الإسكان الميسر	60%	2025
الاستثمار الخاص في الشراكات بين القطاعين العام والخاص	53 مليار دولار	بحلول 2025
تطويرات مجموعة "روشن" (ROSHN)	"أكثر من 100 ألف وحدة"	حتى 2025
وحدات مشروع "نيوم/بوبج" المشترك	"45 ألف وحدة"	بحلول 2030
معدل ملكية المنازل (2016)	47%	2016
ضمان توريد مواد البناء محلياً	45% بحلول 2026 (شراكات مع "أسمنت السعودية")	بحلول 2026

دمج رؤية 2030 والإطار الاستراتيجي

يمثل إطار السياسة الاقتصادية للمملكة نهجاً شاملاً للتحول الهيكلي، حيث تشكل مبادرات العقارات مكوناً أساسياً في استراتيجية التنويع الأشمل. تتوقع الميزانية العامة لعام 2025 نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.6%، مع اعتبار الأنشطة غير النفطية المحرك الرئيسي من خلال تعزيز مساهمات القطاع الخاص. يمثل إدخال ضريبة المعاملات العقارية (RETT) بنسبة 5% اعتباراً من أبريل 2025 تحولاً محورياً في السياسات حيث تحل محل نظام ضريبة القيمة المضافة السابق بواقع 15%، ما يُسهم في تبسيط الصفقات العقارية. وتُظهر الإعفاءات الاستراتيجية لمشتري العقارات من السعوديين للمرة الأولى، الذين يشترون عقارات بأقل من مليون ريال، دعماً مباشراً لتمكينهم من الوصول إلى تملك الوحدات السكنية.

تنسيق السياسة النقدية ودعم السوق

أدى توافق السياسة النقدية للبنك المركزي السعودي مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي إلى خلق ظروف اقتراض مواتية تدعم التوسع العقاري. وقد عززت تخفيضات البنك المركزي البالغة 75 نقطة أساس، في أواخر 2024، من القدرة على تحمل التكاليف، ما حفز الطلب على القروض العقارية ودعم الأهداف الإسكانية الحكومية. وتستفيد إدارة الاقتصاد الكلي المتطورة تلك من الظروف النقدية الخارجية لدعم التنمية العقارية المحلية، حيث يعمل سعر الفائدة بين البنوك السعودية (SAIBOR) كآلية انتقال أساسية لتغييرات الأسعار الدولية إلى أسواق القروض العقارية المحلية.

القيادة المؤسسية وبرامج التطوير

الشركة الوطنية للإسكان: الحجم والأداء

برزت "الشركة الوطنية للإسكان" (NHC) كأكبر مطور عقاري في المنطقة ، حيث تدير 39 مشروعاً رئيسياً في 17 مدينة بمحفظة أراضٍ تتجاوز 284 مليون متر مربع. وتستهدف خطة تطوير الشركة بناء 600 ألف وحدة سكنية بحلول 2030، ما يمثل استثمارات تتجاوز 154 مليار دولار ويُظهر حجماً غير مسبوق في التنمية الإقليمية. يؤكد الأداء التجاري "للشركة الوطنية للإسكان" على قدرات القطاع العام الموجهة نحو السوق، حيث سجلت مبيعات قياسية بلغت 16 ألف وحدة بقيمة 15 مليار ريال خلال الأشهر الأربعة الأولى من 2025. وهذا يمثل نمواً بنسبة 101% على أساس سنوي مقارنة بالفترة نفسها من 2024. وقد جذبت الشراكات الدولية مع شركات مثل "ك. هوفنايان" (K. Hovnanian) الأمريكية و"أورباس" (Urbas) الإسبانية، ومجموعة "سيتيك" (CITIC Group) الصينية أكثر من 10 مليارات دولار من الاستثمار المباشر.

برنامج "سكني": الابتكار والتأثير الرقمي

تمثل مبادرة "سكني" تحولاً نموذجياً في توفير الوحدات السكنية، حيث تطورت من الدعم التقليدي إلى منظومة رقمية شاملة. فقد سجل البرنامج أكثر من 625 مليون زيارة رقمية في 2024، بمعدل نمو 24% سنوياً، ما يبرز التنفيذ الناجح للحكومة الإلكترونية. وبلغ عدد الأسر السعودية المستفيدة من "سكني" 84,129 أسرة على مدى عام 2024، مع انتقال أكثر من 44 ألف أسرة إلى منازل مملوكة لهم للمرة الأولى خلال النصف الأول من 2024 فقط. كما خصص "صندوق التنمية العقارية" 62.9 مليار ريال لتمويل القروض العقارية للمستفيدين من دعم الإسكان، مسجلاً نمواً بنسبة 16.4% على أساس سنوي مقارنة بعام 2023.

التحول الديموغرافي وديناميكيات التوسع العمراني
النمو السكاني والتمركز الحضري

تشهد المملكة العربية السعودية واحداً من أسرع التحولات العمرانية في العالم، حيث بات 84.95% من سكانها، البالغ تعدادهم 35.3 مليون نسمة تقريباً، يقيمون في المناطق الحضرية بحلول منتصف 2025. يُحفز هذا التوسع العمراني المتسارع الطلب المستمر على العقارات عبر القطاعات السكنية والتجارية والبنية التحتية، بينما يعيد تشكيل أنماط التوزيع الديموغرافي.

تقدم الرياض مثالاً على هذا التحول، إذ يُتوقع أن يصل عدد سكانها الحاليين بواقع 7.8 مليون نسمة إلى 9.6 مليون نسمة بحلول 2030، بزيادة قدرها 38%. ويرجع ذلك إلى المشاريع الضخمة في "رؤية 2030" من جهة، وتأسيس571 مقراً إقليمياً للشركات متعددة الجنسيات حتى يناير 2024 من جهة أخرى. يُنتظر أن يخلق هذا النمو طلباً على 305 ألف وحدة سكنية إضافية للمواطنين السعوديين بين عامي 2024 و2034

انعكاسات الطلب السكني وضغط السوق

خلق التحول الديموغرافي ضغوطاً استثنائية على الطلب السكني. وعلى الرغم من انخفاض صافي أعداد الهجرة السنوية إلى الرياض من 75 ألف نسمة إلى 33 ألف نسمة، ما يعكس نضوج استراتيجيات التنمية الإقليمية، إلا أن العاصمة لا تزال بحاجة إلى 606 ألف وحدة سكنية بحلول 2030. ويشير تحليل شركة "نايت فرانك" (Knight Frank) العالمية للاستشارات العقارية إلى أن 77% من الوافدين يرغبون في تملك منازل، مما يشكل ضغطاً إضافياً على الأسواق السكنية. كما يُتوقع أن تنخض نسبة السعوديين إلى الوافدين من 0.92% إلى 0.75% بحلول 2030، الأمر الذي يؤكد تزايد الاعتماد على العمال الأجانب لتنفيذ مشاريع "رؤية 2030" وإدارة المرافق.

ويؤدي هذا التحول الديموغرافي إلى زيادة الطلب المستدام على المشاريع السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدامات.

دعم الاستثمار وتطوير البنية التحتية
التزام "رؤية 2030" بالبنية التحتية

التزمت المملكة العربية السعودية باستثمار نحو تريليون دولار في مشاريع البنية التحتية بحلول 2030، ما يجعل البرنامج السعودي واحداً من أكثر برامج التطوير طموحاً على مستوى العالم. ومنذ عام 2016، أعلنت المملكة عن مشاريع ضمن "رؤية 2030" بقيمة 1.3 تريليون دولار، خصصت 300 مليار دولار منها تحديداً للبنية التحتية التي تشمل شبكات سكك حديدية لنقل الركاب، ومراكز للمواصلات، وأنظمة للخدمات العامة. ومن المتوقع أن يصل حجم الاستثمار السنوي في البنية التحتية إلى 175 مليار دولار بين عامي 2025 و2028 ليبلغ ذروته عند 180 مليار دولار بين عامي 2026 و2027. لقد استثمرت المملكة 200 مليار ريال في قطاعات النقل والمياه والطاقة، مع تخصيص 500 مليار ريال إضافية لمشاريع تطوير البنية التحتية للمطارات والموانئ والسكك الحديدية.

تنفيذ المشاريع وتأثيرها على القطاع العقاري

تشمل مكونات البنية التحتية الرئيسية توسعة مطار الملك سلمان الدولي بتكلفة 147 مليار دولار، و4,500 كيلومتر من السكك الحديدية الجديدة لربط المدن الاقتصادية. كما يضم مشروع مترو الرياض 176 كيلومتراً من المسارات و85 محطة، بينما تدعم مشاريع الطرق الكبرى التي

تساعد على تيسير التوسع الحضري استثمارات تتجاوز 5 مليارات دولار. وقد أكد وزير المالية، محمد الجدعان، أن جميع المشاريع والاستراتيجيات حتى عام 2030 ممولة بالكامل عبر آليات مستدامة، مما يوفر ثقة للمطورين والمستثمرين المعتمدين على إتمام البنية التحتية. يُعزز هذا اليقين التمويلي من التخطيط التنموي طويل الأجل واتخاذ القرارات الاستثمارية الاستراتيجية.

الاستثمار الأجنبي وتدويل السوق
تحولات قوانين الاستثمار وفتح الأسواق

يُمثل قانون الاستثمار الجديد تحولاً جذرياً، حيث يمنح الملكية الأجنبية الكاملة (100%) في معظم المناطق، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة المقتصرتين على المسلمين دون غيرهم. ويشمل هذا التحول التنظيمي آليات شاملة لحماية المستثمرين، وحقوقاً مضمونة لإعادة رأس المال إلى الخارج، وإمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي. وخلال الربع الثالث من 2024 وحده، أُصدرت أكثر من 1130 رخصة للاستثمارات العقارية الأجنبية، ما يعكس تسارع المشاركة الدولية. كما ساهمت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs)، التي أصبح عددها 19 صندوقاً مدرجاً في السوق المالية السعودية، في توجيه الاستثمار الأجنبي نحو محافظ متنوعة، مع توفير أدوات استثمارية بمعايير مؤسسية عالية الجودة.

التكامل الإقليمي والمكانة العالمية

يمثل القطاع العقاري في المملكة 63.1% من إجمالي المشاريع الإقليمية لدول مجلس التعاون الخليجي، بإجمالي 1.68 تريليون دولار في 2024. وقد تعززت التدفقات الاستثمارية الإقليمية بشكل كبير، حيث نمت الاستثمارات البينية لدول المجلس بنسبة 34% سنوياً، مما يعكس تحسن التكامل الإقليمي وثقة المستثمرين.

كما سجلت المملكة75.7 مليار دولار من إجمالي المعاملات العقارية في الخليج بإجمالي 383 مليار دولار، محققةً معدل نمو سنوي47%. يُعزز هذا السياق الإقليمي من مكانة المملكة كأبرز سوق خليجية مهيمنة في المنطقة كونها تجذب رؤوس الأموال من الدول المجاورة، وتُشكل مركزاً للمستثمرين الدوليين في الوقت نفسه.

تقييم أداء رؤية 2030 ومسارها المستقبلي
مقاييس الإنجاز والتقدم الاستراتيجي

يُظهر أداء "رؤية 2030" تقدماً استثنائياً، حيث حققت المملكة 93% من مؤشرات الأداء الرئيسية أو تجاوزتها أو اقتربت من إنجازها بحلول 2024. وقد أنجزت المملكة 674 مبادرة من أصل 1,502 مبادرة أُطلقت منذ 2016، مع تقدم 85% من المبادرات الأخرى وفقاً لجدولها الزمني. وبلغت نسبة تملك المواطنين للمنازل 63.7% بنهاية 2023، محققةً تقدماً كبيراً نحو تحقيق هدف 70% بحلول 2030، ومُسجلةً زيادة قدرها 16.7 نقطة مئوية منذ 2016. ويظل الطلب على المساحات المكتبية قوياً مع وصول الناتج المحلي الإجمالي الفعلي إلى 3 تريليونات ريال (786 مليار دولار) في 2024، والمُتوقع نموه إلى 3.7 تريليون ريال (981 مليار دولار) بحلول 2030، فيما تُشكل الأنشطة غير النفطية 51% من الناتج المحلي الإجمالي الوطني.

الآثار الاستراتيجية والتوقعات المستقبلية للسوق

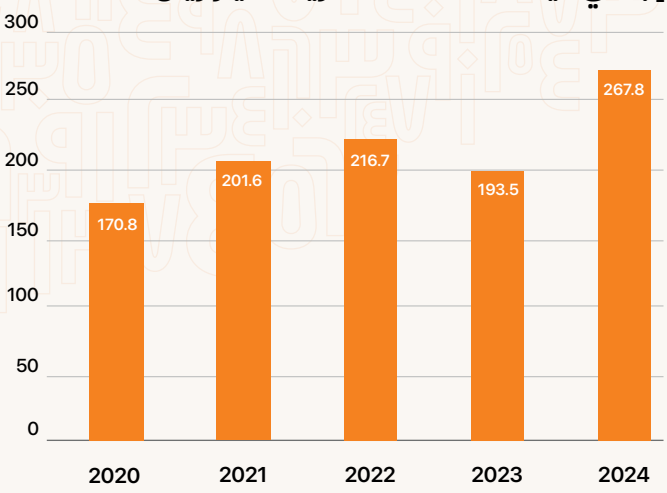
تتوقع وكالة "ستاندرد آند بورز جلوبال" (S&P Global) أن تتراجع حصة قطاع النفط من الناتج المحلي الإجمالي من أكثر من 30% في أوائل 2024 إلى ما بين 24% و26% بحلول 2030، ما يعكس نجاح جهود التنويع التي تخلق فرصاً مستدامة لتوسيع القطاع العقاري. وتُرسخ هذه الإنجازات مكانة المملكة كنموذج عالمي للتحول الاقتصادي الشامل.

مقاييس الأداء الحالية وديناميكيات السوق بإيجاز

القطاع	المبادرة
سكني	71.8
تجاري	34.9
ضيافة	48.6
صناعي	لا يوجد تقدير محدد
الإجمالي	**132.3**

زخم السوق والمشهد الاقتصادي

في 2024، استحوذت المملكة العربية السعودية على 3.2% تقريباً من إيرادات سوق العقارات العالمي. وسجل القطاع إيرادات بقيمة 132.3 مليار دولار، مع توقعات تشير إلى توسع السوق السعودية لتبلغ 201.4 مليار دولار بحلول 2030، وفقاً لتقديرات "جراند فيو ريسرش (Grand View Research)" للاستشارات المالية وأبحاث السوق، متصدرةً بذلك منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا. ترتكز مرونة القطاع العقاري على معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، 4.3% في 2024، والاستثمارات الحكومية الرأسمالية القوية، والإصلاحات السياسية الاستباقية المصممة لتحفيز مشاركة القطاع الخاص وجذب رؤوس الأموال الدولية.



إجمالي قيمة المعاملات العقارية (مليار ريال)

بلغت قيمة الصفقات العقارية في المملكة 267.8 مليار ريال سعودي في 2024، أي ضعف الحجم المسجل في 2018 تقريباً، ما يبرهن على سيولة عالية وثقة قوية من جانب المستثمرين.

التركيبة السكانية للسوق ورؤى المستهلكين

أظهرت عينة شملت 1,037 مشاركاً في استطلاع أجرته "نايت فرانك" أنها تنتمي في معظمها إلى الشريحة المتوسطة الدخل، حيث يحقق أكثر من أربعة أخماسها دخلاً يتراوح بين 10 آلاف و50 ألف ريال، ما يجعل النتائج مرآة للسوق الرئيسية بعيداً عن شريحة الرفاهية الاستثنائية.

- مع وجود 44% من المشاركين من الرياض و26% آخرين من جدة، فإن التوجهات تتركز بقوة نحو المحركين الرئيسيين للطلب في المدى القريب.

- تظهر العينة أن 83% تملكوا منازلهم (89% منهم بلا مديونية)، وهو ما يؤكد تفضيل ثقافي قوي للتملك. ومع ذلك، فإن وجود 17% من العينة كفئة مستأجرة يفتح المجال لنمو سوق ناشئة للتطوير العقاري بغرض التأجير.

- يمثل موظفو القطاع الخاص ما يزيد قليلاً عن 50% من المشاركين في الاستطلاع، ما يؤكد أن الطلب المستقبلي على الإسكان يرتبط باستمرار خلق وظائف جديدة في إطار برامج التنويع الاقتصادي، وليس بالاعتماد على التوظيف الحكومي.

نظرة سريعة على مشاريع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية بقيمة 1.3 تريليون دولار

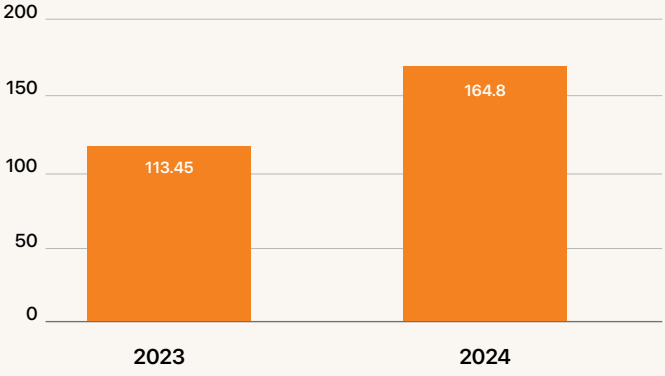
المؤشر	القيمة
قيمة المشروعات العقارية والبنى التحتية المعلنة منذ 2016	164 مليار دولار
إجمالي المشروعات قيد التخطيط	1.3 تريليون دولار
الوحدات السكنية	أكثر من 1,048,000 وحدة
غرف فندقية	أكثر من 362 ألف غرفة
العقارات التجارية	أكثر من 7.4مليون م²
العقارات المكتبية	أكثر من 7.7 مليون م²

مع مشاريع بقيمة164 مليار دولار قيد التنفيذ حالياً، وخطط لمشروعات مستقبلية تتجاوز قيمتها 1.3 تريليون دولار، تنتقل المملكة العربية السعودية من مرحلة الرؤية إلى التنفيذ على نطاق غير مسبوق. يخلق هذا التحول تدفقاً مستمراً للمشاريع يعلى مدى سنوات قادمة، ويرسخ دعائم التخطيط لقطاعات البناء والتمويل وسلاسل التوريد.

كما يتجلى هذا التوجه في الجهود الملموسة لتحقيق أهداف رؤية 2030، فإنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية بحلول 2030 يمثل مقاربة منهجية للوصول إلى نسبة ملكية المنازل المستهدفة البالغة 70% وفقاً لرؤية 2030. وفي الوقت نفسه، ستساهم إضافة أكثر من 362 ألف غرفة فندقية في توسيع القاعدة السياحية ودعم جهود التنويع الاقتصادي بعيداً عن النفط بشكل ملموس. كما أن العقارات التجارية الجديدة، التي تزيد عن 7.4 مليون متر مربع ، بالإضافة إلى أكثر من7.7 مليون متر مربع من العقارات المكتبية، تشير إلى تحول واضح نحو اقتصاد قائم على الخدمات.

أداء السوق السكنية

قيمة معاملات العقارات السكنية - (مليار ريال)



المصدر: أرقام

يظل القطاع السكني ركيزة أساسية لنمو السوق العقارية السعودية. في 2024، سجلت المملكة 202,661 صفقة سكنية، بإجمالي 164.8 مليار ريال (أي 61.5% من قيمة الصفقات العقارية)، بزيادة قوية بلغت 38% على أساس سنوي، ما يوضح أن قطاع الإسكان يظل قلب السوق العقارية النابض حتى مع نمو القطاعات التجارية واللوجستية. ويتجلى التركيز الحكومي الاستراتيجي على تملك المنازل في نمو معدل تملك المواطنين للمنازل بواقع 63.74% بنهاية 2023، وهو أعلى بكثير من خط الأساس لعام 2016 وقريب من هدف "رؤية 2030" الطموح بواقع 70%. وتظهر بيانات الهيئة العامة للإحصاء للربع الأول من 2025 أن مؤشر العقارات السكنية شهد زيادة سنوية بنسبة 5.1%، فيما سجلت أسعار الفيلات ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 10.3%، وارتفعت أسعار الشقق بنسبة 1.2%.

إضافة إلى ذلك، قدم برنامج "سكني" في المملكة الدعم لأكثر من 96 ألف أسرة في 2023، و55 ألف أسرة أخرى في النصف الأول من 2024، ما يبرز قدرة الدولة على الحفاظ على شمولية الطلب مع ارتفاع الأسعار (يشير ذلك إلى عدد الأسر التي استفادت من برنامج "سكني" والمبادرات الحكومية ذات الصلة لدعم القدرة على تحمل التكاليف خلال تلك الفترات).

أ. السوق السكنية في الرياض:

رسخت الرياض مكانتها كقوة اقتصادية جديدة في المملكة، مدفوعة بجهود سريعة لخلق الوظائف والتطبيق الناجح للمبادرات الحكومية. فقد تركز ما يقرب من نصف الوظائف الجديدة التي استحدثت في المملكة خلال السنوات الخمس الماضية في العاصمة، مما يشير إلى تحول هيكلي في الثقل الاقتصادي. ويُعزى برنامج المقرات الإقليمية الحكومي إلى تشجيع الشركات متعددة الجنسيات على تأسيس مقراتها الإقليمية للشرق الأوسط في الرياض، ما يزيد من فرص التوظيف والطلب على الإسكان. وقد دفع هذا التدفق للنشاط الاقتصادي أسعار العقارات إلى مستويات قياسية، حيث ارتفعت أسعار الشقق في الرياض بنسبة 75% منذ 2019، بينما ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 40% خلال نفس الفترة. وفي عام 2024 وحده، ارتفعت أسعار الشقق بنحو 11% وأسعار الفيلات بنحو 6%، الأمر الذي يؤكد أن الطلب في السوق يتجاوز العرض باستمرار.

يظل نشاط الصفقات في قطاع العقارات السكنية قوياً. فقد شكلت مبيعات المنازل نسبة كبيرة بلغت 61.5% من إجمالي قيمة الصفقات العقارية في الرياض خلال 2024. كما شهدت المدينة 63 ألف صفقة سكنية، بزيادة قدرها 44.2% عن 2023، مما يسلط الضوء على التسارع الحاد في نشاط السوق مقارنة بالسنوات السابقة. يتجاوز هذا الرقم المبيعات المسجلة في 2019 بواقع 59,720 صفقة بقيمة 46.9 مليار ريال.

لكن، على الرغم من هذه القفزة في عدد الصفقات، إلا أن إجمالي قيمة صفقات العقارات السكنية ارتفع بنسبة أكثر تواضعاً بلغت 30% خلال 2024، ليصل إلى 75.7 مليار ريال، ليشير إلى تباطؤ نسبي في ارتفاع الأسعار مع بدء ظهور تحديات تتعلق بالقدرة على تحمل التكاليف في بعض شرائح السوق.

ب. السوق السكنية في جدة

- **عودة الزخم بعد سنوات من الهدوء:** تعمل الاستثمارات الحكومية بإجمالي 134 مليار دولار في العقارات والبنية التحتية منذ 2016 على خلق فرص توظيف وجذب الأفراد والشركات للعودة من الرياض، وبالتالي عكس الاتجاه السابق لهجرة الكفاءات.

- **تصاعد الطلب في 2024:** سجلت جدة أسرع نمو في الصفقات بين المدن السعودية، حيث ارتفعت مبيعات العقارات السكنية فيها بنسبة 53% في 2024، حيث قفزت من 18,303 صفقة في 2023 إلى 28,072 صفقة في 2024. كما ارتفعت قيمة الصفقات بنسبة 43%، مدعومةً بقرار البنك المركزي السعودي بتخفيض الحد الأدنى للدفعة الأولى من 30% إلى 5%.

- **استقرار الأسعار بشكل عام:** على الرغم من النشاط المحموم، تظهر الأسعار استقراراً نسبياً، وهو ما يبرز ضغوط القدرة على تحمل التكاليف.

- ارتفعت أسعار الشقق بأكثر من 3.1% سنوياً بمتوسط 4,215 ريال للمتر المربع (تتراوح أسعار المتر المربع بين 3,570 إلى 6,925 ريال).

- تراجعت أسعار الفيلات على أساس سنوي بمتوسط 5 آلاف ريال للمتر المربع (تصل في الأحياء الفاخرة إلى 8,125 ريال للمتر المربع).

- **تدابير القدرة على تحمل التكاليف:** تهدف برامج القروض العقارية المدعومة الموجهة للأسر التي يقل دخلها عن 14 ألف ريال شهرياً ومشاريع التجديد واسعة النطاق، مثل مشروع "تجديد جدة الحضري"، إلى إبقاء تملك المنازل في المتناول وتحسين مستوى المعيشة في المدينة.

ج. منطقة الدمام الحضرية

شهدت منطقة الدمام الحضرية، التي تضم مدن الدمام والظهران والخبر، نشاطاً سكنياً ملحوظاً في 2024. فقد ارتفع حجم الصفقات العقارية بنسبة 49%، ليصل إلى 11,275 صفقة مقارنة بإجمالي 7,571 في 2023. ساهم هذا الارتفاع في زيادة إجمالي قيمة المبيعات بنسبة 44%، حيث بلغت 13.5 مليار ريال. هذه الزيادة في الصفقات انعكست على الأسعار بشكل عام، فتضخم متوسط سعر المتر المربع للشقق بنسبة 6.2% ليصل إلى 3,743 ريال. وكانت الخبر الأعلى سعراً بمتوسط 4,070 ريالاً للمتر المربع، مقارنة بنحو 3,510 ريال في الدمام، ويرجع ذلك جزئياً إلى تركّز موظفي شركة "أرامكو" فيها. أما الفيلات، فشهدت نمواً أقل بنسبة 2.7% سنوياً، ليقارب متوسط سعر المتر المربع 3,530 ريالاً المربع (متوسط الأسعار).

على جانب العرض، تواصل وزارة الإسكان التركيز على توفير الوحدات السكنية بأسعار معقولة وتحقيق الهدف الحكومي لتملك المنازل بنسبة 70% بحلول عام 2030. فقد أنجزت الوزارة 2,838 وحدة سكنية عبر تسعة مشاريع في المنطقة الشرقية في عام 2024 وحده، ليرتفع إجمالي الوحدات السكنية المعروضة إلى 373,710 وحدة،

وهي زيادة منضبطة بنسبة 2% على أساس سنوي. يضمن هذا التوسع المخطط التوازن بين العرض والطلب المتزايد دون المخاطرة بزيادة المعروض، مما يدعم التنمية المستدامة للسوق.

1. اتجاهات نية الشراء لدى الأسر

أظهر استطلاع مشترك أجرته "نايت فرانك" بالتعاون مع "يو-جوف" (YouGov)، المتخصصة بأبحاث السوق، وشمل 1,037 أسرة سعودية ومقيمة، أن ثلثهم يخططون لشراء منازل في 2025، بينما لم يكن لدى 55% منهم خطط شراء فورية. الأمر الذي يؤكد أنه على الرغم من التوجهات الإيجابية، تظل حساسية الأسعار عائقاً أمام الطلب. ويُعد "التملك بالفعل" و"عدم وجود سبب للانتقال" من أهم أسباب تأجيل قرارات الشراء، مما يشير إلى أن المبيعات المستقبلية ستعتمد بشكل أكبر على التطورات المرتبطة بمراحل حياة المشترين، وليس على تحويل المستأجرين الدائمين إلى ملاك.

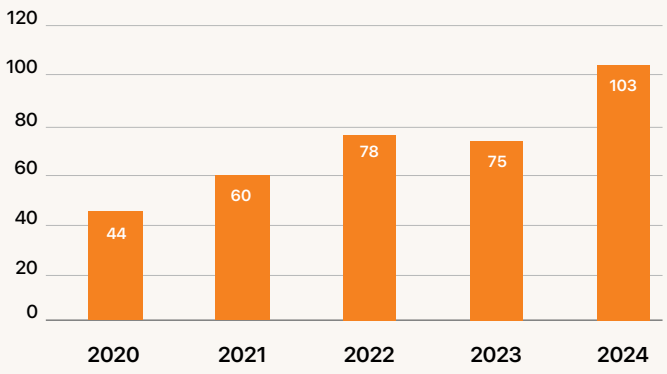
يفضل المزيد من الأشخاص، بحسب الاستطلاع، شراء المنازل التي انتهى بناؤها بالفعل (53%) بدلاً من شراء المنازل التي لا تزال قيد الإنشاء (23%) كونهم يشعرون بالقلق بشأن المشاكل التي قد تحدث أثناء البناء على الرغم من وجود حماية مالية أفضل الآن. كما يفضل المشترون الحصول على منزل جاهز للسكن على الفور ليتناسب مع نمط حياتهم.

بينما تتفوق الدوافع المتعلقة بنمط الحياة، مثل المساحة الأكبر (43%) والأحياء الأفضل (39%)، على الدوافع الاستثمارية البحتة، مما يشير إلى أن نوع المنتج وجودة الموقع سيشكلان عاملين حاسمين لزيادة المبيعات في السوق مستقبلاً.

2. أداء سوق العقارات التجارية

يشهد قطاع العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية عملية تحول مؤسسي سريعة. فقد بلغت قيمة القطاع التجاري، والذي يشمل العقارات المكتبية والتجارية، 34.9 مليار دولار في 2024. ويُتوقع أن ينمو قطاع العقارات التجارية ليحقق 71.0 مليار دولار بحلول 2030 بمعدل نمو سنوي مركب 12.4%. يُذكر أن قيمة صفقات العقارات التجارية كانت قد قفزت إلى 103 مليارات ريال في 2024، بزيادة قوية بلغت 27.2% سنوياً.

إجمالي قيمة صفقات العقارات التجارية – (مليار ريال)



المصدر: أرقام

(للحصول على تحليل مفصل حول الإمدادات التجارية، يُرجى مراجعة الفصل الثالث. وللحصول على تحليل مفصل حول تجزئة السوق، يُرجى مراجعة الفصل الرابع).

3. رأس المال والائتمان

لقد توسع دعم القطاع المصرفي للعقارات بشكل كبير. فبحلول نهاية 2024، وصلت القروض العقارية القائمة إلى 883.3 مليار ريال، وهي الآن تشكل 30% من إجمالي القروض المصرفية، ارتفاعاً من 17% في 2018.

بلغت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة 91.1 مليار ريال في 2024 بزيادة سنوية وصلت إلى 17%، واستمر تراجع معدل القروض المتعثرة في القطاع عند 1.3%، ما يعكس قدرة النظام المصرفي السعودي على التمويل رغم ارتفاع أسعار الفائدة، وهو ما يدعم استمرار وتيرة الاستيعاب المستقرة في السوق العقارية.

كما ساهمت السياسة النقدية في خلق ظروف ائتمانية مواتية للنمو، بما في ذلك الانخفاض التراكمي لسعر الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس في أواخر 2024، واستقر سعر الفائدة بين البنوك السعودية (SAIBOR) عند 5.40% في مطلع 2025.

تمثل الإستراتيجية العقارية الشاملة للمملكة تحولاً جذرياً من نمط التطوير العقاري التقليدي إلى نموذج التحول الثلاثي المحركات، حيث تتكامل محركات التمويل والتطوير وأسواق رأس المال لتقود أهداف التنويع ضمن رؤية 2030. هذا الإطار التكاملي يحقق فوائد اقتصادية تراكمية تمتد عبر قطاع الإسكان والعقارات التجارية والبنية التحتية الأوسع، من خلال مواءمة السياسات وتحديث الأطر التنظيمية وتعزيز القدرات المؤسسية.

وقد أسس هذا النهج المتناغم متعدد المحركات لميزة تنافسية مستدامة وحصانة أمام تقلبات السوق، ليشكل نموذجاً يُحتذى به في التحولات القطاعية الشاملة داخل قطاع العقارات.

1. محرك التمويل: البنية التحتية المؤسسية كأساس استراتيجي

- تُعد الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC)، التي تأسست في 2017 والمملوكة بالكامل لصندوق الاستثمارات العامة، ركيزة أساسية لمحرك التمويل. وقد أكملت الشركة إصدار صكوكها المضمونة حكومياً بقيمة 20 مليار ريال وجمعت 2 مليار دولار عبر صكوك دولية في بورصة لندن في أغسطس 2024.

- تعكس التصنيفات الائتمانية للشركة، (A+) من وكالة "فيتش" (Fitch) مع نظرة مستقرة، و (A2) من "موديز" (Moody's) مع نظرة إيجابية، و(A-) من "ستاندرد آند بورز" (S&P) مع نظرة مستقرة، الثقة العالمية في البنية التحتية للتمويل العقاري في المملكة.

- قدم برنامج "سكني" حلولاً سكنية لنحو 55 ألف أسرة سعودية خلال النصف الأول من 2024، بما في ذلك 51,300 عقد تمويل بقيمة 5.3 مليار ريال، و27 ألف قرض بهامش ربح ضئيل بنسبة 2.59% للمستفيدين من ذوي الدخل المنخفض.

- تساهم مذكرة التفاهم التي وقعتها الشركة مع صندوق "بلاك روك" (Blackrock) في أغسطس 2024 في تنويع التمويل من خلال أسواق الدخل الثابت وتسريع تطوير برامج إعادة التمويل، مما يعزز استقرار السوق والاستثمار المؤسسي.

2. محرك التطوير: خلق القيمة المتكاملة والتطوير المنهجي للأصول

- تطورت الشركة الوطنية للإسكان (NHC) لتصبح منصة شاملة تضم شركات فرعية للخدمات والتمويل وإدارة الأصول، ما يضمن التنسيق الشامل عبر 192 مشروعاً مرخصاً بإجمالي 147 مليار ريال في 2024.

- ستقدم "ابتكار" التابعة "للشركة الوطنية للإسكان" (NHC Innovation)، التي أُطلقت في يناير 2025، أكثر من 400 خدمة رقمية لنحو 19 مليون مستخدم، وهو ما يرسخ مكانة المملكة كرائدة في تقنيات العقارات على الصعيد الإقليمي.

- كما تعزز الشراكات، مثل اتفاقية الشركة الوطنية للإسكان مع "سيتيك"، وهي شركة استثمارية صينية عملاقة، التصنيع المحلي ومرونة سلسلة الإمداد من خلال إنشاء تجمع صناعي يضم 12 مصنعاً لمواد البناء.

- تساهم الشراكات مثل "الشركة الوطنية للإسكان" مع "بيني سوفت وير" (Penny Software) للمشتريات الرقمية عبر "سابلاي برو" (Supply-Pro) وشركة "سيتيك" (CITIC) لإنشاء 12 مصنعاً لمواد البناء، في تأمين التصنيع المحلي وضمان مرونة سلسلة الإمداد.

- تضمن اتفاقيات الشركة السعودية للكهرباء لتوفير المرافق المتكاملة (الكهرباء والمياه والاتصالات) لمشاريع الإسكان الوطنية أن تلبي المجتمعات الجديدة أعلى معايير الخدمة.

3. محرك الأسواق المالية: التحول المؤسسي للاستثمار وتطور السوق

- تسمح تعديلات هيئة السوق المالية في يوليو 2025 لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة بالاستثمار في مشروعات التطوير العقاري، مما وسع فئات الأصول المتاحة ووفّر استراتيجيات خروج أكثر تنوعاً.

- وصلت الأصول المدارة في صناديق الاستثمار إلى 700 مليار ريال بنهاية 2024، بزيادة 25.2% على أساس سنوي، مما يشير إلى ثقة مؤسسية قوية.

- تسمح قنوات التوزيع الموسعة لمنصات الأموال الإلكترونية المرخصة بتقديم وحدات الصناديق العقارية عبر الإنترنت، مما يقلل الحواجز أمام الدخول ويزيد من السيولة.

- جذب التكامل الاستثماري الأجنبي، من خلال تسهيل وصول مستثمري دول مجلس التعاون الخليجي والصناديق المتوافقة مع معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، 7.8 مليار ريال في استثمارات مستدامة بنهاية 2024، بزيادة 29% سنوياً.

4. دمج تقنيات العقار ومحفزات المدن الذكية

- ارتفعت صفقات تقنيات العقار في المملكة بنسبة 35% في 2023، بإجمالي 9 ملايين دولار، مع ست صفقات هي الأعلى في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، مما يعزز التقدم في التقييمات القائمة على الذكاء الاصطناعي والصفقات المعتمدة على "البلوكتشين" (Blockchain) وأنظمة المباني القائمة على إنترنت الأشياء.

- خفضت معالجة القروض العقارية الرقمية أوقات الموافقة على القروض من أسابيع إلى أيام، ومن ثم تحسين القدرة عى تحمل التكاليف وزيادة المشاركة في السوق.

- تدمج مشاريع "نيوم" (NEOM)، و"أمالا" (AMAA-LA)، و"مشروع البحر الأحمر" (The Red Sea Project) تخطيط المدن الذكية والطاقة المتجددة والتنقل القائم على الذكاء الاصطناعي، وهو ما يضع معايير عالمية للتنمية الحضرية المستدامة.

تجميد زيادة الإيجارات (الرياض)

في 25 سبتمبر 2025، أقدمت المملكة العربية السعودية على أكبر تدخل تنظيمي في سوق الإيجارات من خلال فرض تجميد شامل لزيادات أسعار الإيجارات لمدة خمس سنوات لجميع العقارات السكنية والتجارية ضمن النطاق العمراني لمدينة الرياض.

يُحظر على ملاك العقارات رفع قيمة الإيجارات لأي عقود قائمة أو جديدة حتى سبتمبر 2030، مع إمكانية تمديد نطاق هذه الإجراءات لتشمل مدناً أخرى، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، التابع لمجلس الوزراء السعودي.

وتُحدد هذه السياسة قيم الإيجارات للعقارات الشاغرة المؤجرة سابقا، وفقا لأحدث سعر إيجاري مسجل في منصة "إيجار" الحكومية، مع السماح بالاتفاق التعاقدي بين الأطراف للعقارات التي لم يسبق تأجيرها.

وتشمل آليات التنفيذ فرض عقوبات صارمة تصل إلى قيمة إيجار 12 شهراً في حال المخالفة، بالإضافة إلى تعويض المتضررين من المستأجرين، مع اعتماد برنامج لحماية المبلغين عن المخالفات يتيح لهم الحصول على مكافأة تصل إلى 20% من الغرامات المحصلة. كما يلزم تسجيل جميع عقود الإيجار عبر منصة "إيجار" الرقمية، بما يحقق الشفافية الكاملة في السوق ويُمكّن الجهات التنظيمية من أداء مهامها الرقابية بفعالية.

أوضاع السوق التي أدت إلى هذا القرار

يأتي هذا التدخل في السياسات استجابةً للتضخم الحاد في أسعار الإيجارات الذي وصل إلى مستويات قياسية في سوق الإسكان بالرياض. ووفقا لتقرير البنك المركزي السعودي (ساما) حول التضخم للربع الثاني من عام 2025، سجّلت أسعار الإيجار والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى أعلى معدل تضخم سنوي بنسبة 6.7% في ذلك الربع. ويؤثر هذا العبء في تكاليف الإسكان بشكل خاص على الأسر متوسطة الدخل والمهنيين الشباب، وهي فئات سكانية تؤدي دورا محوريا في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي لرؤية المملكة 2030.

وارتفعت أسعار الشقق في الرياض بنسبة 10.6% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2025، لتصل إلى 6,175 ريالا سعوديا للمتر المربع، مع ارتفاع أسعار الشقق في بعض الأحياء المركزية المتميزة بنسبة تصل إلى 32%. وتشير تقديرات القطاع إلى أن ارتفاع قيم الإيجارات المحلية في بعض الأحياء تجاوز 35% ما بين ربع وآخر، كما ارتفعت أسعار إيجار الفلل في الرياض بنسبة 13.9% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2025، وفقا لبيانات مستقلة متطابقة.

ويشكل الوافدون حوالي 52.3% من سكان الرياض الحاليين، ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة بشكل كبير بحلول عام 2030. وتؤكد التصريحات الرسمية على دور هذه السياسة في ترسيخ "ثقة المستأجرين"، مع مكافحة تضخم الإيجارات.

تمهيد الطريق لتجميد الزيادة السنوية في قيمة الإيجار

فبراير 2018

إطلاق شبكة "إيجار الإلكترونية" مع إلزام الوسطاء العقاريين كافة في جميع مدن المملكة بتوثيق عقد الإيجار الموحد في المنصة

أكتوبر 2024

السماح بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة في بعض الاراضي شمالي الرياض

مارس 2025

إتاحة 81.48 كيلومترًا مربعًا من الأراضي في الرياض لتطوير المشاريع العمرانية

مايو 2025

فرض رسم سنوي لا يزيد عن 10% من قيمة الأراضي غير المطورة (الأراضي البيضاء) التي تتجاوز مساحتها 5,000 متر مربع ضمن النطاقات العمرانية

مايو 2025

فرض رسوم سنوية على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل وبما لا يزيد على 5% من قيمة العقار

سبتمبر 2025

إطلاق منصة "التوازن العقاري" لتوفير أراضٍ سكنية مخططة ومطورة للمواطنين بعدد ما بين (10,000) إلى (40,000) ألف قطعة سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، بأسعار لا تتجاوز 1,500 ريال للمتر المربع

رؤية 2030

رفع نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن من 47% في عام 2016 إلى 70% بحلول عام 2030

استقرار السوق والأغراض التنظيمية

يقدم الخطاب الحكومي سياسة تجميد زيادة الإيجارات بوصفها آلية لاستقرار السوق تهدف إلى "إعادة التوازن إلى قطاع الإيجارات"، وضمان "المنافسة العادلة" في هذا السوق. وتتكامل هذه السياسة مع مبادرات أوسع لزيادة المعروض السكني، تشمل ضريبة الأراضي البيضاء التي تُفرض على تملك الأراضي غير المطورة، وتخصيص الأراضي المدعومة للمشترين السعوديين لأول مرة.

ويشير الإطار التنظيمي صراحة إلى "أفضل الممارسات والتجارب الدولية" في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مما يضع سياسة تجميد زيادة الإيجارات ضمن السياسات العالمية التي طُبقت سابقا. ويعكس هذا النهج المقارن بين المملكة ودول العالم الأخرى مدى التطور المنهج للسياسات في المملكة في إطار رؤية 2030، حيث يجري دمج الدروس المستفادة من تجارب الأسواق العالمية المتقدمة، مع معالجة التحديات الخاصة بالسوق السعودية. وتُقدّم السردية الرسمية للحكومة هذا التدخل بوصفه إجراءً مؤقتا لتحقيق الاستقرار، يهدف إلى تنفيذ الإصلاحات المتعلقة بجانب العرض، مع حماية أوضاع المستأجرين خلال تلك الفترة الانتقالية.

ومن منظور الاستراتيجية الكلية، يُعد تجميد زيادة الإيجارات لفترة محددة أداة حازمة تهدف إلى دعم توطين القوى العاملة، وتحقيق أهداف الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في إطار رؤية 2030، من خلال تخفيف أعباء تكاليف السكن على الفئات الرئيسية من أصحاب الكفاءات.

تحليل التأثير على الاستثمارات

من خلال تثبيت قيم الإيجارات حتى عام 2030، تُعطّل هذه السياسة بشكل جذري نموذج العائد على رأس المال الذي يُعد أساس قرارات الاستثمار العقاري. وتُظهر الأبحاث الأكاديمية الموسعة أن سياسات ضبط الإيجارات تؤدي باستمرار إلى انخفاض تقييمات العقارات من خلال تقييد نمو الدخل الإيجاري مقارنة بتضخم تكاليف التشغيل.

وفي سياق مدينة الرياض، يبلغ متوسط العائد الإيجاري الإجمالي للعقارات السكنية نحو 6.93% في مختلف الفئات العقارية، مما يعني أن أي انكماش في العائد سيؤدي مباشرةً إلى خفض تقييم الأصول من خلال تعديلات معيارية في معدلات رأس المال (الرسملة).

ويُقيّم المستثمرون العقاريون الأصول المدرة للدخل على أساس صافي الدخل التشغيلي مقسوما على إجمالي تكلفة الاستثمار وبضرب الناتج في ١٠٠، وعندما يتوقف نمو الدخل الإيجاري، مع استمرار ارتفاع تكاليف الصيانة والتأمين والتمويل بفعل التضخم، يطالب المستثمرون بمعدلات رسملة أعلى لتعويض الانخفاض في العائد المتوقع.

وتدعم الأدلة الدولية هذا التأثير على التقييمات: فقد أدى توسيع سياسة تثبيت قيم الإيجارات في نيويورك عام 2019 إلى انخفاض أسعار بيع المباني ذات الوحدات السكنية المتعددة بنسبة تجاوزت 17%، فيما توثّق دراسات من أوكلاند زيادة بمقدار 20 نقطة أساس في معدلات الرسملة الخاصة بالعقارات الخاضعة لضبط

الإيجارات. هذه الزيادة تعني أن المستثمرين باتوا يعتبرون هذه العقارات أكثر خطورة أو أقل قيمة نسبياً مقارنة بدخلها، مما يستدعي عائداً أعلى قليلاً لتعويض هذا الارتفاع في المخاطر أو الانخفاض في القيمة.

ومع تجميد نمو الدخل الإيجاري حتى عام 2030 في المملكة، يُواجه المستثمرون العقاريون تحديا هيكليا جوهريا، يتمثل في ارتفاع التكاليف التشغيلية مع عدم تحقيق نمو موازٍ في الإيرادات. وتُجبر هذه الآلية المستثمرين على امتصاص التكاليف المرتفعة من خلال تدفقات دخل ثابتة، مما يؤدي تدريجيا إلى تآكل هوامش صافي الدخل التشغيلي، ويستلزم ارتفاع معدلات الرسملة للحفاظ على العوائد الاستثمارية المستهدفة.

التطوير والمخاطر المتعلقة بجانب العرض

سابقة دولية

أفادت دراسة صادرة عن معهد إيفو (ifo) للبحوث الاقتصادية في عام 2022 أنه بعد إعلان تجميد زيادة الإيجارات في برلين في فبراير 2020، انخفض عدد عروض الإيجارات المتاحة بنسبة وصلت إلى 60%، نتيجة انسحاب الملاك من السوق بدلاً من العمل ضمن ضوابط الأسعار الجديدة الصارمة. وقد استمر هذا الانخفاض في المعروض الإيجاري حتى بعد رفع التجميد عن أسعار الإيجارات.

جدوى التمويل

قد تتراجع جدوى التمويل العقاري في ظل تجميد زيادة الإيجارات، إذ يُعيد المقرضون تقييم مؤشرات المخاطر. وعندما يجري إلغاء توقعات نمو الدخل الإيجاري، تطلب البنوك عادة هوامش فائدة أعلى، وشروط قروض أكثر صرامة، وآجال استحقاق أقصر أجلا، للحفاظ على حدود تغطية خدمة الدين.

تقليص المعروض الإيجاري

تشير الأدلة الدولية إلى أن فرض ضوابط شاملة على الإيجارات غالبا ما يدفع الملاك إلى تحويل العقارات المؤجرة إلى ملكية خاصة، أي بيع تلك الوحدات المؤجرة إلى مالكين جدد. وتُظهر الدراسات أن المدن التي تُطبق فيها حدود صارمة لأسعار الإيجارات تشهد زيادات كبيرة في حجم التحول من الإيجار إلى التملك، خاصة مع سعي الملاك إلى الخروج من القطاعات الخاضعة لمثل هذه الضوابط.

الشواغر والندرة

يُظهر سوق الإيجارات السكنية في الرياض معدلات شواغر منخفضة للغاية مقارنةً بنظيراتها من المدن الأخرى في المنطقة، مما يعكس ضغوطا حادة في جانب العرض. وفي ظل نظام تجميد زيادة الإيجارات، فإن أي انسحاب كبير من قبل الملاك أو إلغاء للمشروعات قد يؤدي إلى زيادة الضغوط على السوق، ويدفع المستأجرين نحو اللجوء إلى عمليات تأجير غير رسمية لا تخضع للقواعد التنظيمية.

تأجيل الصيانة

وفي الأسواق التي تفرض ضوابط تنظيمية مماثلة، توثّق الدراسات الأكاديمية أن فرض قيود على قيم الإيجارات

غالبا ما يؤدي إلى تأجيل الملاك لأعمال الصيانة غير الضرورية، مما يؤدي تدريجيا إلى تدهور جودة المباني.

الاستثمارات الأجنبية

من خلال تثبيت أسعار الإيجارات، هناك مخاطرة في إحداث، عن عدم قصد، عدم توافق بين اللوائح التنظيمية المحلية والمعايير العالمية للاستثمار، مما قد يؤدي إلى عزوف رؤوس الأموال الأجنبية. حيث يُفضل المستثمرون السياديون والمؤسسيون الأسواق التي تتسم بمرونة في نمو الإيجارات، ففي النصف الأول من عام 2025، سجلت الصفقات العقارية في أبوظبي نموا بنسبة 39% على أساس سنوي لتصل إلى 51.72 مليار درهم إماراتي، وهو ما يُبرز تفضيل المستثمرين للأسواق التي تتبنى أنظمة إيجارية ديناميكية، والأسواق ذات المخاطر التنظيمية الأقل.

6. التأثير على قطاع العقارات التجارية وقطاع التجزئة

قطاع المكاتب

تُسجّل مراكز الأعمال الكبرى في المملكة معدلات شغور منخفضة للغاية ونموا قويا في الإيجارات. ففي الرياض، بلغ معدل شغور المكاتب المتميزة 0.5% فقط في الربع الثاني من عام 2025، في حين بلغت معدلات الشغور في المساحات المكتبية من الفئة "أ" والفئة "ب" 3.8%، و2.9% على التوالي. وقد أدى الطلب القوي من المستأجرين إلى رفع الإيجارات في المواقع المتميزة بنسبة 7.3% على أساس سنوي لتصل إلى 3,630 ريالا سعوديا للمتر المربع سنويا، بينما تجاوزت الأسعار في المواقع الفاخرة في مركز الملك عبدالله المالي 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. وتشير هذه الظروف المواتية للملاك إلى أن نماذج الدخل المتنوعة، التي تعتمد غالبا على التدفقات النقدية من العقارات السكنية والتجارية معا، قد تتعرض لضغوط إذا أدى تجميد زيادة الإيجارات السكنية إلى تراجع إقبال المستثمرين بشكل عام.

قطاع التجزئة

قد يؤدي استمرار تجميد زيادة الإيجارات في الرياض إلى انخفاض في الإنفاق الاستهلاكي للأسر، وبالتالي تراجع في الطلب من مستأجري المحلات التجارية. حيث أن تثبيت أسعار الإيجارات السكنية يُقيد القدرة الشرائية للمستهلكين، مما يدفع تجار التجزئة ومشغلي المراكز التجارية إلى تقديم حوافز إضافية، مثل تخفيض أسعار الإيجار أو تقصير مدد العقود، للحفاظ على معدلات الإشغال.

وقد شهدت السوق العقارية ارتفاعا في إيجارات مراكز التسوق المجتمعية بنسبة 6.2% على أساس سنوي لتصل إلى 2,149 ريالا سعوديا للمتر المربع، كما شهدت استقراراً في معدلات الشغور في المراكز التجارية المتميزة عند 2.5% في الربع الثاني من عام 2025. ولذلك، فإن تقديم هذه الحوافز الإضافية سيقلص من هوامش الدخل التشغيلي الصافي (مع تسجيل معدل الشغور في المراكز الثانوية عند 13.4%)، كما سيزيد من تعقيد خطط إعادة التمويل، أو خطط التوسع بالنسبة للمراكز التجارية المتميزة (حيث بلغ معدل نمو الإيجارات في تلك المراكز المتميزة 1.1%)، والمراكز التجارية في المناطق الأخرى (والتي شهدت نموا بلغ 2.8%).

التأثير على القاعدة الضريبية للعقارات

يعتمد تطبيق ضريبة عقارية سنوية، في إطار رؤية 2030، على القيم السوقية الرأسمالية. وبالتالي، فإن خفض معدلات الإيجار سيؤدي إلى انخفاض نسب التقييم المستخدمة في التقديرات الضريبية، مما سيُقلّص من القاعدة الضريبية المستقبلية للعقارات. وتنطوي هذه الديناميكية أيضا على مخاطر تتعلق بتأخير إطلاق نظام ضريبي قوي للعقارات، وتقييد مسار تنويع الإيرادات المالية على المدى المتوسط.

ضريبة الدخل على الشركات الأجنبية العقارية

تخضع الشركات الأجنبية المطوّرة والمشغّلة للعقارات لضريبة دخل على الشركات بنسبة 20% على صافي الأرباح بموجب القانون السعودي. ومن شأن انخفاض الدخل الإيجاري وتأجيل أعمال الصيانة في ظل تجميد زيادة الإيجارات أن يؤدي إلى تآكل هوامش الأرباح، وبالتالي انخفاض المساهمات المتحصلة من ضريبة الدخل على الشركات.

تحصيل رسوم الخدمات البلدية

تفرض البلديات رسوم خدمات سنوية على كل وحدة سكنية، تشمل المرافق، والبنية التحتية، وإدارة النفايات. وأي انخفاض في عدد العقارات المؤجرة النشطة، سواء نتيجة انسحاب الملاك منها، أو ضعف الاستثمار فيها، سيؤدي مباشرة إلى تقليص الإيرادات الناتجة عن هذه الرسوم السنوية، مما يقوض قدرة البلديات على تقديم خدماتها المحلية.

ضغوط على معدل الإقراض في البنوك

سيؤدي تجميد زيادة الإيجارات إلى تقليص التدفقات النقدية للمُلّاك من خلال تثبيت نمو الدخل الإيجاري، والحد من إعادة الاستثمار في صيانة العقارات. ومع انكماش العوائد الإيجارية، قد يُواجه بعض مالكي العقارات صعوبات في سداد القروض القائمة، أو الحصول على تمويل جديد لاستكمال المشاريع بالنسبة للمطورين.

ونظراً لأن القروض العقارية تمثل حوالي ثلث محافظ البنوك السعودية، فقد تؤدي هذه الضغوط إلى إبطاء سداد القروض، وإضعاف قيمة الضمانات. وفي ظل ارتفاع أسعار الفائدة، قد تؤدي هذه الضغوط إلى ارتفاع معدلات القروض المتعثرة فوق المستوى الحالي البالغ 2.4%، مما يدفع المقرضين إلى تشديد متطلبات نسبة القرض إلى القيمة، وإعادة توازن عمليات الانكشاف المتعلقة بالقطاع العقاري لحماية جودة الأصول.

الإطار الدولي المقارن: دراسة حالة برلين

في ألمانيا، يُمثل تجميد زيادة الإيجارات في برلين السابقة الدولية الأكثر صلةً بسياسة المملكة العربية السعودية في الرياض، حيث يُقدم أدلة عملية على تأثيرات ما يعرف بـ"الجيل الأول" من ضوابط الإيجارات، ودروسا بالغة الأهمية حول استدامة السياسات والتأثيرات على السوق.

الإطار التنظيمي للسياسات وأهميتها المباشرة

في ألمانيا، أسفر تجميد زيادة الإيجارات في برلين (في 23 فبراير 2020) إلى فرض سقوف إيجارية مطلقة تتراوح بين 3.92 و9.80 يورو للمتر المربع، وتغطي 1.5 مليون شقة (أي ما يعادل 75% من إجمالي الوحدات الإيجارية

في المدينة). وكما هو الحال مع التجميد الذي فُرض في المملكة العربية السعودية، فرضت برلين سقوفا صارمة للأسعار بدلا من الحد من الزيادات، مما يجعلها المقارنة الأكثر صلة مع المملكة العربية السعودية. وقد ألزم الإطار التنظيمي في برلين مُلّاك العقارات بتخفيض أسعار الإيجارات القائمة التي تتجاوز الحدود القصوى المفروضة، كما حظر أي زيادات في الإيجارات لمدة خمس سنوات، كما هو الحال مع آلية التنفيذ التي فرضتها المملكة العربية السعودية في الرياض، والتي تتضمن عقوبات رادعة، وتغطية شاملة للسوق.

نتائج السوق التجريبية

أشار تحليل أكاديمي (لكل من هان (Hahn)، وكولوديلين (Kholodilin) وفالتل (Waltl) - نُشر في مجلة علوم الإدارة بتاريخ 21 مايو 2023) إلى نتائج فورية، وإن كانت عكسية: فقد تزامن تقليص أسعار الإيجار بنسبة 7% و11% مع انخفاض حاد في عدد العقارات المتاحة للإيجار بنسبة تراوحت ما بين 40% و60%، مما أسفر عن صعوبات شديدة في العثور على سكن. وأكّد معهد "إيفو" ((ifo للبحوث الاقتصادية في ميونيخ (في دراسة نُشرت في 11 أبريل 2022) أن العرض انخفض بنسبة تصل إلى 60%، وظل منخفضا حتى بعد انتهاء هذه السياسة في برلين. وكشفت بيانات منصة ImmoScout24 الألمانية للعقارات لشهر فبراير 2021 عن انخفاض بنسبة 30% في عدد الإعلانات الجديدة للشقق الخاضعة للضوابط التنظيمية.

وقد أسفرت هذه السياسة في ألمانيا عن تأثيرات كبيرة، حيث ارتفعت الإيجارات في مدينتي براندنبورغ وبوتسدام المجاورتين بمعدلات متسارعة، مع انتقال الطلب إليهما من سوق برلين الخاضع لقيود إيجارية. وظهرت استراتيجيات "تسعير مزدوج"، حيث عرض الملاك أسعار إيجار خاضعة للقيود التنظيمية، وأخرى غير خاضعة لهذه القيود، مما يعكس حالة من عدم اليقين التشريعي، ونقل المخاطر إلى المستأجرين.

انخفضت أيضا الموافقات على مشاريع الإسكان متعددة الوحدات في برلين بنسبة 28.5% خلال النصف الأول من عام 2021، مقارنة بالفترة نفسها من عام 2020، حيث أوقف المطورون مشاريعهم في ظل حالة عدم اليقين بشأن قانونية تجميد قيمة الإيجارات.

الإطار الدولي المقارن: تحليل لنموذجي باريس ونيويورك

تقدم باريس ونيويورك جوانب متكاملة حول تطبيق ضوابط الإيجار، وتوفران رؤى ثاقبة حول سياسات "الجيل الثاني" لضوابط الإيجارات، والتكيف طويل الأجل مع السوق، وهو ما يساعد في تقييم النهج الشامل للمملكة العربية السعودية.

في فرنسا، أدخلت باريس سقفا للإيجارات على أساس مرجعي في الأول من يوليو 2019، مع وضع حدود قصوى للإيجارات بناء على نوع العقار، وموقعه، وتاريخ بنائه، مع السماح بزيادات إضافية في حالة وجود ميزات استثنائية.

ووفقا لتقييم وكالة باريس للتخطيط الحضري، والذي يغطي الفترة من يوليو 2019 إلى يونيو 2024، بلغ متوسط الإيجارات الخاضعة للإطار التنظيمي 1469 يورو للمتر المربع، مقابل 1533 يورو للعقارات غير الخاضعة لهذا الإطار، وهو ما يمثل انخفاضا بنسبة 5.2% مقارنة بهذه العقارات غير الخاضعة للإطار التنظيمي. وقد ارتفع هذا المتوسط من 2.5% في السنة الأولى (يوليو 2019 - يونيو 2020) إلى 5.9% في ما بين منتصف 2022 ومنتصف 2023، وإلى 8.2% في منتصف 2023 إلى يونيو 2024.

نيويورك: تثبيت قيم الإيجارات على المدى الطويل

وفقا لتقرير لمركز فورمان لعام 2013 (بشأن حقائق تستند إلى مسح الإسكان والشواغر لعام 2011)، بلغ عدد الوحدات التي خضعت لضوابط الإيجارات في نيويورك 986,840 وحدة، أي ما يعادل 45.4% من إجمالي 2,172,634 وحدة مؤجرة في المدينة في عام 2011.

وفورات المستأجرين والاستقرار السكني

يدفع المستأجرون في الوحدات الخاضعة للضوابط التنظيمية إيجارات تقل بنحو 410 دولارات أمريكية شهريا مقارنة بالإيجارات في السوق الحرة، ما يمثل انخفاضا بنسبة 34%، والذي يترجم إلى تخفيف ملموس في التكاليف بصورة شهرية. كما يزيد احتمال بقاء سكان هذه الوحدات الخاضعة للضوابط في نفس المساكن بنسبة 20% من سنة إلى أخرى، مما يوفر استقرارا سكنيا أكبر للعائلات والموظفين.

انكماش المعروض

ومع ذلك، تُظهر أبحاث المكتب الوطني للبحوث الاقتصادية في الولايات المتحدة أنه بعد توسيع نطاق تثبيت قيم الإيجارات في عام 2019، انخفض إجمالي عدد الوحدات الإيجارية المتاحة بنسبة 15%، حيث قام بعض الملاك بسحب وحداتهم من السوق.

ضغط الإيجار على الوحدات غير الخاضعة للضوابط

ارتفع متوسط الإيجارات في جميع أنحاء مدينة نيويورك بنسبة 5.1% بعد إصلاحات عام 2019، حيث ازداد الطلب على العدد المحدود من الشقق غير الخاضعة للضوابط التنظيمية، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في السوق الحرة.

حجب الملاك للعقارات "التخزين"

أفاد تقرير مسح الإسكان والشواغر لعام 2023 أن أكثر من 26000 وحدة إيجارية خاضعة للضوابط التنظيمية كانت شاغرة، ولكن حُجبت عن التأجير، حيث اختار بعض الملاك "تخزين" تلك الوحدات بدلا من قبول قيم الإيجارات الخاضعة للتنظيم.

تدهور جودة العقارات

تحفز سقوف الإيجارات طويلة الأجل بعض الملاك على تأجيل أعمال الصيانة غير الضرورية - مثل التجديدات التجميلية، ومكافحة الآفات، أو أعمال السباكة البسيطة - مما يؤدي بمرور الوقت إلى انخفاض ملحوظ في جودة الوحدات ورضا المستأجرين.

في المحصلة، تمثل سياسة تثبيت الإيجارات أداة مرحلية لضمان استقرار السوق خلال دورة تصحيح الأسعار الحالية. إلا أن استدامة آثارها الإيجابية تتطلب مرونة في المراجعة الدورية وربطها بمؤشرات الدخل والتضخم والإنتاج السكني، لضمان توازن المصالح بين المستأجر والمستثمر.

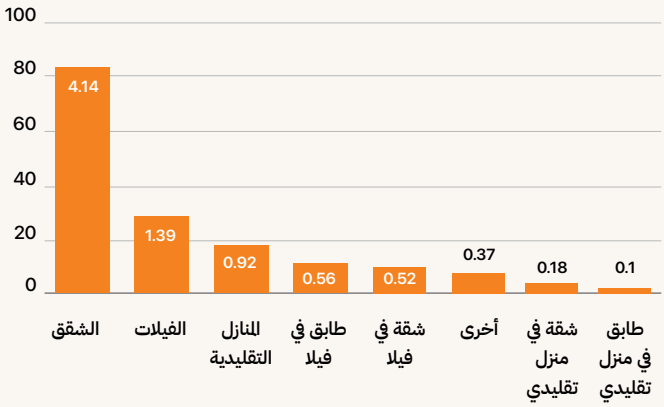
العرض والطلب في سوق العقارات السعودي والتحليل الإقليمي (نظرة شاملة على العرض والطلب)

تُظهر سوق العقارات في المملكة العربية السعودية توازناً ديناميكياً بين العرض والطلب، مدفوعاً بطموحات "رؤية 2030"، والتوسع الحضري السريع، والتحولات الجوهرية في السياسيات الاقتصادية.

أ. مقاييس العرض

1. تطور المعروض السكني وتوزيعه

توزيع المنازل في المملكة (تعداد 2022) بحسب أنواع الوحدة السكنية وأعدادها مقدراً بالملايين.



المصدر: الموقع الالكتروني للهيئة العامة للإحصاء

وفقاً للهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، بلغ عدد الوحدات السكنية المشغولة 4.4 مليون في 2024، بزيادة قدرها 2.7% مقارنةً بعام 2022، عندما كان إجمالي الوحدات نفسها حوالي 4.17 مليون. وقد شكلت الشقق 45% من الوحدات المشغولة (1.98 مليون)، تليها الفلل بنسبة 31% (1.36 مليون) والمنازل التقليدية بنسبة 14% (0.62 مليون).

واستحوذت أكبر خمس أسواق، ممثلةً في الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية والمدينة المنورة وعسير،على غالبية هذا الوحدات المشغولة. فشملت الرياض وحدها 24% من الوحدات (1.05 مليون)، ومكة المكرمة 23.9% (1.047 مليون)، والمنطقة الشرقية 16% (0.70 مليون). وبحلول الربع الأول من 2024، بلغ إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في الرياض، بما في ذلك المشغولة والشاغرة، 1.4 مليون وحدة. ومن المتوقع أن يرتفع هذا المعروض إلى 1.6 مليون وحدة تقريباً بحلول نهاية 2026.

تواصل البرامج الحكومية تعزيز العرض في الأسواق الرئيسية. ففي عام 2025، خصصت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان 4.8 مليار ريال (1.28 مليار دولار) لتسليم 16 ألف وحدة إضافية في جميع أنحاء المملكة، تستهدف القدرة على تحمل التكاليف لذوي الدخل المتوسط. وفي الوقت نفسه، تشير التقديرات إلى أن المعروض من وحدات الإسكان الوطني عبر الأسواق الخمس الكبرى بواقع 3.5 مليون وحدة في 2024 سيقترب من 3.9 مليون بحلول 2028، وذلك وفقاً لخطط البلدية الحالية وخطط القطاع الخاص. يؤكد هذا الاتجاه أن العرض يتماشى مع النمو السكاني، مما يقلل من خطر حدوث فقاعة عقارية.

نقاط رئيسية حول الرياض:

الزيادة المتوقعة في عدد السكان من 7.8 مليون إلى 9.6 مليون بحلول 2030 تجبر العاصمة على إضافة ما يعادل مدينة خليجية متوسطة الحجم كل ثلاث سنوات، وهو ما يفسر حصتها الكبيرة من المشاريع الوطنية.

تُعتبر متطلبات الإسكان المخصصة للمواطنين، البالغة 305 ألف وحدة سكنية، مُموَّلة مسبقاً بالفعل، حيث تجاوزت الوحدات قيد الإنشاء أو المنجزة حديثاً 330 ألف وحدة، مما يُشير إلى أن تحديات التسليم ستكون قابلة للإدارة حال الالتزام بالجداول الزمنية.

في الرياض، سلم المطورون العقاريون عدداً غير مسبوق

من الوحدات السكنية الجديدة، والتي قدرت بنحو 330 ألف وحدة قيد الإنشاء أو تم الانتهاء منها مؤخراً. ومع ذلك، واكبت سيولة السوق وتيرة هذا الطرح.

فقد سُجّلت قفزة سنوية بنسبة 44% في عدد المعاملات لتصل إلى 63 ألف صفقة سكنية بقيمة 75.7 مليار ريال، مما يُؤكد أن الطلب من المشترين يستوعب هذا العرض المتسارع دون أي ضغوط هبوطية على الأسعار. وهذا التوافق بين السيولة والعرض يؤكد قدرة العاصمة على استيعاب عمليات الإطلاق السكني واسعة النطاق تماشياً مع الأهداف الطموحة لرؤية 2030.

الاتجاهات الديموغرافية والتوسع الحضري

يستند قطاع العقارات السعودي إلى قاعدة سكانية شابة وتَمركُز حضري قوي. فبحلول منتصف 2024، بلغ إجمالي عدد السكان 35.3 مليون نسمة، مع نسبة تقدر بحوالي 71% من المقيمين دون سن 35 عاماً، وهي سمات ديموغرافية من شأنها تعزيز التكوين الطبيعي للأسر والطلب المستمر على الإسكان في المراكز الحضرية.

يظل معدل التوسع الحضري مرتفعاً: ففي 2024، قُدر عدد السعوديين المقيمين في المدن إلى بنسبة 84.95%. بالتالي، يتركز الطلب العقاري في مدن الرياض وجدة والدمام، والتي تستوعب غالبية التسليمات السكنية واستثمارات البنية التحتية.

كما تشهد هياكل الأسر تطوراً ملحوظاً، إذ يبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة السعودية نحو 4.9 فرداً، بينما تمثل الأسر التي قوامها فرد واحد 14% من إجمالي الأسر، مدفوعة بزيادة أعداد الشباب المهنيين والوافدين ومشاركة المرأة في القوى العاملة. يدعم هذا التحوُّل الطلب المتزايد على الشقق والوحدات السكنية (الفيلات) الأصغر حجماً، والتي تتركز في المراكز الحضرية.

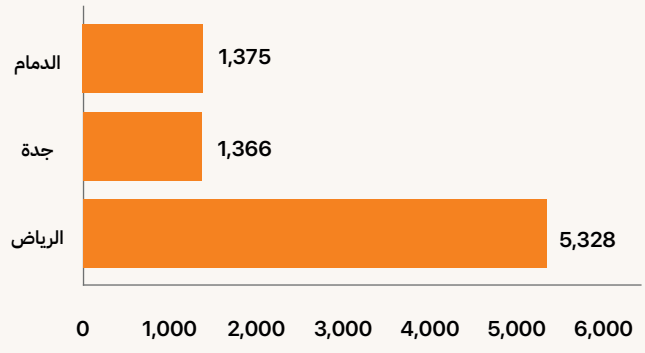
يتفاعل التمويل والسياسات مع هذه الدوافع الديموغرافية. فقد أصدرت البنوك ما قيمته 91.1 مليار ريال من القروض السكنية الجديدة في 2024، بزيادة سنوية 17%، مما يعكس ثقة كبيرة من المشترين في ظل ارتفاع سعر الفائدة بين البنوك السعودية لمدة ثلاثة أشهر، والذي وصل إلى 5.40% سنوياً في يناير 2025.

وتواصل البرامج الحكومية لدعم القروض العقارية وبرنامج "سكني" سد فجوات القدرة على تحمل التكاليف، ما يدعم ارتفاع معدل تملك المنازل الوطني، الذي وصل إلى 63.74% في نهاية 2023 ارتفاعاً من 47% في 2016، ولا يزال يتقدم نحو هدف "رؤية 2030" بنسبة 70%.

(للحصول على معلومات حول تجزئة السوق، يرجى مراجعة الفصل الرابع)

2. الإطار العام للمعروض من العقارات التجارية

المعروض من المساحات المكتبية – الربع الثالث من 2024 (مقدراً بآلاف الكيلومترات المربعة)



المصدر: أرقام بلس

يواصل المشهد العقاري التجاري في المملكة العربية السعودية تحوله السريع، مدفوعاً باستراتيجية التنويع وفقاً لرؤية 2030، واستثمارات البنية التحتية الجريئة، وتدفق الشركات متعددة الجنسيات. ويدعم هذا النمو الإصلاحات التنظيمية، بما في ذلك الأطر الجديدة للاستثمار العقاري والتركيز على معايير الشفافية المؤسسية، والتي جذبت بدورها اهتماماً استثمارياً قوياً على الصعيدين المحلي والدولي.

وتبرز الرياض كالمحرك التجاري الأساسي في المملكة، حيث تستحوذ الآن على 63% من جميع عقود الإنشاءات التجارية الجديدة منذ 2020 بإجمالي 135.2 مليار دولار من رؤوس الأموال المخصصة والملتزم بها في إطار التطوير العقاري. وتتضمن المخططات العقارية الجديدة للمدينة 4.6 مليون متر مربع من العقارات المكتبية حديثة الإنشاء و2.6 مليون متر مربع من العقارات التجارية ضمن محفظة تطوير بقيمة 195 مليار دولار.

ويدفع أداء القطاع التجاري في العاصمة عدة عوامل، حيث وصلت إيجارات العقارات المكتبية من الفئة الأولى في الرياض إلى 2,700 ريال للمتر المربع في 2024، بارتفاع بلغ 23% سنوياً، مع تزايد الطلب من قبل الشركات متعددة الجنسيات. بينما استقرت معدلات الشغور للعقارات المكتبية ذات المستوى المتميز عند أقل من 2%، مما يعكس اختلالاً حاداً بين العرض والطلب. ويعزى ذلك إلى برنامج المقرات الإقليمية، إلى حد بعيد، والذي اجتذب 571 مقراً رئيسياً لشركات دولية حتى يناير 2025.

مع ذلك، يظل المعروض من العقارات المكتبية محدوداً بشكل استثنائي في الرياض، إذ لم يُسلَّم سوى 52 ألف متر مربع من المساحات الجديدة خلال النصف الأول من 2024، مقابل خطط تطويرية بمساحة 900 ألف متر مربع من عقارات الفئة الأولى المقرر اكتمال بنائها بنهاية 2026. ويقف خلف هذه الموجة من التوسع العمراني عدد من المشاريع الضخمة البارزة مثل "المكعّب" و"بوابة الدرعية" و"طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز". وفي الوقت نفسه، تشهد المنطقة الشرقية توسعاً ملحوظاً، حيث تستفيد الدمام على وجه الخصوص من خطة المنصة الوطنية للخدمات اللوجستية لتطوير أكثر من 100 مليون متر مربع من المساحات المخصصة للوجستيات، ما يعزز موقعها كمحور أساسي للتوزيع والصناعة على مستوى المملكة.

ويتسم تطوير قطاع المساحات التجارية بنفس الديناميكية، حيث يدمج أكثر من نصف المشاريع المستقبلية عناصر تجريبية وترفيهية، مما يرسخ مكانة الرياض كوجهة أولى في المملكة تجمع بين التجارة وأنماط الحياة العصرية. في المقابل، بلغت معدلات الإشغال في مستودعات التخزين وعقارات الخدمات اللوجستية مستويات غير مسبوقة وصلت إلى 98% في الرياض و97% في جدة، بينما قفزت إيجارات العقارات الصناعية المتميزة بنحو 16% على أساس سنوي لتصل إلى 208 ريال للمتر المربع، مدفوعة بالطلب المتنامي من قطاعات التجارة الإلكترونية وسلاسل الإمداد.

وعلى الصعيد الوطني، بلغ حجم الإنشاءات نحو 148 مليار دولار في 2024، مع توقعات بارتفاعه إلى 191 مليار دولار بحلول 2029، مدعوماً بوجود 8,900 رخصة بناء نشطة واستمرار التركيز على تطوير البنية التحتية الحديثة والقدرات اللوجستية. يشكل هذا الزخم في بيئة البناء قاعدة صلبة وأساساً لإضفاء الطابع المؤسسي وتوسيع سوق العقارات التجارية السعودية.

3. تحول المعروض في قطاع الضيافة- الفنادق

	المعروض القائم (2024) - %	المعروض المخطط - %	إجمالي المعروض بحلول 2030 - %
فاخرة	12	30	19
راقية	24	19	22
فخمة	30	33	31
فوق متوسطة	20	12	17
متوسطة	14	6	11

يُعد قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية من بين الأكثر تطوراً في المنطقة. فبحلول 2024، بلغ عدد الوحدات الفندقية المعروضة للإيجار 167,500 وحدة، فضلاً عن 100 ألف وحدة إضافية تقريباً مخطط لبنائها أو قيد الإنشاء حتى 2030، مما يُسرّع من تحقيق هدف المملكة لإنشاء مراكز سياحية عالمية. يتركز أكثر من ثلاثة أرباع المعروض من الوحدات الجديدة (78%) في شريحتي الضيافة الفاخرة والراقية، كما هو الحال في المشاريع الضخمة مثل "نيوم" و"مشروع البحر الأحمر".

في مارس 2025، بلغ متوسط إشغال الفنادق على مستوى المملكة 70%، فيما سجلت المدينة المنورة أعلى معدل إشغال بنسبة 81%. ويبدو أن هدف استضافة 150 مليون زيارة سنوياً بحلول 2030 ليس مجرد رهان على السياحة؛ بل هو استراتيجية أساسية لإعادة تشكيل جانب الطلب في السوق بأكملها.

4. المعروض في إطار القطاع الصناعي والخدمات اللوجستية

يمكن القول بأن سوق العقارات الصناعية واللوجيستية اقتربت من مرحلة التشبع بشكل كبير: فقد وصلت معدلات إشغال المستودعات إلى 98% في الرياض، حيث حققت متوسط إيجار بلغ 208 ريال للمتر المربع في 2024، بزيادة سنوية 16%، و97% في جدة. تؤكد هذه الظروف الصعبة على قدرة السوق الاستيعابية الكاملة. فرغم قوة الطلب، لا تزال هناك شواغر محدودة للغاية.

(يرجى مراجعة الفصل الرابع للحصول على شرح تفصيلي حول تجزئة السوق والتوقعات المستقبلية)

بالإضافة إلى دعم التطوير السكني والتجاري، تعمل استثمارات البنية التحتية الموجهة، خاصة فيما يتعلق بممرات النقل والمرافق، على تعزيز القدرة الصناعية واللوجستية بشكل مباشر، الأمر الذي يتيح استخداماً

أعلى للمستودعات وتسليماً أسرع للمشروعات. كما تخطط المملكة لإنفاق أكثر من 1.3 تريليون دولار في العقارات والبنية التحتية ضمن "رؤية 2030"، مع إنجاز انشاءات بقيمة 148 مليار دولار في 2024.

5. نقطة تكميلية: البنية التحتية ودعم التنمية

تدعم الاستثمارات الضخمة في البنية التحتية كلاً من المعروض والقدرة على الاستيعاب، حيث تخطط المملكة لضخ أكثر من1.3 تريليون دولار من الاستثمارات في العقارات والبنية التحتية ضمن "رؤية 2030"، مع حجم انشاءات يصل إلى 148 مليار دولار في عام 2024 فقط. كما يساهم مترو الرياض، وتوسيع نطاق إصدار التصاريح الرقمية عبر منصات مثل "بلدي"، وشبكات المرافق المحسّنة، بشكل مباشر في تمكين المعروض الجديد وتعميق ثقة السوق وتقصير دورات المشاريع. ومن المتوقع أن تحافظ هذه التدابير، بالإضافة إلى الزخم الديموغرافي المستمر والوضوح التنظيمي، على توازن العرض والطلب خلال هذا العقد.

ب. الطلب

مقاييس الطلب: السكني والتجاري

يواصل الطلب على العقارات في المملكة العربية السعودية نموه عبر القطاعات السكنية والتجارية والضيافة، مدفوعاً بأعداد السكان المتزايدة من الشباب والبرامج الحكومية الناجحة وتدفقات التجارة الدولية. ففي 2024، سجلت البلاد أكثر من236,600 صفقة عقارية، بزيادة بلغت37% سنوياً. وتصدرت الرياض المشهد مرة أخرى بنحو18,500 عملية بيع لعقارات سكنية بإجمالي26.6 مليار ريال بحلول الربع الثاني من 2024، مسجلةً زيادة بنسبة51.6% في حجم الصفقات و41% في القيمة على أساس سنوي. كما حققت جدة والدمام مكاسب قوية، مما يؤكد على نمو الطلب على مستوى البلاد.

ج. التحليل السكني الإقليمي - ما وراء الرياض:

العقارات السكنية في الأسواق الإقليمية – تحليل:

يتجاوز تطور المشهد العقاري السكني في المملكة العربية السعودية مراكزها الحضرية، حيث تبرز الأسواق الإقليمية كمساهمين محوريين في الطلب على الإسكان الوطني وتنوع العائد ونمو رأس المال. يغطي هذا التحليل جدة والدمام والمناطق الثانوية الرئيسية في المملكة، الشمالية والجنوبية والوسطى والغربية، بالإضافة إلى طرح رؤى قابلة للتنفيذ.

ج1. جدة: سوق سكنية عند ملتقى طرق التجارة والحج

تُعد جدة البوابة التجارية التاريخية للمملكة وشرياناً حيوياً للسياحة الدينية. ففي 2024، سجلت9,392 صفقة بيع سكنية بقيمة 26 مليار ريال بزيادة سنوية43% ، والتي تعكس الطلب المتزايد من المشترين المحليين والمهاجرين على حد سواء. ويقارب متوسط أسعارالفيلات5,700 ريال للمتر المربع والشقق 4,215 ريال للمتر المربع، مع عائد إجمالي 8.9% هو الأعلى بين مدن الفئة الأولى في المملكة. وتدعم نشاط العقارات في جدة عوامل مثل التوسع القوي في الموانيء، ونمو قطاع الضيافة، وقربها من أفواج الحجاج في مكة المكرمة. تقدم جدة قيمة أكبر من الرياض، لكنها تعاني حالياً من محدودية المعروض والمنافسة المتصاعدة من المستثمرين الدوليين والمستخدمين النهائيين المحليين.

ج2. الدمام: القدرة على تحمل التكاليف والفرص الصناعية

تُعد الدمام، في قلب المنطقة الشرقية، الركيزة الأساسية لسوق عقارية ميسورة التكلفة في المملكة العربية السعودية. اقتربت أسعار الشقق من 3,900ريال للمتر المربع، مسجلةً زيادة بنسبة5% في 2024، مدفوعةً باستمرار تنويع البتروكيماويات والاستثمارات اللوجستية الكبرى، مثل برنامج "لوجيستي" للمستودعات الذي يضم 59 موقعاً. ويبلغ متوسط معدل السعر إلى الدخل في الدمام 2.5 ضعفاً فقط، مما يشير إلى سهولة وصول الشريحة المتوسطة للتمويل. كما أدى التوسع في الوظائف المرتبطة بقطاع المستودعات إلى زيادة موافقات الرهن العقاري بنسبة 22%، في حين حافظت معدلات استيعاب الوحدات السكنية على مستويات مرتفعة مقارنة بالمعايير الوطنية. ومن المتوقع أن ترتفع القيم الإيجارية والرأسمالية في الدمام على نحو مطرد مع جذب التنويع الصناعي واستثمارات البنية التحتية لقوى عاملة أكبر.

ج3. ممر النمو الشمالي: تبوك والجوف والحدود الشمالية

تتفوق المناطق الشمالية الآن على المتوسطات الوطنية من حيث زخم الأسعار:

- تخطى معدل النمو في تبوك (+8.7%)، والجوف (+8.2%)، والحدود الشمالية (+8.7%) على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2025، حيث تتجاوز جميعها متوسط معدل النمو الوطني.

- يدعم هذا النمو مشروع "نيوم"، البالغة قيمته500 مليار دولار، والذي يحفز كلاً من الطلب الفوري على الإيجارات لنحو 200 ألف موظف وإنشاء مجتمعات سكنية جديدة.

- تظل أسعار الشقق المتوسطة تنافسية للغاية، حيث تتراوح بين 2800 و3200 ريال للمتر المربع، مع خصومات تتراوح بين 65% إلى 70% مقارنةً بالرياض، وعائدات إجمالية تتراوح بين 8% إلى 9%.

- ومن المتوقع أن يطلق مشروع خط السكك الحديدية المخطط له بين السعودية والأردن، الذي يقلل زمن الرحلة بين تبوك والرياض من 8 ساعات إلى 3 ساعات ونصف، آفاقاً جديدة للقيمة السوقية. كما يعزز الدعم الحكومي المتزايد في إطار برنامج "سكني"، والذي يصل 200 ألف ريال، بالإضافة إلى توقعات النمو السكاني بنسبة 25% بحلول 2030، من جاذبية المنطقة على المدى الطويل.

ج4. التحول الاقتصادي الجنوبي: عسير ونجران وجازان

الجنوب أرض خصبة للمستثمرين الباحثين عن القيمة:

- شهدت نجران نمواً في الأسعار بنسبة 5.6% سنوياً خلال الربع الأول من 2025، فيما تراوحت معدلات السعر إلى الدخل بين 2.2 إلى 2.6 ضعفاً، ما يشير إلى القدرة على تحمل التكاليف.

- تسهم مشروعات مثل "مدينة جازان الاقتصادية"، والتي تُقدر قيمتها بحوالي 20 مليار دولار، بالإضافة إلى الممر السياحي في عسير بإجمالي 50 مليار ريال، في تحفيز الطلب على الإسكان المرتبط بفرص التوظيف ودفع معدلات الاستيعاب.

- تقدم أسعار العقارات السكنية، التي تتراوح بين 2500 و3500 ريال للمتر المربع، قيمة استثنائية. كما تعد التركيبة السكانية الإقليمية باستمرار تكوين أسر جديدة بوتيرة متصاعدة، حيث يشكل الشباب تحت 35 عاماً 72%من التركيبة السكانية للمنطقة الجنوبية.

- كما تعزز استثمارات البنية التحتية، مثل مشروع السكة الحديد بين الشمال والجنوب، والموانئ الجديدة، وفرص التجارة بين دول الخليج، المسار طويل الأمد لنمو المنطقة واستقرارها.

ج5. وسط المملكة: القصيم وحائل

تُظهر المناطق الوسطى مكاسب مطردة، مدفوعةً بتطور قطاعي الأعمال الزراعية واللوجستية:

- سجلت القصيم ارتفاعاً في عدد الصفقات بنسبة 7.4% في 2024، بمتوسط سعر للفيلات عند 4,100 ريال للمتر المربع وعائدات تتراوح بين 7% إلى 8%.

- أسهمت "مدينة الأمير عبد العزيز بن مساعد الاقتصادية (حائل)" مع الاستثمار الحكومي في مجالي الزراعة والتقنية في خلق فرص عمل تتطلب مهارات عالية وزيادة الطلب السكني.

- تتمتع توزيعات برنامج "سكني" بحضور قوي، حيث تغطي 22% من الطلب على الإسكان المحلي، وتأتي المنطقة الوسطى في المرتبة الثانية بعد الرياض من حيث نطاق الاستفادة.

ج6. المثلث المقدس الغربي: المدينة المنورة وضواحي مكة المكرمة

تستفيد المدينة المنورة وضواحي مكة المكرمة من التأثير المزدوج للسياحة الدينية وتوسع البنية التحتية:

- تصدرت المدينة المنورة مدن المملكة في إشغال الفنادق بنسبة 81% في مارس 2025، وتراوحت العائدات من العقارات السكنية بين 9% إلى 10% في أسواق الإقامة قصيرة الأجل والوافدين.

- ساهم وجود35.8 مليون معتمر، بزيادة بلغت 33% في 2024، في رفع أسعار الإيجارات. كما يتيح قطار الحرمين التنقل بين المدن وزيادة الحركة الإقليمية.

- يعزز التوسع العمراني والأنظمة الجديدة التي تسمح بملكية أجنبية للمسلمين تصل حتى 49%، مسار ارتفاع رأس المال المستقبلي، ويجذبان اهتماماً مؤسسياً متزايداً.

د.محاور الاستثمار الاستراتيجية

- **تنويع المحافظ الاستثمارية:** توفر الأسواق الثانوية علاوات عائد (2–3 نقاط مئوية أعلى من الرياض)، مع تكاليف دخول منخفضة لتنويع المخاطر.

- **ميزة الريادة:** تسمح مشاريع البنية التحتية والمشاريع الضخمة الجارية للمستثمرين الأوائل باقتناص القيمة قبل اكتمال المشروعات.

- **المواءمة التنظيمية:** تقلل الحوافز الحكومية المعززة والتصاريح السريعة مخاطر دخول الأسواق الجديدة.

- **التقارب الديموغرافي:** تسهم عوامل مثل التركيبة السكانية الشابة والتوسع الحضري المتزايد والتنويع الاقتصادي في ترسيخ طلباً واسع النطاق على المدى الطويل.

وفرت الاستثمارات في البنية التحتية، إلى جانب التقارب الديموغرافي وأداء أسواق الإسكان الإقليمية، علاوات عائد جذابة في الأسواق الثانوية؛ (يرجى مراجعة الفصل الثالث- التحليل السكني الإقليمي: ما وراء الرياض للاطلاع على معدلات النمو التفصيلية ومعدلات الأسعار إلى الدخل).

د. التحليل الإقليمي للعقارات التجارية (العقارات المكتبية والتجارية) والضيافة والعقارات الصناعية واللوجستية: ما وراء الرياض وجدة – نهضة الأسواق الثانوية في السعودية

لقد شكّلت رؤية السعودية 2030 قوة دفع رئيسية لنمو سوق العقارات التجارية بما يتجاوز حدود الرياض وجدة. فأصبحت الأسواق الثانوية اليوم تقدم مزيجاً متنوعاً من مخاطر الاستثمار وعوائده، إلى جانب روابط استراتيجية في البنية التحتية وحزم من الحوافز الحكومية تستحق اهتمام صناع القرار.

تستعرض هذه الدراسة ديناميكيات العقار التجاري الموثقة في المراكز الإقليمية الناشئة في المملكة، مثل تبوك والعُلا وأبها ونجران وجازان والقصيم وحائل والمدينة المنورة وضواحي مكة والدمام، بما يوفر رؤية استراتيجية تدعم تنويع الانتشار الجغرافي وتحقيق تنمية وطنية متوازنة.

الممر الاقتصادي الشمالي: تبوك والعُلا

برزت تبوك كمحور تجاري رئيسي في هذا الممر، مدعومة بالتوسعات المرتبطة بمشروع "نيوم" وخطط ربط السكك الحديدية بين السعودية والأردن. فقد وصلت إيجارات المكاتب من الفئة الأولى إلى ألف ريال للمتر المربع في الربع الأول 2025، بزيادة سنوية قدرها 12%، مع معدلات إشغال تتجاوز90% بشكل مستمر. أما العُلا، فقد جذبت خطتها للسياحة الثقافية بإجمالي 15 مليار ريال، مليوني زائر سنوياً، وهو ما دفع إيجارات متاجر التسوق الفاخرة والضيافة لتصل إلى2,200 ريال للمتر المربع في المواقع الرئيسة. وتتمثل أبرز محركات التطوير في البنية التحتية اللوجستية العابرة للحدود، والمجمعات الإدارية الحكومية، ومراكز خدمات السياحة، ومراكز الأعمال المرتبطة بمشروع "نيوم".

مراكز النمو الجنوبي: أبها ونجران وجازان

تستفيد أبها من جاذبيتها السياحية المرتبطة بالمرتفعات، حيث بلغت نسبة إشغال المكاتب 88%، وارتفعت الإيجارات بمعدل 9% سنوياً لتصل إلى 700 ريال للمتر المربع، مدعومة بالتزامات استثمارية في البنية التحتية السياحية بإجمالي 50 مليار ريال. أما نجران فقد سجلت زيادة 15% في عقود إيجار المكاتب خلال 2024، مستفيدة

من "مدينة جازان الاقتصادية" التي تضم مجمعاً صناعياً بقيمة 20 مليار ريال يستهدف تطوير مايزيد عن 300 منشأة بحلول 2030. هذه التطورات تحفز الطلب على عقارات مكتبية متاخمة للأنشطة اللوجستية، ومتاجر تجزئة مجتمعية، ومرافق تجارية متعددة الاستخدامات.

الممر الصناعي بالمنطقة الشرقية: الدمام وما ورائها

تُرسّخ الدمام موقعها كالمركز التجاري الأول في المنطقة الشرقية، حيث بلغ متوسط إيجارات المكاتب من الفئة الأولى 1,900 ريال للمتر المربع، بانخفاض عن مستويات الرياض بنسبة 15%، فيما تجاوزت نسبة إشغال المستودعات98% مدعومة بمنصات لوجستية متطورة. وتعزز توسعة ميناء الملك فهد وبرامج تنويع الصناعات البتروكيماوية الطلب على المكاتب الإدارية ومراكز الخدمات اللوجستية، مما حفز معدلات استيعاب بلغت85–90% عبر قطاعي المكاتب والمتاجر في 2024. كما يدعم كل من تكتلات الصناعات الغذائية في الأحساء، ونمو الخدمات اللوجستية عبر الحدود في حفر الباطن، الطلب على العقارات التجارية المتخصصة، فيما تُسعَّر الأراضي الصناعية عند مستويات أقل بنسبة 40 إلى 50% مقارنة بالرياض.

التحوّل التجاري في الوسط: القصيم وحائل

يشهد القصيم تطوراً في قطاع الأعمال الزراعية، والذي يدعم إنشاء أحياء مكتبية وتجارية حديثة، مع ارتفاع عدد الصفقات بنسبة 7.4% في 2024، وكذلك متوسط إيجارات المكاتب بواقع 900 ريال للمتر المربع. في المقابل، يستهدف مشروع "مدينة الأمير عبدالعزيز بن مساعد الاقتصادية" في حائل، بتكلفة 30 مليار ريال، تحفيز قطاعات اللوجستيات والتصنيع والتقنية، مما يولّد طلباً متزايداً على المكاتب الإدارية وحاضنات الأعمال المرتبطة بمحور السكك الحديدية الرياض–القصيم–حائل.

الحلقة الغربية للمدن المقدسة: المدينة المنورة وضواحي مكة المكرمة

استضافت المدينة المنورة35.8 مليون معتمر في 2024 (بارتفاع 33% على أساس سنوي)، وهو ما دفع إيجارات العقارات التجارية في قطاع الضيافة للارتفاع بنسبة 10% بواقع 2,200 ريال للمتر المربع، إلى جانب دعم مشاريع فندقية قيد الإنشاء تزيد عن 15 ألف غرفة. وفي ضواحي مكة، أسهمت القوانين الجديدة، التي تسمح بملكية أجنبية تصل إلى 49% من الأدوات العقارية المدرجة في رفع حجم المبيعات المسبقة بنسبة 18% خلال النصف الأول من 2025، مما عزّز تطوير المشاريع التجارية متعددة الاستخدامات.

المقرات الاستراتيجية والتكتلات الصناعية

بدأت المدن الثانوية بجذب مقار متخصصة: حيث تستقطب هذه المدن شركات لوجستية في تبوك وحائل، ومراكز إدارية صناعية في جازان، وشركات سياحية في العُلا وأبها، ومؤسسات تجارية في المناطق الحدودية. وتراوح متوسط إيجارات المكاتب المخصّصة للمقار الإقليمية بين 1200 و1800 ريال للمتر المربع، ما يحقق وفورات كبيرة للمستثمرين من خلال مزايا التكلفة، فضلاً عن تجهيز هذه المناطق بمرافق حديثة. كما تعزز المناطق الاقتصادية الخاصة (SEZs) جاذبية هذه المدن عبر التراخيص المعجّلة والحوافز الضريبية والبنية التحتية المتكاملة في كل من مدينة جازان الاقتصادية، ومدينة حائل الاقتصادية، ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية، والمناطق الناشئة في العُلا وتبوك.

6. القدرة الاستيعابية للسوق وتوازن العرض والطلب

تتميز سوق العقارات السكنية في الرياض بقدرتها الاستيعابية الاستثنائية، حيث امتصت ما يقرب من 80% من المعروض الجديد في 2024، مما يشير إلى أساسيات الطلب القوية والاستهداف الناجح من قبل المطورين. مع ذلك، تستمر الاختلافات الإقليمية، حيث تشهد المدن الثانوية معدلات استيعاب أبطأ بسبب التركيز الاقتصادي في الممرات الحضرية الرئيسية والتأخيرات الدورية في سلاسل الإمداد. أما في قطاع العقارات المكتبية، فقد سجلت العاصمة معدلات امتصاص شبه كاملة، بينما تواصل بعض الأسواق الثانوية المتازة تحقيق معدلات استيعاب معتدلة ولكن مستقرة.

القدرة الاستيعابية ستكون عنصراً حاسماً في المستقبل:

تشير التقديرات إلى أن الطلب سيبلغ نحو 825 ألف منزل جديد للمواطنين السعوديين بين عامي 2024 و2030، والتي ستشكل الأسر الجديدة 65% منها. كما يُتوقع استمرار استيعاب العقارات المكتبية واللوجيستية بدعم من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر ومشاريع البنية التحتية المتدة.

بعد ذكر ما تقدم، قد يكون من المفيد إلقاء نظرة سريعة أو نظرة عامة على التطورات المتعلقة بالإمدادات السكنية والتجارية في المناطق التالية.

أ. الرياض: خطة تطوير عقاري بقيمة 195 مليار دولار

تتصدر الرياض مشهد التطوير العقاري في المملكة، مع إطلاق مشاريع كبرى منذ عام 2016 بلغت قيمتها الإجمالية 195 مليار دولار.

المؤشر	القيمة
إجمالي قيمة المشاريع العقارية والبنية التحتية المعلنة منذ 2016	195 مليار دولار
قيمة المشاريع المنفذة	35 مليار دولار
قيمة المشاريع قيد التنفيذ	71 مليار دولار
الوحدات السكنية*	340 ألف وحدة فأكثر
المفاتيح الفندقية	28,800 مفتاح فأكثر
العقارات التجارية	2.6 مليون م² فأكثر
العقارات المكتبية	4.6 مليون م² فأكثر

* تشمل الوحدات السكنية في هذا الجدول وحدات روشين والشركة الوطنية للإسكان.

المصدر: نايت فرانك/أرقام

تُعد الرياض المحرك الأساسي للتوظيف في المملكة، ولا تزال تستقطب المهنيين من الشباب السعودي المتطلعين إلى آفاق وظيفية أفضل من جميع أنحاء البلاد. وقد أدى هذا التقارب الديموغرافي، بجانب التوسع الكبير في القوى العاملة الوافدة، إلى تكثيف ضغوط الطلب على سوق الإسكان في العاصمة. وهو ما انعكس بوضوح في الارتفاع الكبير الذي سجلته أسعار العقارات السكنية بنسبة 50% على مدى السنوات الأربع الماضية.

تبرز خطة تطوير الرياض تحولاً واضحاً من التوسع المرتكز على النفط إلى نموذج نمو أكثر شمولاً قائم على الخدمات. ومع الكشف بالفعل عن خطط عقارية، ومشروعات لتطوير البنية التحتية والمواصلات بقيمة 195 مليار دولار، تستحوذ العاصمة وحدها على نحو 15% من إجمالي المشاريع في المملكة بقيمة1.3 تريليون دولار، مما يدل على مكانتها المحورية في تحقيق مستهدفات "رؤية 2030".

لم يُرسَ حتى الآن سوى عقود بقيمة 35 مليار دولار، فيما لا يزال نحو 160 مليار دولار قيد الطرح، ما يفتح نافذة ذهبية أمام المستثمرين والمقاولين خلال العامين المقبلين قبل أن تسهم فعاليات مثل "إكسبو 2030" و"كأس العالم 2034" في تسريع وتيرة دورات التعاقد والإنشاء. على الجانب الآخر ، تكشف الأرقام حجم التحدي، إذ يتعين تسليم 340 ألف منزل جديد، وإجمالي 4.6 مليون متر مربع من العقارات المكتبية، بالإضافة إلى 2.6 مليون متر مربع من العقارات التجارية في خمس سنوات فقط، بينما ستتضاعف الغرف الفندقية تقريباً إلى 58,800 غرفة.

أمام هذ المعطيات، ينبغي على المستثمرين الانتباه إلى مخاطر تنفيذية وفرص ارتقاء مرتبطة بها. أولاً، ارتفعت إيجارات المكاتب من الفئة الأولى بنسبة23% على أساس سنوي خلال الربع الأول من 2025، كما بلغت نسبة الإشغال نحو 98%، مما يشير إلى سقف نمو محدود قبل أن تؤثر القدرة على تحمل التكاليف سلباً. بالتالي، يمكن أن يضمن الدخول المبكر في التعاقدات على العقارات قيد الإنشاء أو إبرام اتفاقيات التأجير الآجلة الحصول على أسعار دون مستويات الذروة في الدورة الاقتصادية. ثانياً، يُتوقع أن يضخ معرض "إكسبو 2030" منفرداً7.8 مليار دولار في اقتصاد الرياض على مدى السنوات الست المقبلة، مما يدعم استيعاب قطاعي الضيافة والعقارات التجارية، لكنه سيزيد في المقابل من الضغط على سوق العمالة الماهرة الذي يُتوقع أن يواجه عجزاً يناهز 663 ألف عامل بحلول 2030.

ختاماً، تُؤكد أرقام الرياض أن المدينة تشهد دورة بناء تحدث مرة واحدة كل 25 عام تقريباً؛ وستظل عوامل مثل الانضباط في توظيف رأس المال واتفاقيات الشراء الآجلة وشراكات القوى العاملة، جميعها عوامل حاسمة في تحويل المشاريع البارزة إلى عوائد مجدية.

ب. غرب المملكة العربية السعودية

المقياس	القيمة
القيمة الإجمالية لمشاريع العقارات والبنية التحتية التي كُشف عنها منذ عام 2016	685.5 مليار دولار أمريكي
القيمة الإجمالية للمشاريع التي جرى التكليف بها	54.4 مليار دولار أمريكي
القيمة الإجمالية للمشاريع قيد التنفيذ	116.2 مليار دولار أمريكي
الوحدات السكنية	382,500 + وحدة
غرف الفنادق	330,000+ غرفة
مساحات تجارية	4.3 + مليون متر مربع
مساحات مكتبية	3.0 + مليون متر مربع

تمثل مشاريع غرب المملكة العربية السعودية التي تبلغ قيمتها 685.5 مليار دولار أكثر مشاريع التحول الإقليمي طموحا في المملكة، حيث يتركز بها أكثر من نصف الاستثمارات العقارية في البلاد، والبالغ حجمها 1.3 تريليون دولار، والتي تهدف إلى تحويل الاقتصاد نحو السياحة والتكنولوجيا والصناعات المستدامة.

ومن خلال 17 مشروعا ضخما، بما في ذلك مشروع مدينة نيوم العملاقة التي تبلغ تكلفتها 500 مليار دولار أمريكي والتي ترسخ مكانة هذا الممر الغربي، فإن المنطقة تجسد استراتيجية التنويع في رؤية المملكة 2030، والمتمثلة في الانتقال من الاعتماد على النفط إلى اقتصاد قائم على المعرفة، ومتكامل على المستوى العالمي.

ويعد هذا الحجم من المشروعات استثنائيا: فهناك أكثر من 382,500 منزل جديد من المنازل التي سوف تستوعب النمو السكاني المدفوع بفرص العمل في هذه المشاريع الضخمة، في حين أن أكثر من 330,000 غرفة فندقية – أي ما يعادل تقريبا إجمالي عدد الغرف الفندقية الحالية في المملكة – تجعل ساحل البحر الأحمر وجهة سياحية فاخرة ذات مستوى عالمي.

وبما أنه لم يُنفذ سوى ما يعادل 54.4 مليار دولار أمريكي من إجمالي الالتزامات المخطط لها، يظل هناك ما يعادل 630 مليار دولار أمريكي من الفرص المحتملة التي ستدعم أنشطة البناء خلال العقد الحالي وما بعده.

وتمثل تنمية المنطقة الغربية في المملكة العربية السعودية توحيدا جغرافيا لجهود التنويع الاقتصادي، بما يسهم في تحقيق وفورات حجم غير مسبوقة في مجالات الخدمات اللوجستية، وتطوير القوى العاملة، وتنفيذ مشروعات البنية التحتية.

وبخلاف تركيز الرياض على الخدمات الحكومية والمالية، فإن المساحات المخصصة في المنطقة الغربية، والتي تبلغ 4.3 مليون متر مربع من مساحات التجزئة، و3.0 مليون متر مربع من المكاتب، مصممة لخدمة قطاعات السياحة، والترفيه، والتقنية. ويتطلب هذا الأمر أنواعا مختلفة تماما من المنتجات العقارية، بدءا من الوحدات السكنية الفاخرة ذات العلامات التجارية، وصولاً إلى مراكز البيانات، ومراكز الخدمات اللوجستية التي تدعم طرق التجارة عبر البحر الأحمر.

وتمنح الميزة الجغرافية لهذه لمنطقة - المُطلة على البحر الأحمر الذي يمر عبره 13% من حركة التجارة العالمية - هذه المشروعات بُعدا يتجاوز نطاق التنمية المحلية، لتُصبح بوابات دولية تربط بين أوروبا وأفريقيا وآسيا. وتوفر المشروعات قيد التنفيذ في المنطقة الغربية مزايا الريادة للمستثمرين والمقاولين في فئات الأصول الناشئة (مثل المنتجعات البيئية، والمدن الخطية، والهياكل العائمة)، بينما يسهم هذا التركّز الجغرافي في تقليل التعقيدات التشغيلية مقارنة بتوزيع المشروعات على مستوى البلاد.

ومع ذلك، فإن الجداول الزمنية الطموحة والبيئة الصحراوية والساحلية تفرض تحديات تنفيذية تتطلب خبرات متخصصة، وضبط لسلاسل الإمداد، ووجود استراتيجيات فعالة للقوى العاملة تتماشى مع متطلبات البناء في مناطق نائية، وفي ظل ظروف مناخية قاسية، مع الحفاظ على المواصفات القياسية العالية.

ج - المناطق الأخرى والمشاريع الوطنية

المقياس	القيمة
القيمة الإجمالية لمشاريع العقارات والبنية التحتية التي كُشف عنها منذ عام 2016	115 مليار دولار أمريكي
القيمة الإجمالية للمشاريع التي تم التكليف بها	23.2 مليار دولار أمريكي
القيمة الإجمالية للمشاريع قيد التنفيذ	49 مليار دولار أمريكي
الوحدات السكنية التي سيتم تسليمها	+535,500 وحدة
غرف الفنادق التي سيتم تسليمها	3,500 غرفة
المساحات التجارية التي سيتم تسليمها	415,000 + متر مربع

يمثل محور "المناطق الأخرى والمشاريع الوطنية" ضمن رؤية 2030 أجندة عقارية بقيمة 115 مليار دولار أمريكي تهدف بالتحديد إلى دفع النمو خارج حدود الرياض والممر الساحلي للبحر الأحمر.

ومع الالتزام بتنفيذ إنشاءات بلغت قيمتها 23.2 مليار دولار فقط، وهو ما لا يتجاوز 20% من الإجمالي المخطط له، يوفر هذا المحور فرصا استثنائية لتوظيف رؤوس أموال جديدة على نطاق واسع. كما أن وجود أكثر من 535,500 وحدة سكنية مخطط لها يفوق بالفعل حجم المعروض الحالي في العديد من المدن الثانوية بالمملكة، مما يشير إلى وجود فرصة تاريخية لمطوري مشروعات الإسكان متوسط التكلفة، وبرامج التمويل العقاري، وموردي مواد البناء.

ومع ذلك، فإن عنصر الضيافة في هذه المشروعات محدود وبشكل مقصود، إذ لا يتجاوز 3,500 غرفة فندقية، ما يدل على أن هذه المشروعات تهدف بالدرجة الأولى إلى رفع مستويات المعيشة المحلية، وتحسين حركة القوى العاملة، بدلًا من التركيز على عوائد السياحة الدولية.

أما بالنسبة لمطوري قطاع التجزئة، فإن إضافة أكثر من 415,000 متر مربع من المساحات الجديدة – أي ما يعادل أربعة مراكز تجارية إقليمية - ستمثل اختبارا لقدرة السكان خارج المدن الرئيسية على الإنفاق؛ ما يجعل عامل الموقع والتكامل الوظيفي للمشروعات عنصرين حاسمين لتفادي فائض المعروض الذي بات واضحا في بعض الأسواق الساحلية.

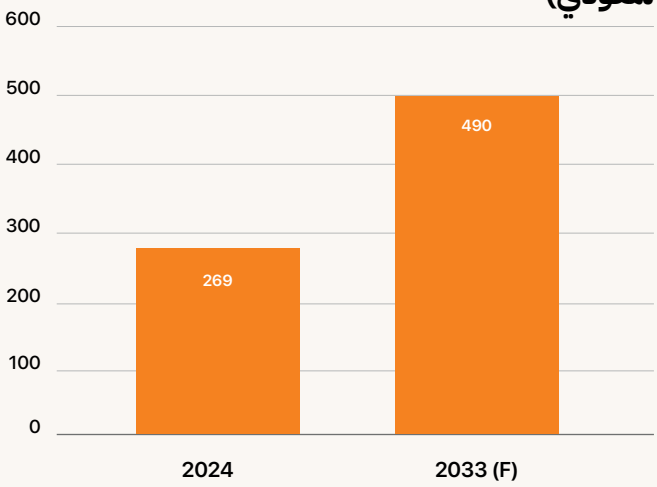
تقسيم السوق العقاري الوطني (سكني، تجاري، فندقي، صناعي، فاخر على المستوى الوطني)

تقسيم السوق في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

يتشكل قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية من خلال تقسيم ديناميكي، حيث يدفع الطلب القوي والسياسة الحكومية المتطورة التحول في القطاعات السكنية والتجارية (المكاتب والتجزئة)، والفندقية والصناعية، والفاخرة.

1. القطاع السكني

القطاع السكني السعودي – حجم السوق (مليار ريال سعودي)



أرقام

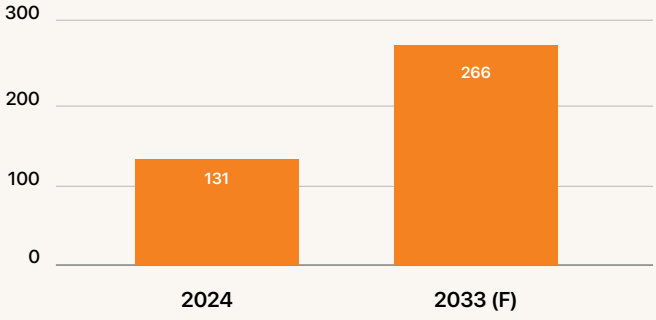
لا يزال سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية يُمثل العمود الفقري للقطاع العمراني في المملكة، محافظا على زخم نمو قوي خلال الفترة 2024-2025. وتُقدر قيمة هذا القطاع بـ 71.8 مليار دولار أمريكي (269 مليار ريال سعودي)، ومن المتوقع أن تصل إلى 130.8 مليار دولار أمريكي (490 مليار ريال سعودي) بحلول عام 2033، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 6.9%. وفي عام 2024، بلغ عدد الصفقات السكنية 202,661 صفقة، بزيادة قدرها 38% على أساس سنوي، بقيمة محلية بلغت 164.8 مليار ريال سعودي.

كما بلغ إجمالي صفقات سوق العقارات – ويشمل ذلك جميع القطاعات - 236,690 صفقة بقيمة 267.8 مليار ريال سعودي، مما يعكس زيادة السيولة وتأثير برامج الإسكان الحكومية، مثل برنامج "سكني"، وإعانات الرهن العقاري، وتخصيص الأراضي التي تهدف إلى تحسين فرص تملك المنازل.

(راجع الفصل الثالث للاطلاع على تحليل المعروض السكني).

2. القطاع التجاري

القطاع التجاري السعودي – حجم السوق (مليار ريال سعودي)

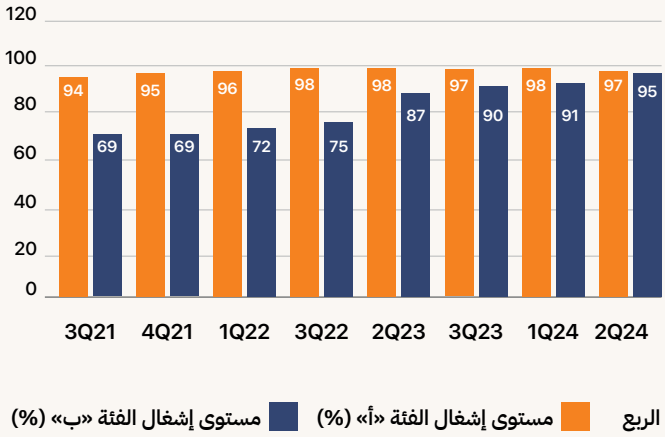


أرقام

يُعد سوق العقارات التجارية محركا أساسيا للتحول الاقتصادي السعودي نحو التنويع الاقتصادي، وتعزيز القدرة التنافسية الدولية للمملكة. وتُقدّر قيمة هذا القطاع حاليا بنحو 131 مليار ريال سعودي (34.9 مليار دولار أمريكي)، ومن المتوقع أن تصل إلى 266 مليار ريال سعودي (71 مليار دولار أمريكي) بحلول عام 2030 (بمعدل نمو سنوي مركب 12.4%).

أ. أداء سوق المكاتب

مستويات إشغال المكاتب (%) – الرياض



المصدر: أرقام بلس

لا يزال سوق المكاتب في الرياض سوقا إقليميا رئيسيا يعاني من نقص في العرض، حيث بلغت معدلات الإشغال في المساحات من الفئة "أ" نسبة 98%، وارتفع متوسط الإيجارات في الربع الرابع من عام 2024 إلى 2700 ريال سعودي للمتر المربع. ويتجلى النقص الحاد في المساحات المكتبية المتميزة في ارتفاع الطلب بنسبة 65% في الربع الأول من عام 2024.

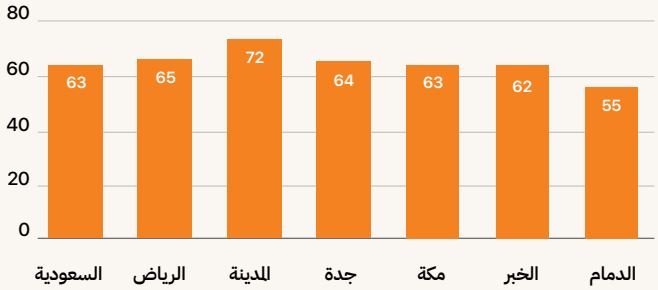
ويوجد حالياً 571 مقرا إقليميا متعدد الجنسيات (بداية من يناير 2025)، مما يزيد من الطلب على هذه المساحات. ومن المتوقع أن يضيف السوق العقاري 888,600 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة في عام 2025، في ظل استمرار مبادرات المقرات الإقليمية ضمن رؤية 2030 في فرض ضغوط هيكلية على السوق.

ب. تطور سوق التجزئة

تشهد عقارات سوق التجزئة تطورا ملحوظا، حيث بلغت المبيعات 670 مليار ريال سعودي في عام 2024، مع إنفاق قوي من قبل المستهلكين. وتتصدر الرياض هذا القطاع، حيث حققت نسبة إشغال بلغت 92% في مراكز التسوق الإقليمية والعالمية؛ وارتفعت الإيجارات بنسبة 4.2% لتصل إلى 2700 ريال سعودي للمتر المربع. ويتجلى التكيف الحاصل داخل هذه السوق في التحول إلى أشكال من عقارات التجزئة التي تركز على التجربة والترفيه، حيث يُخصص الآن أكثر من 50% من المساحات الجديدة للأنشطة والتجارب إلى جانب التسوق. وبينما تقود الرياض معدلات النمو والإشغال، انخفضت معدلات الإشغال في جدة إلى 86%، بينما حافظت الدمام على معدل ثابت عند 90%.

3. توسع قطاع الضيافة

معدلات إشغال الفنادق (%)، 2023



المصدر: أرقام بلس

شهد قطاع الضيافة تحولاً كبيراً، حيث بلغت قيمته 48.6 مليار دولار في عام 2024 ومن المتوقع أن تصل إلى 109.6 مليار دولار بحلول عام 2033 (بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 9.5%). ويعزز هذا النمو طموحات المملكة العربية السعودية في أن تصبح وجهة للسياحة والأعمال، حيث استقبلت 30 مليون زائر في عام 2024، إلى جانب ارتفاع معدلات الأسعار اليومية للغرف (بزيادة تجاوزت 11.8% على الصعيد المحلي)، مع وجود مشروع فندقي قيد الإنشاء في الرياض يضم أكثر من 100,000 غرفة جديدة. وفي حين بلغ متوسط الإشغال الفندقي الوطني الإجمالي حوالي 70% في مارس 2025، بدأت تظهر بعض مخاطر العرض الزائد، مما تسبب في انخفاض معدلات الإشغال مؤخرًا.

ويُعزى نمو متوسط الأسعار اليومية للفنادق (11.8% على الصعيد المحلي) إلى استقبال 30 مليون سائح في عام 2024، بالإضافة إلى الفعاليات الضخمة مثل إكسبو 2030. وتهدف الخطة الرامية إلى إنشاء 100,000 غرفة فندقية جديدة في الرياض إلى تلبية الطلب المتوقع، لكن مع الأخذ في الاعتبار أن معدلات الإشغال انخفضت بنسبة 1.7% على أساس سنوي في ديسمبر 2024، بسبب زيادة العرض.

4. التحول الصناعي واللوجستي

يشهد القطاع الصناعي واللوجستي في المملكة العربية السعودية نمواً هائلاً بفضل نمو التجارة الإلكترونية، واستثمارات رؤية 2030 في مجال الخدمات اللوجستية، وطموحات المملكة في أن تصبح مركزاً إقليمياً للتوزيع. وتبلغ معدلات إشغال المستودعات 98% في الرياض، و97% في جدة. كما تجاوزت إيجارات المستودعات المتميزة في الرياض 250 ريال سعودي للمتر المربع، مدفوعة بمعدلات إشغال قياسية بلغت 98% في النصف الأول من عام 2024. وفي عام 2024، أدى إصدار 1346 ترخيصا صناعيا جديدا إلى ضخ 50 مليار ريال سعودي في استثمارات المصانع، مما دعم توفير أكثر من 44000 وظيفة جديدة. ويعد برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية، الذي يهدف إلى رفع مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي الإجمالي من 6% إلى 10% بحلول عام 2030، عنصراً أساسياً في هذا الزخم. وتسلط هذه الاتجاهات مجتمعة الضوء على الدور المحوري للقطاع في تنويع الاقتصاد، وتعزيز مرونة سلاسل التوريد، وزيادة القدرة التنافسية في التصدير.

(انظر إلى الفصل الثالث للاطلاع على سياق العرض والطلب).

5. قطاع العقارات الفاخرة

نما سوق العقارات السكنية الفاخرة في المملكة العربية السعودية ليصبح منظومة متطورة للغاية، حيث قُدرت قيمته في عام 2024 بنحو 15.1 مليار دولار أمريكي، ومن المتوقع أن تصل إلى 25.7 مليار دولار بحلول عام 2033، أي بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 5.98% (2025-2023). وتتصدر الرياض قطاع العقارات الفاخرة في المملكة، حيث حققت مبيعات بنسبة 51.6% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2024. وتشكل الشقق والمساكن ذات الملكية المشتركة 60% من إجمالي معاملات العقارات الفاخرة، مدعومة بطلب قوي من جانب السعوديين الأثرياء، والمشترين الدوليين الذين يستفيدون من إصلاحات الإقامة المميزة. وتشمل المشاريع الفاخرة الرئيسية التي تم إطلاقها وحدات سكنية في نيوم، وبرج ترامب في جدة. وتسمح لوائح الاستثمار الأجنبي الآن بملكية أوسع للعقارات خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة، مما جذب أكثر من 1200 مستثمر أجنبي جديد في عام 2024.

الانعكاسات الاستراتيجية على السوق والتوقعات المستقبلية

يعكس التقسيم الواضح لسوق العقارات في المملكة العربية السعودية إلى قطاعات سكنية، وتجارية (مكتبية وتجزئة)، وصناعية، وضيافة، وفاخرة، المشهد المتطور والمتنوع في ظل رؤية 2030. ويعتمد النمو المستدام على تحقيق التوازن بين العوامل الديموغرافية والاقتصادية القوية والسياسات القادرة على التكيف، والتوسع في المعروض في الوقت المناسب، والمزيد من الابتكار في كل من التشريعات وتصميم المنتجات.

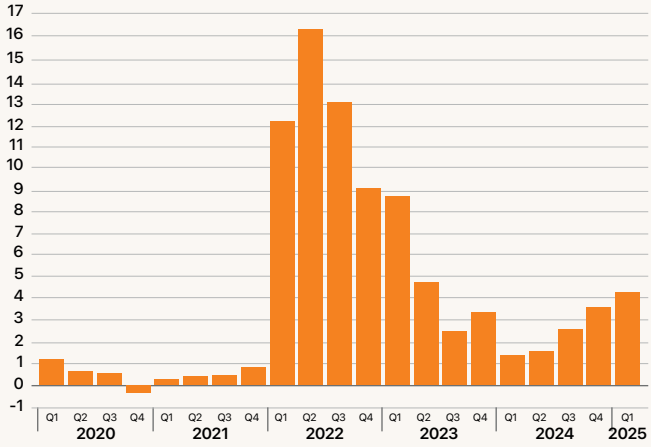
ويواجه كل قطاع فرصا فريدة وتحديات محلية: القطاع السكني من حيث القدرة على تحمل التكاليف والعرض، والقطاع التجاري من حيث القدرة التنافسية الدولية والمرونة، والقطاع الصناعي/اللوجستي من حيث التحديث التكنولوجي وزيادة السعة، والقطاع الفاخر من حيث الحفاظ على العوائد المتميزة والجاذبية العالمية.

اتجاهات التسعير في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

انتقلَت دورة أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية من مرحلة التصحيح التي امتدت بين عامي 2014 و2019 إلى فترة من التوسع المدروس القائم على البيانات. ويتميّز هذا الصعود الحالي باتساع نطاقه على مستوى المملكة، رغم التفاوت الإقليمي في وتيرة النمو، ويستند إلى عوامل دعم رئيسية تشمل النمو الديموغرافي، والإنفاق على البنية التحتية، وتعزيز الرقابة على السوق في إطار رؤية 2030.

1 مؤشر أسعار العقارات: الاتجاه والتكوين

التغير النسبي في المؤشر العام لأسعار العقارات (%)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

1. المناطق المتصدرة والمتأخرة في نمو الأسعار العقارية

بلغ مؤشر أسعار العقارات الوطني 104.93 نقطة في الربع الأول من عام 2025، بزيادة قدرها 4.3% على أساس سنوي. وارتفع قطاع العقارات السكنية (الذي يشكل72.7 % من وزن المؤشر) بنسبة 5.1% على أساس سنوي، مدفوعا بزيادة أسعار الفيلات (+10.3% على أساس سنوي) وقيم الأراضي السكنية (+5.3% على أساس سنوي). وارتفعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 2.5% على أساس سنوي، في حين انخفض المؤشر الفرعي للقطاع الزراعي بنسبة 1.1% على أساس سنوي.

وتصدرت الرياض جميع المناطق، حيث ارتفعت أسعار العقارات الإجمالية فيها بنسبة 10.7% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025. كما ارتفعت قيمة الشقق في العاصمة بمعدلات ثنائية الرقم، وارتفعت أيضا أسعار الفيلات بشكل ملحوظ. ومنذ عام 2019، ارتفعت أسعار الشقق في الرياض بنسبة 75% وأسعار الفيلات بنسبة 40%، مما يعكس قوة الطلب على تحقيق مكاسب رأس المال إلى جانب العوائد الإيجارية.

وبعد الرياض، تأتي المناطق الحدودية الشمالية بزيادة تصل إلى (+8.7%) ، والجوف بزيادة بلغت (+8.2%)، مما يعكس قدرة مشروعات البنية التحتية على اللحاق بالركب. وفي المقابل، استمرت المنطقة الشرقية في الانكماش بنسبة (-5.5%) بسبب إعادة هيكلة قطاع البتروكيماويات، والمنافسة من برنامج المقرات الرئيسية في الرياض.

السياق العام والقدرة على الانتعاش

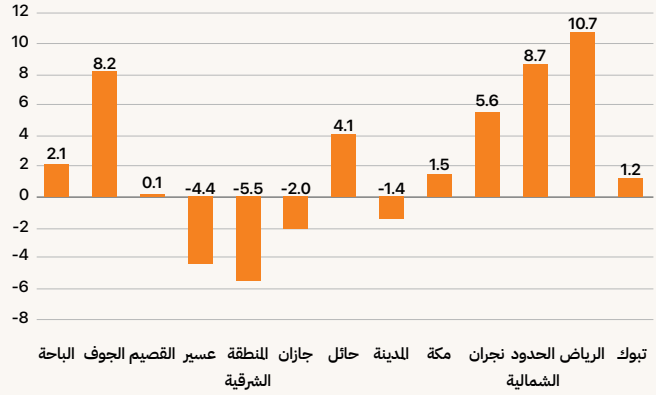
تتراوح أسعار الشقق في الرياض في عام 2025 بين 5,200 و 5,530 ريالا سعوديا للمتر المربع، بزيادة قدرها 75% مقارنة بعام 2019. وتبلغ أسعار الفيلات في الأحياء الراقية ما بين 9,500 و 13,500 ريال سعودي للمتر المربع. وفي جدة، يبلغ متوسط سعر الفيلات في المناطق المتميزة 5,700 ريال سعودي للمتر المربع. وتظل الدمام نقطة ارتكاز بالنسبة للقدرة على التملك، حيث يبلغ متوسط سعر المتر المربع فيها 3,900 ريال سعودي.

وقد تم تعويض الانكماش الذي حدث في الفترة 2014-2019 بنسبة بلغت (18.2%-) بالكامل؛ وبلغ إجمالي المكاسب التراكمية في القطاع السكني 26.7% في الفترة 2021-2024. ويعود السبب في ذلك إلى عامل هيكلي: فقد حدث توسع في إصدار التمويلات العقارية بنسبة 17% على أساس سنوي في عام 2024، وبنسبة 25.6% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025.

2. أسعار الأراضي العقارية: مؤشر أسعار العقارات حسب المنطقة والتحليلات ذات الصلة

المؤشر العام لأسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية

المؤشر العام لأسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية (% على أساس سنوي) – الربع الأول 2025



المصدر: أرقام

الفترة المالية	مكة	المدينة	حائل	جازان	المنطقة الشرقية	عسير	القصيم	الجوف	الباحة
الربع الأول 2025	1.5	-1.4	4.1	-2.0	-5.5	-4.4	0.1	8.2	2.1
الربع الرابع 2024	-0.6	0.8	0.7	-1.6	-4.6	-7.3	-3.7	1.6	-16.7
الربع الثالث 2024	-1.3	-1.2	5.0	-1.3	-8.3	-9.3	-3.0	0.8	-14.3
الربع الثاني 2024	-2.4	-3.6	0.1	4.5	-6.0	-7.9	-2.0	-6.8	-23.0
الربع الأول 2024	-2	0.7	-2.2	4.0	-4.2	-10.5	-4.8	-10.9	-19.3

المصدر: أرقام

الفترة المالية	تبوك	الرياض	الحدود الشمالية	نجران
الربع الأول 2025	1.2	10.7	8.7	5.6
الربع الرابع 2024	1.1	10.2	-1.3	4.6
الربع الثالث 2024	-3.4	10.2	1.7	-0.7
الربع الثاني 2024	0.0	7.6	2.2	-4.7
الربع الأول 2024	3.9	6.3	-0.6	-1.6

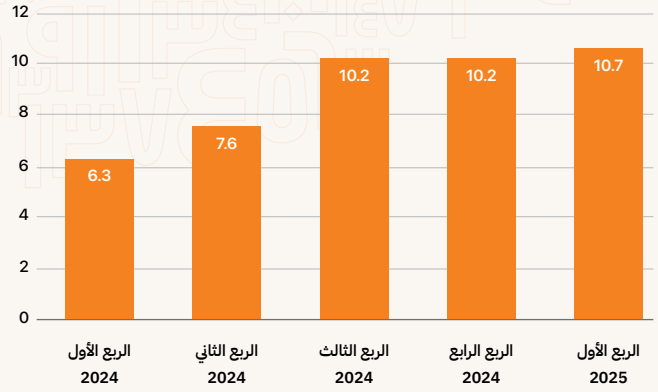
المصدر: أرقام

يكشف التباين في أسعار العقارات في جميع مناطق المملكة العربية السعودية عن ديناميكيات مختلفة للسوق تشكلها الأولويات الاقتصادية للمملكة، وتطوير البنية التحتية، والاتجاهات الديموغرافية. وتظهر المناطق الحضرية الرئيسية في المملكة أنماط نمو متباينة تعكس وظائفها الاقتصادية واستراتيجياتها التنموية.

2 التباين في سوق العقارات في المملكة على مستوى المناطق: تحليل للربع الأول من عام 2025

تركيز السوق وهيمنة رأس المال

أسعار العقارات – (%) على أساس سنوي – الرياض



المصدر: أرقام

يُظهر سوق العقارات في المملكة العربية السعودية تركيزا جغرافيا بارزا، حيث سجلت الرياض (المحرك الرئيسي للنمو) معدل نمو استثنائي بلغ 10.7% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مما يجعلها تتقدم بفارق8.5 نقطة مئوية عن المتوسط الوطني للنمو البالغ 2.2%. ويعكس هذا التركيز تحول العاصمة إلى قوة اقتصادية لا جدال فيها في المملكة، وذلك بفضل التوجيه الاستراتيجي للاستثمارات في إطار رؤية 2030، ونجاح برنامج المقرات الإقليمية في جذب 571 شركة متعددة الجنسيات (حتى يناير 2025)، ومشاريع البنية التحتية الضخمة، بما في ذلك خطط استثمارية بقيمة 4.9 تريليون ريال سعودي. ويؤكد هذا الزخم المستمر للعاصمة - الذي حافظ على معدلات نمو سنوية للأسعار ثنائية الرقم خلال الربع الثالث من عام 2024 (10.2% على أساس سنوي) والربع الرابع من عام 2024 (10.2% على أساس سنوي)، والربع الأول من عام 2025 (10.7% على أساس سنوي) - أن هناك محركات هيكلية للطلب، وليست دورية، حيث تبلغ إيجارات المكاتب من الفئة "أ" 2700 ريال سعودي للمتر المربع، وتصل معدلات الإشغال إلى 98%.

مراكز النمو الثانوية والتباين على مستوى المناطق

وبالإضافة إلى هيمنة الرياض، يكشف السوق عن نمط مثير للاهتمام لمراكز النمو الثانوية في المناطق التي كانت تعتبر تقليديا مناطق هامشية. فقد برزت المناطق الحدودية الشمالية التي سجلت نموا بنسبة (8.7% على أساس سنوي)، والجوف (8.2% على أساس سنوي)، ونجران (5.6% على أساس سنوي)، وذلك كأفضل المناطق أداءً في الربع الأول من عام 2025، مما يمثل انعكاسا جذريا مقارنة بمعدلات النمو المنخفضة التي سجلتها في الربع الأول من عام 2024.

ويعكس هذا الارتفاع حجم الاستثمارات الحكومية في البنية التحتية في إطار مبادرات التنمية على مستوى المناطق المختلفة في ظل رؤية 2030، وأنماط إعادة توزيع السكان، وتوفير هذه الأسواق لنقاط دخول ميسورة التكلفة لكل من المشترين والمستثمرين الباحثين عن التنويع. وقد أظهرت الباحة التحول الأكثر وضوحا، حيث تحسنت بنسبة 21.4 نقطة مئوية من 19.3%- على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2024 إلى 2.1%+ على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مما يسلط الضوء على الطبيعة المتقلبة – والواعدة أيضا - لأسواق المناطق الناشئة.

المراكز الحضرية الرئيسية: مرونة جدة مقابل تحديات المنطقة الشرقية

سجلت جدة (بمنطقة مكة المكرمة) نمواً إيجابياً معتدلاً بنسبة 1.5% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مما يمثل تحسناً كبيراً مقارنة بانخفاض قدره 0.6%- على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2024، ويعكس ذلك حالة من الاستقرار التدريجي في السوق بعد فترة من التقلّبات. وتستفيد المدينة من دورها المزدوج كعاصمة تجارية للمملكة وبوابة للسياحة الدينية، حيث زاد حجم المعاملات فيها بنسبة 53% على أساس سنوي، رغم تسجيل معدلات شغور مرتفعة في المكاتب ذات الفئة المتوسطة بلغت 23%. كما أظهر سوق المكاتب في جدة مرونة مع ارتفاع إيجارات المكاتب من الفئة "أ"، في ظل نشاط تأجير قوي حيث تبحث الشركات عن مساحات أكبر وأعلى جودة.

وفي تناقض صارخ، لا تزال المنطقة الشرقية (التي تضم الدمام والخبر) تعاني من انخفاض بنسبة 5.5%- على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مقارنة بانخفاض سابق بلغ 4.6%- على أساس سنوي في الربع الرابع من عام 2024. وعلى الرغم من نمو أسعار العقارات في الدمام بنسبة 5% في عام 2024، وبلوغ متوسط أسعار الشقق 3900 ريال سعودي للمتر المربع، تواجه المنطقة الشرقية بشكل عام عوامل معاكسة بسبب إعادة هيكلة قطاع النفط، والمنافسة التي تمثلها مبادرات جذب المقرات الرئيسية في الرياض.

ديناميكيات السوق الهيكلية وتأثيراتها على الاستثمار

تكشف تباينات الأسعار في المناطق المختلفة عن ثلاثة مستويات متميزة للسوق: الرياض بوصفها رائدة النمو المتميز (10.7% على أساس سنوي)، والأسواق الناشئة الثانوية التي تشهد توسعا قويا (الحدود الشمالية، الجوف، نجران)، والأسواق الراسخة لكنها لا تزال تواجه تحديات في مرحلة انتقالية (المحافظة الشرقية، وعسير بنسبة 4.4%- على أساس سنوي). وتعكس هذه البنية المتدرجة للأسعار في المملكة نجاح رؤية 2030 في خلق نموذج تنمية متعدد المراكز مع الحفاظ على تفوق الرياض.

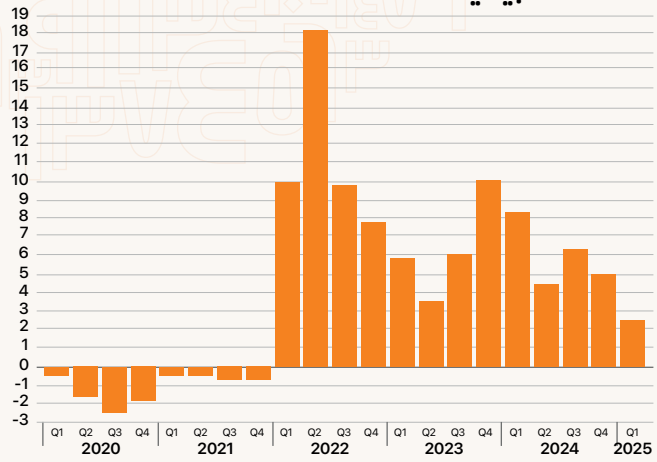
ويمتد تأثير برنامج المقرات الإقليمية في الرياض إلى ما وراء الطلب على المكاتب ليشمل الأسواق السكنية، حيث تصل عائدات العقارات السكنية الفاخرة إلى 9% في الرياض، مقارنة بنسبة 4% في جدة، بينما بلغ حجم المعاملات 109 مليار ريال سعودي (29 مليار دولار) في الربع الأول من عام 2025 وحده. وبالنسبة للمستثمرين المؤسسيين وصانعي السياسات، يمثل هذا التركيز الجغرافي فرصا - من خلال الأداء المتفوق المستمر للرياض وإمكانات السوق الناشئة – ومخاطر أيضا، بما في ذلك الاعتماد المفرط على ديناميكيات العاصمة واحتمال تفاقم نسبة التفاوت بين المناطق المختلفة.

الرياض: المحرك الرئيسي للنمو أنماط استخدام الأراضي والتطوير

يعكس التباين في الأسعار على مستوى المناطق المختلفة التوسع الحضري الاستراتيجي في إطار رؤية 2030، حيث يؤدي التركيز على التطوير في المناطق الحضرية الكبرى إلى ارتفاع الأسعار. وتحظى مناطق التوسع الشمالية في الرياض بأعلى الأسعار بسبب قربها من المناطق التجارية والمشاريع الجديدة، في حين توفر مناطق الضواحي الأخرى أسعارا أكثر قبولا، حيث تبلغ حوالي 8500 ريال سعودي للمتر المربع.

3. مراحل الأسعار التجارية

التغير النسبي في مؤشر أسعار العقارات التجارية (%)



المصدر: أرقام

شهدت أسعار العقارات التجارية تراجعا خلال فترة جائحة كورونا، حيث سجلت انخفاضا بنسبة2.4%- على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2020، وتلا ذلك انتعاش قوي بلغ ذروته عند 18.2%+ على أساس سنوي (في الربع الثاني من عام 2022). وشهدت العودة إلى الوضع الطبيعي نموا معتدلا إلى 2.5% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025. ويعد هذا النمو المعتدل أمرا صحيا، ويتزامن مع توقعات بإنشاء 2.7 مليون متر مربع من المساحات المكتبية في الفترة ما بين 2025-2027.

ج - المناطق الأخرى والمشاريع الوطنية

الفترة المالية	مؤشر الأسعار التجارية %
الربع الأول - 25	2.5
الربع الأول - 24	8.4
الربع الثاني - 24	4.5
الربع الثالث - 24	6.4
الربع الرابع - 24	5
الربع الأول - 23	5.9
الربع الثاني - 23	3.6
الربع الثالث - 23	6.1
الربع الرابع - 23	10.1
الربع الأول - 22	10
الربع الثاني - 22	18.2
الربع الثالث - 22	9.8
الربع الرابع - 22	7.8
الربع الأول - 21	-0.42
الربع الثاني - 21	-0.46
الربع الثالث - 21	-0.7
الربع الرابع - 21	-0.69
الربع الأول - 20	-0.5
الربع الثاني - 20	-1.66
الربع الثالث - 20	-2.45
الربع الرابع - 20	-1.86

المصدر: أرقام

يُظهر مؤشر أسعار العقارات التجارية ثلاث مراحل متميزة: انكماش ناتج عن الجائحة، انتعاش قوي، ونمو مستدام مدفوع بالتغيرات الاقتصادية الهيكلية.

4. مدخلات البناء: المواد والعمالة

انخفضت أسعار الحديد بنسبة 9.8% على أساس سنوي في مايو لتصل إلى 2,882 ريال سعودي للطن؛ وانخفضت أسعار الخرسانة الجاهزة بنسبة 2.5% على أساس سنوي لتصل إلى 200 ريال سعودي للمتر المكعب؛ وارتفعت أسعار الأسمنت بنسبة 1.2% لتصل إلى 14.13 ريال سعودي لكيس الأسمنت سعة 50 كيلوجرام. وتستمر تكاليف العمالة في الارتفاع وسط توقعات بنقص يبلغ 663,000 عامل ماهر بحلول عام 2030 (انظر الفصل 12)، مما يضغط على ميزانيات المشاريع على الرغم من انخفاض أسعار الصلب.

5. مشهد عائدات الإيجار

المدينة/المنطقة	العائد الإجمالي للإيجار (%)	نوع العقار / القطاع	سياق السوق	الربع / الشهر
الرياض	6.93%	متوسط جميع الشقق	إجمالي مُحافظ	الربع الأول 2025
الرياض	8.96%	متوسط جميع الشقق	إجمالي مُحافظ	الربع الرابع 2024 – الربع الأول 2025
الرياض	10.1% – 9.1%	شقق ذات غرفتي نوم - 3 غرف نوم		الربع الثالث – الرابع 2024
جدة	8.96%	متوسط جميع الشقق	التركيز على القطاع المتميز	الربع الأول 2025
جدة	11.7% (غرفتا نوم)	شقق ذات غرفتي نوم - 3 غرف نوم	إجمالي مُحافظ	الربع الثالث – الرابع 2024
الدمام	9.7% (3 غرف نوم)	متوسط جميع الشقق	عوائد رائدة في السوق	الربع الأول 2025
الدمام	4.36%	متوسط جميع الشقق	تقدير محافظ	الربع الرابع 2024 – الربع الأول 2025
المتوسط الوطني	7.5–6%	متوسط جميع الشقق	نطاق معدل حسب السوق	الربع الأول 2025

يشير تقرير "سكن للبحوث" Sakan research إلى أن العائد الإجمالي للشقق السكنية يتراوح ما بين 9 و10% في الرياض، و11 و12% في جدة للوحدات المكونة من غرفتين وثلاث غرف نوم، مقابل 5-6% في دبي وأبو ظبي والدوحة. وتبلغ عائدات الفيلات 6-8% حسب المدينة والمساحة. وتعتمد العائدات القوية على النمو السكاني، خاصة مع تدفق المقيمين الأجانب الذي ساهم في رفع إيجارات الرياض بنسبة 9% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2024.

6. نسب القدرة على تحمل التكاليف واستجابة السياسات

نسب السعر إلى الدخل لقياس توازن السوق

المقياس	الرياض	جدة	الدمام
نسبة السعر إلى الدخل	4.7x	3.3x	2.5x
أسعار الشقق/متر مربع	5,200-5,530 ريال سعودي	7,800-14,000 ريال سعودي	6,000-9,500 ريال سعودي
أسعار الفيلات/متر مربع	9,500-13,500 ريال سعودي	+14,000 ريال سعودي	7,000-10,000 ريال سعودي

تبلغ نسبة السعر إلى الدخل على المستوى الوطني حاليا ×3.5، في حين تُسجل الرياض ×4.7، ما يشير إلى ضغوط معتدلة على القدرة الشرائية. أما جدة فتبلغ 3.3×، مما يعكس توازنا نسبيا، بينما تبلغ هذه النسبة في الدمام ×2.5، وتُصنّف الدمام ضمن الأسواق ذات القدرة المعقولة على التملك.

وبهدف ضبط النمو المفرط للأسعار، رفعت الحكومة الحد الأقصى لضريبة الأراضي البيضاء إلى 10%، وطبقت ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% اعتبارا من 10 أبريل 2025.

ويُعفى السعوديون المشترون للسكن لأول مرة من هذه الضريبة عند شراء مساكن تقل قيمتها عن مليون ريال سعودي، وهو ما يوائم بين أهداف السياسة المالية وزيادة نسب التملك.

القدرة على تحمّل التكاليف: لمحة سريعة

ارتفع الدخل المتاح في الرياض بنسبة 62% منذ عام 2018، لكن أسعار الشقق ارتفعت بنسبة أعلى بلغت 67%، مما أبقى مؤشر القدرة على التملك فوق المستويات المريحة.

في بعض أحياء الرياض الفاخرة، تصل مضاعفات الدخل لشراء الفلل إلى 11 مرة، ما يبرز أهمية التركيز الحالي على الشقق المتوسطة كأولوية عند وضع السياسات.

في جدة، تُشير مضاعفات شراء الشقق التي تبلغ أقل من ×4، إلى وجود فرص نمو سعري صحي بعد امتصاص الشواغر المعروضة، في حين أن مضاعفات تصل إلى 13 مرة بالنسبة للفيلات تحذر من احتمال وجود مناطق ساخنة للمضاربة.

وفي الدمام، تُظهر المضاعفات المعتدلة التي تبلغ 3× للشقق، و7× للفيلات، مكانتها الراسخة كسوق ذات قيمة مميزة داخل المملكة.

7. مؤشرات الفائض والنقص في المعروض

* استمرار نقص المعروض في الرياض: هناك حاجة إلى أكثر من 115,000 وحدة سكنية جديدة سنويا على مستوى المملكة حتى عام 2030، منها نحو 35% للعاصمة الرياض. وتتراجع وتيرة التسليم الحالية مقارنة بحجم الطلب، مما يُبقي ضغوطا تصاعدية على الأسعار.

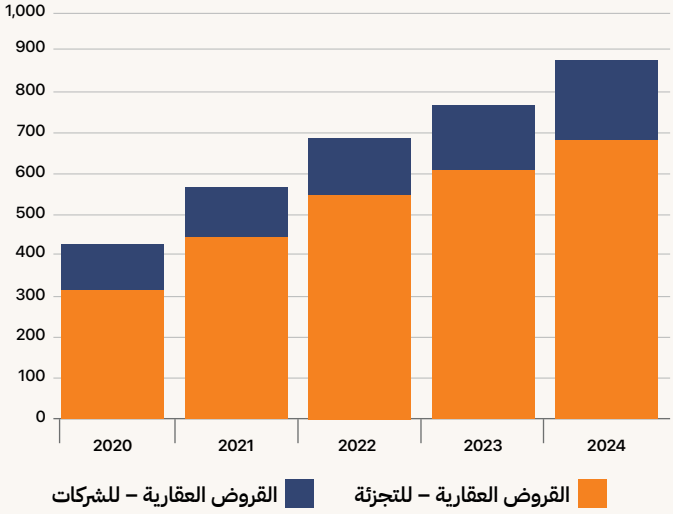
مناطق العرض الزائد: تبلغ نسبة الشواغر في الشقق المتوسطة في جدة 23%، في حين أن أكثر من 7.4 مليون متر مربع من المساحات التجارية قيد الإنشاء في جميع أنحاء البلاد عرضة للتأخر في استيعاب المعروض منها خارج المدن الرئيسية (انظر الفصل الثالث).

8. نظرة مستقبلية: مسار الأسعار في الفترة من 2025 إلى 2027

من المتوقع أن يصل مؤشر أسعار العقارات إلى ≈ 107 نقطة في عام 2026. ومن المتوقع أن يكون النمو معتدلاً، ولكنه سيظل إيجابياً، مع طرح أراضٍ جديدة في شمال الرياض (81 كيلومتر مربع) لتعزيز العرض، وذلك في ظل الدور الذي تؤديه الضريبة العقارية الجديدة (ضريبة التصرفات العقارية) في تخفيف حدة المضاربة. كما أن انخفاض التضخم في مدخلات البناء سيخفف قليلا من التكاليف، لكن ندرة العمالة ستبقي هوامش أرباح المطورين العقاريين ضيقة.

حجم أسواق التمويل العقاري واتجاهاتها في المملكة العربية السعودية

إجمالي قروض التمويل العقاري (مليار ريال سعودي) - للأفراد + الشركات



المصدر: أرقام

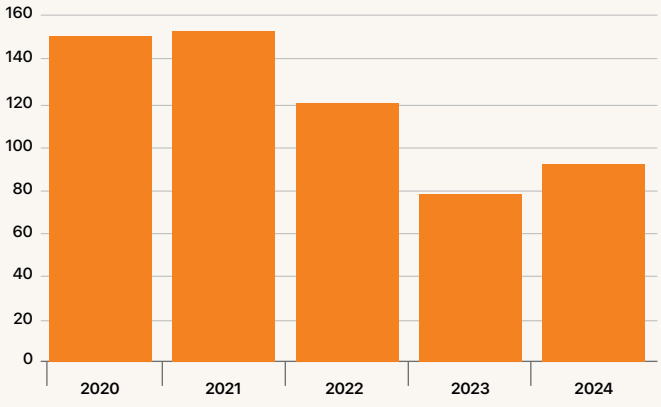
تطور سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية من سوق متخصصة ناشئة إلى أكبر قطاع ائتماني في النظام المصرفي للمملكة في أقل من عقد من الزمن. فقد ارتفعت القروض العقارية القائمة إلى 883.3 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2024، أي ما يمثل 30% من إجمالي القروض المصرفية، بعد أن كانت 17% في عام 2018. ويتناول هذا الفصل القوى الكامنة وراء هذا التوسع، والقطاعات التي تستوعب الائتمان الجديد، وهيكل السيولة الذي يدعم النمو المستمر، والضوابط الاحترازية التي تشددها الهيئات التنظيمية للحد من المخاطر.

1. حجم السوق ومكوناتها

في نهاية عام 2024، بلغ إجمالي المحفظة العقارية على مستوى النظام المصرفي 883.3 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 15.1% على أساس سنوي، وبزيادة تعادل ثلاثة أضعاف القيمة المسجلة في عام 2018. وتسيطر التمويلات العقارية للأفراد على السوق، حيث بلغت 681.2 مليار ريال سعودي (77% من حجم المحفظة)، في حين أن التمويلات العقارية للشركات - والتي تركز في الغالب على تمويل مشاريع ضخمة مثل نيوم، والدرعية - فقد بلغت 202.0 مليار ريال سعودي.

2. زخم الإصدارات الجديدة

قيمة عقود التمويل العقاري الجديدة (مليار ريال سعودي)



المصدر: أرقام

على الرغم من تعرض السوق لأعلى معدل للفائدة المحلية خلال عشرين عاما، قدمت البنوك قروضا عقارية سكنية جديدة بقيمة 91.1 مليار ريال سعودي خلال عام 2024 (بزيادة قدرها 17% على أساس سنوي). وتسارعت وتيرة النمو في عام 2025، حيث تم تقديم 34.1 مليار ريال سعودي في الأشهر الأربعة الأولى من العام، بزيادة قدرها 24% على أساس سنوي. وتميل إصدارات القروض العقارية نحو الفيلات (≈62% من الإقراض الشهري)، لكن يعد تمويل الشقق هو الأسرع نموا، مما يعكس دور الأسر الأصغر حجما، وتفضيلات العيش في المدن.

3. هيكلية السيولة

ويعكس هذا الانتعاش العقاري الذي يتطلب رأس مال كثيف الدور الذي تقوم به الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC). فمنذ إطلاقها في عام 2017، أعادت الشركة تمويل أو شراء أكثر من 50 مليار ريال سعودي من محافظ التمويل العقاري، كان آخرها محفظة بقيمة 3.4 مليار ريال سعودي من البنك الوطني السعودي في فبراير 2025، مما أدى إلى ضخ تمويل طويل الأجل وتحرير قدرة البنوك على إصدار قروض جديدة. وتشكل إصدارات الصكوك الثنائية للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري - بقيمة 20 مليار ريال سعودي محليا و5 مليارات دولار أمريكي عالميا – أول منحنى حقيقي لعائد مدعوم بالتمويل العقاري في السوق، مما يقلل من تكاليف التمويل طويل الأجل في جميع أنحاء النظام المصرفي.

4. سياسة نسبة القرض إلى القيمة والقدرة على تحمل التكاليف

الإطار التنظيمي لنسبة القرض إلى القيمة

السنة/الفترة	عتبة نسبة القرض إلى القيمة	التنظيم أو الممارسة؟
ما قبل 2017	70% للجميع	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2017	85% للمشترين السعوديين لأول مرة؛ 70% للمنازل الثانية	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2018	90% للمشترين السعوديين لأول مرة؛ 70% للمنازل الثانية	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2024	90% للمشترين السعوديين لأول مرة (الحد الأقصى التنظيمي)؛ المغتربون ~70% (البنك)	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما) للسعوديين؛ ولوائح البنوك للمغتربين
2024	70% للمنازل الثانية (جميع المشترين)	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما) للسعوديين؛ ولوائح البنوك للمغتربين

أدت التغييرات التنظيمية التي أجراها البنك المركزي السعودي (ساما) إلى زيادة الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة فيما يتعلق بالمشترين السعوديين لأول مرة من 70% قبل عام 2017 إلى 85% في عام 2017، ثم إلى 90% في عام 2018، بينما ظل الحد الأقصى للمنازل الثانية عند 70% لجميع المشترين. وخلال نفس الفترة، ارتفع معدل تملك المنازل الرسمي في المملكة العربية السعودية من 47% في عام 2016 إلى 63.74% بحلول نهاية عام 2023.

بالنسبة للمشترين الأجانب، تقدم معظم البنوك السعودية نسبة القرض إلى القيمة فيما يتراوح عادة بين 70% و 80% كجزء من سياسة الائتمان الداخلية للمصارف. وتظل المنازل الثانية لجميع المقترضين خاضعة لحد أقصى قدره 70% وفقًا للقواعد الرسمية للبنك المركزي السعودي (ساما).

5. التمويل المدعوم وبرنامج "سكني" السعودي

قدّم صندوق التنمية العقارية السعودي (REDF) قروضا عقارية مدعومة بقيمة 62.9 مليار ريال سعودي خلال عام 2024، بالإضافة إلى منح غير مستردة تراوحت قيمتها بين 100 ألف و150 ألف ريال سعودي، استفادت منها 84,129 أسرة. وفي الربع الأول من عام 2025، تم تسجيل 32,343 مستفيدا جديدا من برنامج سكني، بزيادة قدرها 15% على أساس سنوي. وتُرسّخ هذه الإعانات القدرة على تحمل التكاليف، مما يُحافظ على نسبة السعر إلى الدخل في الرياض عند 4.7×، مقارنةً بالمتوسط الوطني البالغ 3.5×.

6. التحوّل الرقمي

أصبحت عمليات التمويل الرقمي الشامل (بما في ذلك التحقق البيومتري من هوية العميل، والتحقق الفوري من الدخل، والتقييم الائتماني باستخدام الذكاء الاصطناعي) تغطي حاليا حوالي 60% من القروض العقارية الجديدة للأفراد لدى المقرضين من الفئة الأولى، مثل بنك الرياض، والبنك السعودي الأول (ساب).

وقد أدى ذلك إلى تقليص دورة المعاملة من تقديم الطلب إلى صرف التمويل من ثلاثة أسابيع إلى 7 أيام أو أقل من ذلك. كما أن منصة الإفراغ العقاري الإلكتروني التابعة لوزارة العدل قلّصت مدة نقل الملكية إلى 48 ساعة فقط.

7. جودة الأصول والرقابة الكلية

إدارة المخاطر وجودة الأصول

المقياس	الربع الثالث 2023	الربع الثالث 2024
نسبة القروض المتعثرة (جميع البنوك)	1.63%	1.32%
نسبة تغطية القروض المتعثرة	127.65%	135.10%
القروض المتعثرة المشطوبة (مليار ريال سعودي)	16.7	14.39
إجمالي محفظة الائتمان (تريليون ريال سعودي)	2.47	2.76

المصدر: أرقام

على الرغم من تضاعف قروض العقارات ثلاث مرات تقريبا منذ عام 2018، بلغت نسبة القروض المتعثرة للبنوك السعودية 1.32% فقط في الربع الثالث من عام 2024، مع نسبة تغطية بلغت 135.1%، وهي من بين أقوى النسب في دول مجلس التعاون الخليجي. وانخفضت قيمة القروض المتعثرة المشطوبة من 16.70 مليار ريال سعودي في الربع الثالث من عام 2023 إلى 14.39 مليار ريال سعودي في الربع الثالث من عام 2024، على الرغم من نمو محفظة الائتمان الإجمالية إلى 2.769 تريليون ريال سعودي.

8. تمويل الشركات والمشاريع الكبرى

سجل التمويل العقاري للشركات نموا بنسبة 26% على أساس سنوي في عام 2024، ليصل إلى 202 مليار ريال سعودي، وأسهم ذلك في تمويل مشاريع كبرى، منها: تسهيلات ائتمانية دوّارة بقيمة 10 مليارات ريال سعودي لمشروع نيوم، ومرابحة بقيمة 6 مليارات ريال سعودي لمجموعة "روشن" ROSHN للتطوير العقاري، وتمويل متعدد الشرائح لمشاريع الدرعية متعددة الاستخدامات. ورغم أن الحصة الكبرى للصكوك وصناديق الائتمان تتركز بين البنك الأهلي السعودي، ومصرف الراجحي، وبنك الرياض، إلا أن هذه الصكوك وصناديق الائتمان الخاصة بدأت في تنويع قنوات التمويل.

9. آفاق أسعار الفائدة ومرونة الطلب

حذا البنك المركزي السعودي (ساما) حذو الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في خفض أسعار الفائدة بمقدار 75 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2024، مما خفّض سعر إعادة الشراء (الريبو) إلى 5.00% ودفع مؤشر سايبور (وهو مؤشر سعر الفائدة المعروض بين البنوك السعودية) لثلاثة أشهر (من يناير 2025) إلى 5.40%. وتشير استطلاعات البنوك إلى أن كل انخفاض بمقدار 100 نقطة أساس في مؤشر سايبور يؤدي إلى زيادة في الموافقات الشهرية على التمويلات العقارية بنسبة تُقارب 9%، مما يعني مزيدا من الارتفاع إذا استمر مسار التيسير النقدي العالمي.

10. رادار المخاطر 2025-2027

- **ضغوط القدرة على تحمل التكاليف (الرياض).** قد يدفع ارتفاع أسعار الفيلات نسبة خدمة الدين إلى الدخل إلى ما يتجاوز الحد الأقصى الذي حدده البنك المركزي السعودي (ساما)، والبالغ 50%.

- **مخاطر التنفيذ.** تؤدي الاختناقات في سلسلة التوريد في البحر الأحمر إلى تأخير مراحل الإسكان لمدة تتراوح بين 6-9 أشهر، مما يطيل آجال استحقاق الشركات.

- **تقلبات سوق التمويل.** قد يؤدي اتساع هوامش الصكوك إلى إبطاء عمليات استحواذ الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري SRC على محافظ التمويل العقاري، مما يجبر البنوك على الاحتفاظ بهذه القروض أو الأوراق المالية لفترة أطول من المخطط لها، بدلاً من بيعها أو إعادة تمويلها على الفور.

ويطبق البنك المركزي السعودي (ساما) الآن حدودا قصوى ديناميكية لكل من نسبة التمويل إلى القيمة، ونسبة خدمة الدين إلى الدخل، وأعلن استعداده لوضع حاجز احترازي للدورات الاقتصادية في وضعية "إيجابي-محايد"، في حالة تسارع مستويات مديونية الأسر.

11. التوجهات الاستراتيجية

من المتوقع أن تتجاوز أرصدة التمويل العقاري حاجز التريليون ريال سعودي بحلول منتصف 2026، مدفوعة بنمو التركيبة السكانية الشابة، وتخصيص الحكومة من 10,000 إلى 40,000 قطعة أرض مخدومة سنويا شمالي الرياض، وتعهد الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بإعادة تمويل محافظ بقيمة 60 مليار ريال سعودي بحلول عام 2027.

وستعتمد استدامة هذا النمو على ما يلي:

الحفاظ على انضباط معايير الاكتتاب الصارمة؛	توسيع نطاق المنتجات ذات الفائدة الثابتة؛	وتنويع مصادر التمويل بالجملة بما يتجاوز الودائع المحلية.

12. اتجاه تمويل الأسر

تسلط نتائج استطلاع مشترك، أجرته شركتا نايت فرانك، ويوجوف، على 1037 أسرة سعودية ومقيمة، الضوء على مصادر وشروط تمويل شراء المنازل كما يلي:

يشكل الدعم الأسري المصدر الأساسي للتمويل (58%)، مما يُبرز الأهمية الثقافية لنقل الثروة بين الأجيال، ويشير إلى محدودية انتشار التمويل الذي يعتمد على البنوك فقط.

يرحب ما يقرب من نصف السوق بتمويل المطورين العقاريين، مما يُثبت صحة خطط السداد الأطول أمدا بعد التسليم، والخيارات المختلفة للتأجير المنتهي بالتملك. ويُشير ارتياح 40% من المشاركين لأقساط التمويل العقاري التي تتراوح بين 20% و30% من الدخل إلى وجود مجال أمام المُقرضين لإطالة آجال الاستحقاق بدلاً من رفع نسبة القرض إلى القيمة.

الإطار التنظيمي وإطار السياسات لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

شهد الإطار التنظيمي للعقارات في المملكة العربية السعودية تحولاً شاملاً في ظل رؤية 2030، حيث تم ترسيخ بنية قانونية متطورة تحقق التوازن بين تحرير السوق والرقابة الاحترازية. وقد تجاوز معدل تملك الأسر السعودية للمساكن في المملكة 63%، متقدماً بذلك نحو الهدف المحدد له بنسبة 70% (انظر الفصل الثاني للاطلاع على الخلفية الإحصائية الكاملة). ويقدم هذا الفصل تحليلاً تنظيمياً أساسياً حول متطلبات الامتثال، وآليات الإنفاذ، وعوامل المخاطر الاستراتيجية التي تؤثر على العمليات العقارية في المملكة.

رؤية 2030 وإطار برنامج الإسكان

يمثل برنامج الإسكان، الذي أطلق في عام 2018، التزام المملكة الاستراتيجي بإحداث تحول في سوق الإسكان من خلال الابتكار التنظيمي والتنسيق المؤسسي. وتركز البنية التنظيمية للبرنامج على ثلاثة ركائز: آليات التمويل المدعومة، وتكامل المنصات الرقمية، وأطر الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

ويعمل برنامج "سكني" من خلال هيكل تنظيمي شامل يتميز بعمليات تخصيص مباشرة لمنح الأراضي، وبرامج تمويل عقاري ثابت بنسبة 2.5%، وآليات مساعدة غير قابلة للاسترداد تتراوح ما بين 100,000 و 150,000 ريال سعودي. وتدعم هذه الهياكل التنظيمية الضمانات القانونية، وتعد محفزات للامتثال، وضرورية لاتخاذ القرارات التنفيذية.

(تفاصيل مقاييس الأداء الإضافية موضحة في الفصل الثاني).

الجهات التنظيمية والإطار المؤسسي:

الهيئة العامة للعقار

تُشرف الهيئة العامة للعقار على تراخيص القطاع، وإدارة السجل العقاري، وتطبيق الأنظمة واللوائح. وتشمل صلاحيات الهيئة إصدار تراخيص مزاولة المهن العقارية، ومراقبة الامتثال التنظيمي، وتسوية النزاعات العقارية عبر خدمات إلكترونية مثل السجل العقاري، ومنصة ترخيص بيع المشاريع التجارية على الخارطة.

(للاطلاع على الخلفية النظامية والتاريخية، يُرجى الرجوع إلى الفصل الثالث).

صندوق التنمية العقارية

يعمل صندوق التنمية العقارية تحت مظلة صندوق التنمية الوطني مع استقلال إداري، ويوفر برامج تمويل مدعومة بالشراكة مع البنوك التجارية، إلى جانب تمويل مباشر للمطورين العقاريين. ويعتمد الصندوق على إطار تنظيمي يُمكّنه من تقديم منتجات التمويل العقاري والقروض السكنية، مدعومة بضمانات حكومية وآليات لمراقبة الامتثال.

وزارة الاستثمار

تُشرف وزارة الاستثمار على تنفيذ نظام الاستثمار الموحد الذي دخل حيز التنفيذ في فبراير 2025، والذي تخلى عن الأنظمة التقليدية للتراخيص مقابل تبني أنظمة تسجيل مبسّطة. وتشمل مهام الوزارة تيسير الاستثمار الأجنبي، وإدارة السجل الاستثماري الوطني، ومراقبة امتثال المستثمرين الدوليين للإطار التنظيمي المعتمد.

إطار السلامة في البناء والتشييد
كود البناء السعودي 2024

دخل كود البناء السعودي 2024 حيز التنفيذ في الأول من يوليو 2025، ويُحدد معايير الامتثال الإلزامي لجميع تصاريح البناء. ويتكون هذا الكود من 14 بنداً رئيسيا، منها التصميم الإنشائي، وأنظمة الحماية من الحرائق، والأنظمة الكهربائية، ومتطلبات الاستدامة البيئية. ويُعد عدم الامتثال لها سببا لتعليق التصريح، أو إيقاف المشروع، مما يشكل مخاطر تشغيلية مادية للمطورين العقاريين.

وتشمل متطلبات الامتثال الرئيسية:

- تركيب أنظمة الحماية من الحريق ومخارج الطوارئ بشكل إلزامي
- الحصول على موافقة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة للمواد المتخصصة
- تطبيق نمذجة معلومات البناء للمشروعات التي تتجاوز مساحتها **50,000** متر مربع
- الالتزام بمعايير كفاءة الطاقة المحسّنة والمتوافقة مع أفضل الممارسات الدولية

تكامل المنصات الرقمية

أصبح الحصول على التصاريح عبر منصة "بلدي" الإلكترونية إلزاميا لجميع المشاريع الكبرى، حيث توفر المنصة أكثر من 300 خدمة محلية متكاملة. وتقلل المنصة من المدة الزمنية اللازمة للحصول على الموافقة من خلال عمليات التحقق من الامتثال المدعومة بالذكاء الاصطناعي، كما أن العمليات اليدوية لم تعد صالحة، وتنطوي على إمكانية تطبيق غرامات مالية.

قوانين تقسيم المناطق والموافقة على التطوير

تُدار عمليات الموافقة على التطوير ضمن إطار زمني إلزامي لا يتجاوز 90 يوما للمشاريع التي تقل قيمتها عن 500 مليون ريال سعودي، وتشمل جلسات استشارة أولية قبل تقديم الطلب، ومتطلبات المراجعة الفنية، وموافقات الأطراف المعنية المتعددة. وتسمح التحديثات التنظيمية الأخيرة بزيادة نسب البناء للفيلات السكنية من 70% إلى 75%، مع تقليل المسافات الخلفية وتعزيز مرونة الارتفاع.

ويُتيح نظام تقسيم المناطق على أساس الأداء بعض الاستثناءات من حدود الكثافة السكانية للمشروعات التي تحقق معايير الاستدامة، مثل الحصول على شهادة "ليد جولد" (LEED Gold)، مما يوفر مرونة تنظيمية للمشاريع المتوافقة مع معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية للشركات في المملكة.

الإطار الضريبي والامتثال المالي
ضريبة التصرفات العقارية

تفرض ضريبة التصرفات العقارية ما نسبته 5% على جميع عمليات بيع العقارات، اعتبارا من 10 أبريل 2025، مع استثناءات محددة تشمل المشترين السعوديين لأول مرة (للعقارات التي تقل قيمتها عن مليون ريال سعودي)، والتحويلات العائلية، وعمليات إعادة هيكلة الشركات. و يؤدي عدم دفع هذه الضريبة إلى منع تسجيل العقار، وتتطلب هذه الاستثناءات تقديم وثائق مسبقة.

ضريبة الأراضي البيضاء (تعديلات 2025)

ارتفعت معدلات الضريبة المفروضة على الأراضي البيضاء غير المطوّرة إلى ما يصل إلى10% سنويا، وتم توسيع نطاقها لتشمل جميع الأراضي الحضرية غير المستخدمة. وقد وُضعت ضريبة جديدة على المباني الخاوية تصل إلى5% من القيمة الإيجارية التقديرية. وأصبح التقديم السنوي للإقرار العقاري إلزاميا، مع وجود عقوبات على التأخير، وتتم تسوية النزاعات عبر النظام الموحد للسجل العقاري التابع للهيئة العامة للعقار.

قوانين الإيجار والامتثال الرقمي
متطلبات منصة "إيجار"

تُعد أنظمة تسجيل تصاريح البناء وعقود الإيجار السكني إلكترونيا إلزامية عبر منصة "إيجار"، بما في ذلك معالجة دفع الإيجارات أوتوماتيكيًا عبر قنوات رقمية معتمدة مثل مدى أو سداد. والمنصة مزودة بتقنية البلوكتشين لضمان معاملات آمنة، وتقنية تسوية المنازعات بالذكاء الاصطناعي .

وتشمل متطلبات الامتثال الأساسية ما يلي:

- عملية الدفع الرقمي الحصري للعقارات السكنية
- حدود لزيادة الإيجارات السنوية (**10%** سكني، **15%** تجاري)
- ودائع ضمان موحدة (بحد أقصى إيجار شهرين)
- إصدار إيصالات إلكترونية

الإطار التنظيمي للاستثمار الأجنبي
قانون الاستثمار 2025

يمنح قانون الاستثمار حقوق تملك للأجانب بنسبة 100% في جميع القطاعات باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة، حيث يُسمح بالمشاركة غير المباشرة عبر الشركات المدرجة في البورصة (بحد أقصى 49% من الأسهم).

كما يوفر القانون حماية شاملة للمستثمرين، بما في ذلك ضمانات ضد المصادرة، وإمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي.

الأحكام التنظيمية الرئيسية لقانون الاستثمار:

- إلغاء اشتراطات التراخيص الخاصة بقطاعات محددة
- تطبيق نظام التسجيل الوطني الموحد مع تبسيط الإجراءات
- تعزيز حماية الملكية الفكرية
- ضمان حقوق إعادة الأرباح ورأس المال

المناطق الاقتصادية الخاصة

تشمل مناطق مثل نيوم والقدية، وتمنح حوافز استثنائية للمستثمرين تتضمن إعفاءً ضريبيا لمدة 30 عاما، وإعفاءً كاملاً من الرسوم الجمركية، وتسريع إجراءات التصاريح والتنظيم. كما تتضمن اشتراطات المحتوى المحلي استخدام مواد محلية بنسبة لا تقل عن 45% بحلول عام 2026، بالإضافة إلى توطين الوظائف الإدارية بنسبة 40%

الاستدامة والامتثال البيئي

شهادة "مستدام" للبناء الأخضر

تُعد شهادة مستدام إلزامية للمشاريع الحكومية والمشاريع الكبرى، وتنقسم إلى ثلاث فئات تقييم: المشاريع السكنية (من 100 نقطة)، والمشاريع التجارية (من 130 نقطة)، والمجتمعات (من 100 نقطة). ويؤدي التأخر في الحصول على هذه الشهادة إلى تأخير تصاريح التشغيل وتوصيل الخدمات.

متطلبات نظام البيئة السعودي

متطلبات قانون البيئة

ينص قانون البيئة (المرسوم الملكي م/165) على إجراء تقييمات للأثر البيئي للمشاريع التي تزيد مساحتها عن 50,000 متر مربع، مع عقوبات تتراوح بين 100,000 ريال سعودي و 30 مليون ريال سعودي. وتتطلب معايير كفاءة استخدام المياه استخدام 40% من المياه المعاد تدويرها في أنظمة الري والتبريد.

التحول الرقمي وتكامل التكنولوجيا

يسري تطبيق نمذجة معلومات البناء الإلزامي على المشاريع التي تتجاوز قيمتها 100 مليون ريال سعودي، مع تتبع الشهادات القائم على تقنية البلوك تشين، وتكامل الحوكمة الرقمية الشاملة. ويشمل توسع منصة "بلدي" أكثر من 300 خدمة من خدمات المحليات، مما يتطلب الامتثال الرقمي لجميع أنشطة التطوير الرئيسية.

لوحة معلومات الامتثال وملخص المخاطر (2025)

المجالات التنظيمية الرئيسية	محفز الالتزام التنفيذي	الموعد النهائي / التكرار	المخاطر ونقاط المتابعة
قانون الاستثمار 2025	ملكية أجنبية 100% (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)؛ التسجيل في السجل الوطني؛ إمكانية الوصول إلى التحكيم الدولي	ساري المفعول ابتداءً من فبراير 2025؛ مستمر	عدم الامتثال يؤدي إلى بطلان الملكية؛ مناطق التطبيق قابلة للتغيير
ضريبة التصرفات العقارية	5%على جميع عمليات التصرف العقاري (باستثناء الإعفاءات المحددة)	سارية ابتداءً من أبريل 2025؛ تُفرض لكل عملية تصرف	عدم السداد يمنع تسجيل العقار؛ الإعفاءات تتطلب إثباتًا مسبقًا
ضريبة الأراضي البيضاء (تعديلات 2025)	حتى 10% سنويًا على الأراضي غير المطورة؛ و5% على المباني الشاغرة	إقرار سنوي	التأخير في الإقرار: غرامات؛ النزاعات تُحل عبر الهيئة العامة للعقار
كود البناء السعودي 2024	إلزامي لجميع تصاريح البناء ابتداءً من 1 يوليو 2025	مستمر، حسب كل مشروع	عدم الامتثال يؤدي إلى تعليق التصريح أو إيقاف المشروع
منصتا "بلدي" و"إيجار" الرقميتين	التسجيل الرقمي الإجباري لتصاريح البناء وجميع عقود الإيجار السكنية؛ المدفوعات إلكترونية فقط	منذ الربع الأول من 2024 وما بعد ذلك	لم تعد الإجراءات اليدوية مقبولة؛ يعرض عدم الاستخدام للغرامات
الاستدامة / معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية	التصنيف الأخضر "مستدام" مطلوب للمشاريع الحكومية والمشاريع الكبرى	حسب حجم المشروع/ متطلبات كود البناء	تأخر الحصول على الشهادة يعرض المشروع لخطر عدم إصدار شهادات الإشغال أو توصيل الخدمات
المناطق الاقتصادية الخاصة	متطلبات المحتوى المحلي/ الحد الأدنى من التوطين؛ والامتثال الضريبي	مستمر، حسب كل منطقة	التغير في وضع المنطقة قد يؤثر على الهيكل الضريبي أو ملكية الأصول

المخاطر القانونية والتشغيلية الأساسية

سرعة التغير التنظيمي

التغيرات التنظيمية السريعة - وخاصة في المناطق الاقتصادية الخاصة، وضريبة الأراضي - تتطلب مراقبة فعّالة وبروتوكولات تحديث قانونية مستمرة.

الامتثال الرقمي

التعاملات غير الرقمية (مثل قسائم الإيجار اليدوية، أو التصاريح غير الإلكترونية) أصبحت مخالفة مادية وتعرّض صاحبها للجزاءات الفورية

تشديد العقوبات

بدأ تطبيق عقوبات أشد على ضريبة الأراضي البيضاء والتصرفات العقارية في 2025، مما يزيد من تكلفة التأخير في البناء أو المعاملات المتأخرة.

معايير الحوكمة البيئية والمؤسسية المتطورة

متطلبات الاستدامة البيئية والمؤسسية المتزايدة مثل (تطبيق مستدام، كود البناء السعودي) ترفع من سقف الموافقات، لا سيما للمشاريع الكبرى أو ذات الأهمية العامة.

مخاطر وضع المنطقة (Zone Status)

يتعين على المستثمرين الأجانب التأكد من أهلية التسجيل ووضع المنطقة محل المشروع، إذ أن التغييرات التنظيمية بأثر رجعي قد تؤثر على حقوقهم أو التزاماتهم.

النتائج الاستراتيجية

يضع الإطار التنظيمي المتكامل المملكة في مكانة رائدة كوجهة استثمارية في مجال العقارات، ويضمن تطبيق سياسات التنمية المستدامة وشفافية السوق. وهذا الإطار الشامل يدعم أهداف رؤية 2030 المتمثلة في تنويع الاقتصاد، وتحسين جودة الحياة، وتحفيز التحضر المستدام، وذلك عبر إشراف مؤسسي منسق وآليات امتثال فعّالة.

الجهات الرئيسية الفاعلة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

أكبر 5 مطورين عقاريين: الجهات الرئيسية 2024 والبيانات المالية (جميع الأرقام بمليون ريال سعودي)

الشركة	إيرادات 2024	صافي الدخل (أو الخسارة) لعام 2024
الشركة العقارية السعودية	1,987.70	215.1
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	3,759.02	806.84
شركة جبل عمر للتطوير	1,901.40	200.07
إعمار المدينة الاقتصادية	425.97	–1,134.57
شركة المملكة القابضة	2,390.52	1,236.97

1. نظرة عامة على تركيز السوق

يعد قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية أحد أكبر القطاعات وأسرعها نمواً في الشرق الأوسط، حيث يهيمن القطاع السكني على السوق بنسبة تقارب 70% لعوامل متعددة من بينها الإيرادات وحجم الطلب والمبادرات الحكومية، بينما يسجل قطاعا العقارات التجارية والصناعية نمواً ثنائي الأرقام، خاصة في الرياض وجدة والدمام. وقد حفزت رؤية 2030 هذا التوسع، حيث وجهت استثمارات تبلغ قيمتها أكثر من 1.3 تريليون دولار أمريكي إلى البنية التحتية والتنمية الحضرية، بما في ذلك مشاريع ضخمة مثل نيوم، والقدية، ومشروع البحر الأحمر.

وعلى الرغم من هذا النمو القوي، لا يزال سوق العقارات في المملكة العربية السعودية شديد التركيز، حيث تستحوذ أكبر خمس شركات تطوير عقاري على أكثر من 60% من العروض العقارية الجديدة في الرياض وجدة والدمام. وتهيمن هذه الشركات الخمس على قطاعات عقارية متعددة الاستخدامات، وعلى سوق الضيافة والتجزئة في المملكة العربية السعودية، حيث تجمع بين الحجم والقوة الرأسمالية والمحافظ المتنوعة المتوافقة مع رؤية 2030.

2. أكبر 5 مطورين عقاريين:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري:

هي شركة التطوير العقاري السكني الرائدة في المملكة، وتستفيد من محفظتها الضخمة من الأراضي، والطلب القوي على المشاريع قيد الإنشاء لتنفيذ مشاريع سكنية ضخمة. وقد تنوعت أنشطتها لتشمل مشاريع متعددة الاستخدامات تضم مكاتب ومتاجر ومرافق مجتمعية للاستفادة من عائدات خدمات ما بعد البيع.

الشركة العقارية السعودية (العقارية):

اتجهت الشركة نحو تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، تجمع بين الإسكان والتجزئة وعقود إدارة المرافق، مما عزز من مصادر الدخل المتكررة لديها وساهم في تعزيز استقرار التدفقات النقدية.

شركة المملكة القابضة:

تمتد محفظتها المتنوعة لتشمل الفنادق الفاخرة والأصول الحضرية البارزة، ومنصات البيع بالتجزئة. وتعتمد الشركة على استراتيجية تدوير الأصول - التي تحقق لها عوائد استثمارية كبيرة – وتدعم إعادة الاستثمار في القطاعات ذات النمو المرتفع.

شركة جبل عمر للتطوير:

تتخصص هذه الشركة في مشاريع الضيافة والتجزئة المجاورة للمسجد الحرام في مكة المكرمة. وتستفيد مجمعاتها الفندقية والتجارية المتكاملة من الطلب المرتبط بموسم الحج، مما يوفر لها تدفقات نقدية مرنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية:

يتطلب المشروع الضخم الذي تديره الشركة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية تكاليف ضخمة ومسبقة لتطوير البنية التحتية والأراضي، مما أدى إلى تسجيل خسائر قصيرة الأجل ريثما تكتمل المدينة وتتحول إلى مركز حضري متكامل يضم مناطق سكنية وصناعية ولوجستية.

وتتحمل هذه الشركات مسؤولية حصة كبيرة من العروض العقارية الجديدة في المملكة، والاستثمارات الجديدة، ويعزز من دورها الاستراتيجي ما لديها من إمكانية الوصول إلى رأس المال الضخم، والشراكات الحكومية القوية، ومشاركتها في المشاريع الوطنية الرائدة.

القادة البارزون في القطاع التجاري

المطور العقاري	التركيز التجاري الأساسي	المشاريع البارزة
شركة آل سعيدان للعقارات	مخططات تجارية وسكنية شاملة	المخطط متعدد الاستخدامات على طريق الثمامة (بقيمة ملياري ريال سعودي)
سدكو للتطوير	مراكز تجارية ومجمعات تجارية متعددة الاستخدامات	النخيل مول، آفنيوز جدة
عقارات عبد اللطيف جميل	مراكز لوجستية، ومجمعات مكاتب الشركات	مجمع جازان اللوجستي، ومكاتب البحر الأحمر
دار الأركان للتطوير العقاري	مشاريع متعددة الاستخدامات تتصدرها المشاريع السكنية (وتشمل المكاتب)	مكاتب ذا هيلز مودرن ليفنج
شركة المملكة القابضة	مكاتب فاخرة ومجمعات تجارية راقية	برج مركز المملكة، وفندق الفور سيزونز
شركة جبل عمر للتطوير	مجمعات تجارية ضمن مشاريع الضيافة	مركز جبل عمر التجاري

المصدر: أرقام، سدكو للتطوير، عبد اللطيف جميل للخدمات اللوجستية، ودار الأركان، وي بيلد جروب، وشركة جبل عمر

تركيز السوق والموقع الاستراتيجي:

يتركز قطاع العقارات التجارية في المملكة العربية السعودية بين ستة شركات تطوير متخصصة، وتمثل مشاريعها مجتمعة غالبية المساحات المكتبية المتميزة، والمساحات التجارية الإجمالية القابلة للتأجير، والمجمعات اللوجستية.

وتعد شركة آل سعيدان العقارية، إحدى أقدم شركات التطوير (والتي تأسست عام 1938)، من أبرز شركات

التطوير العقاري التي تركز على المجمعات المتكاملة المخططة مسبقًا، والتي تمزج بين الاستخدامات التجارية والسكنية والتعليمية، وقد أنهت مؤخرا مشروعا بقيمة 2 مليار ريال سعودي على طريق الثمامة. أما شركة سدكو للتطوير، التابعة لمجموعة سدكو القابضة، فقد برزت كمطور رائد لوجهات تجارية متميزة مثل "النخيل مول" و"ذا آفنيوز جدة"، ما جعلها تجتذب علامات تجارية محلية وعالمية.

وتستثمر شركة عبد اللطيف جميل خبرتها العالية في الخدمات اللوجستية لتطوير وتشغيل مستودعات كبرى ومراكز لمعالجة المركبات، كما يتضح من مجمع جازان اللوجستي. كما وسّعت شركتا دار الأركان والمملكة القابضة - الرائدتان في التطوير السكني والضيافة - نشاطهما ليشمل المكاتب التجارية والمجمعات التجارية، وهو ما يعزز من قدرتهما على تقديم حلول تطوير متكاملة، ويدعم الأماكن المتاحة للتأجير التابعة لهما في مدينتي الرياض وجدة.

وتُظهر منصات التجزئة التابعة لشركة جبل عمر في مكة المكرمة ريادتها في الأسواق التي تعتمد على مواسم الحج، حيث يحقق التكامل بين قطاعي التجزئة والضيافة عوائد مرتفعة.

إن هذا التركّز يستدعي الانتباه في السياسات التنظيمية؛ إذ ينبغي أن توازن سياسات تخصيص الأراضي في المرات التجارية الرئيسية بين المخططات الكبرى والمطورين من الفئة المتوسطة. كما يجب أن تدعم الاستثمارات في البنية التحتية التوسع في مجمعات الخدمات اللوجستية لمواكبة متطلبات سلاسل الإمداد.

ويمكن لأطر التمويل - بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري ونماذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص - توزيع المخاطر وتعزيز المنافسة الصحية، بما يضمن منظومة قوية ومتنوعة للعقارات التجارية تتوافق مع رؤية المملكة 2030.

3. الجهات الفاعلة الأخرى في سوق العقارات السعودية

- **صندوق التنمية العقارية:** قدم تمويلات عقارية بقيمة62.9 مليار ريال سعودي لمستفيدي الدعم السكني خلال عام 2024، مسجلًا نموًا بنسبة 16.4% على أساس سنوي، مقارنة بنمو قدره 54 مليار ريال في عام 2023. كما أتم تقديم تمويلات بقيمة9.4 مليار ريال في ديسمبر 2024 وحده، داعما بذلك ما يقرب من 12,340 عقدا من عقود التمويل.
- **وزارة البلديات والإسكان:** هي الجهة المشرفة على التخطيط العمراني، ومعايير البناء، وبرنامج "سكني" الذي خدم أكثر من487,000 أسرة سعودية.
- **الشركة الوطنية للإسكان:** تدير محفظة أراضٍ تزيد مساحتها على 284 مليون متر مربع، وتشرف على39 مشروعا تنمويا، وساهمت في توفير أكثر من600,000 وحدة سكنية.
- **صندوق التنمية العقارية:** منذ عام 2017، صرف الصندوق أكثر من 155 مليار ريال سعودي في شكل قروض، منها62.9 مليار ريال خلال عام 2024 فقط.
- **الهيئة العامة للعقار:** تمثل العمود الفقري التنظيمي للقطاع العقاري في المملكة، حيث أصدرت 7,875 رخصة خلال الربع الأول من عام 2025، (بزيادة بلغت 97% على أساس سنوي)، كما قامت الهيئة برقمنة عمليات الترخيص والتسجيل العقاري بالكامل، حيث تتيح بوابة الخدمات الإلكترونية الخاصة بها تطبيقات إلكترونية شاملة لجميع تراخيص العقارات الرئيسية وتوثيق العقود.

4. شركات المقاولات

- **مجموعة بن لادن السعودية:** لا تزال أكبر شركة مقاولات في المملكة، حيث تنفذ مشاريع بارزة مثل برج جدة، وذلك بعقد بلغت قيمته 7.2 مليار ريال سعودي وُقع في أكتوبر 2024، إضافة إلى أعمال البنية التحتية الكبرى، مثل مترو الرياض.

- **شركة الراشد للتجارة والمقاولات:** في ديسمبر 2024، وقّعت شركة أنابيب الشرق المتكاملة للصناعة عدة عقود مع شركة الراشد للتجارة والمقاولات لتصنيع وتوريد الأنابيب الفولاذية، بقيمة إجمالية بلغت57 مليون ريال سعودي (شاملة ضريبة القيمة المضافة).

الشراكات الدولية:

- **شركة بويغ للإنشاءات (Bouygues Construction):** حصلت على عقد في مشروع نيوم بقيمة 1.8 مليار دولار أمريكي.

- **شركة الهندسة الإنشائية الصينية (CSCEC):** تجاوز إجمالي قيمة عقودها في المملكة 8 مليارات دولار أمريكي.

5. الجهات التي تقدم التمويل العقاري (سيولة السوق والتمويل)

- **البنك السعودي الأول (ساب):** يمتلك محفظة تمويل عقاري تفوق 45 مليار ريال سعودي، ويعتمد على منصة رقمية متقدمة للتمويل العقاري، وشراكات مع شركات التقنية المالية.

- **البنك الأهلي السعودي:** يُعد صاحب أكبر محفظة تمويل عقاري في المملكة، بقيمة تتجاوز 120 مليار ريال سعودي.

- **بنك الرياض:** سجّل نموًا بنسبة 18% في محفظة التمويل العقاري خلال عام 2024.

- **شركة أملاك العالمية للتمويل:** وفّرت الشركة تمويلات متوافقة مع الشريعة الإسلامية تتجاوز 12 مليار ريال سعودي.

وقد ساهمت برامج التوريق التي أطلقتها الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في إنشاء سوق ثانوية للأوراق المالية المدعومة بالتمويلات العقارية، حيث تجاوز حجمها25 مليار ريال سعودي في عام 2024.

كما مكّنت **إصلاحات البنك المركزي السعودي (ساما)** المتعلقة بنسبة التمويل إلى القيمة من رفع الحد الأقصى للتمويل إلى 90% للمشترين لأول مرة، مما دعم مستويات الطلب، وعزز السيولة في السوق العقاري.

6. دور صندوق الاستثمارات العامة السعودي: استثمارات عقارية ضخمة في مشاريع عملاقة

- **نيوم:** التزام بضخ استثمارات بقيمة 500 مليار دولار، وتطوير 9 ملايين متر مربع سكني، واستيعاب مليون نسمة بحلول عام 2030.

- **مشروع البحر الأحمر:** استثمارات بأكثر من 50 مليار دولار، وإنشاء 50 منتجعا، وتوفير 8000 غرفة فندقية، و1000 مسكن.

- **القدية:** استثمارات بقيمة 58 مليار دولار، على مساحة تقدر بنحو 334 كيلومتر مربع، وتستهدف استيعاب 600,000 ساكن.

- **شركة روشن:** تلتزم باستثمارات يفوق حجمها20 مليار دولار، لإنشاء أكثر من 400,000 وحدة سكنية تعتمد على تقنيات المدن الذكية.

وترسخ هذه الاستثمارات التابعة لصندوق الاستثمارات العامة قطاعات سوقية جديدة، وتجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، وتعزز معايير الجودة والاستدامة.

7. الصكوك الإسلامية

- **حجم السوق:** حتى منتصف عام 2024، تجاوزت إصدارات الصكوك القائمة في المملكة العربية السعودية180 مليار ريال سعودي، وتشمل برامج محلية بضمان حكومي، وأخرى دولية. ومن أبرز الجهات التي تُصدرها:

- **برنامج الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري للصكوك المحلية:** وقدم تسهيلات لصكوك محلية بقيمة20 مليار ريال سعودي، وقد أُصدرت آخر شريحة منها بقيمة 3.5 مليار ريال سعودي، في16 نوفمبر 2023.

- **البرنامج الدولي للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري:** كان أول إصدار دولي للشركة من الصكوك بقيمة2 مليار دولار أمريكي، وتم تسعيره في 24 فبراير 2025.

- **صكوك سيادية حكومية:** جرى إصدار صكوك سيادية بقيمة 11.598 مليار ريال سعودي في 24 ديسمبر 2024.

- **الهياكل الشرعية للصكوك:** تعتمد هذه الهياكل على أدوات التمويل المستخدمة وفق صيغ متوافقة مع الشريعة الإسلامية، مثل الإجارة، والمرابحة، والمشاركة، وتُستخدم لتمويل مشاريع كبرى، مثل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وبرنامج سكني.

- **لوائح هيئة السوق المالية:** تخضع جميع الصكوك لإشراف هيئة السوق المالية السعودية لضمان التوافق مع أحكام الشريعة، وحماية حقوق المستثمرين.

8. الشراكات الاستراتيجية بين القطاعين العام والخاص

المركز الوطني للتخصيص: يشرف على تنفيذ مبادرات التخصيص والشراكات، حيث تجاوزت الاستثمارات الخاصة أكثر من 53 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2025، بفضل تبسيط آليات الموافقة.

- **أبرز مشاريع الشراكة بين القطاعين:** مشروع "تناجيب" السكني (بقيمة 772 مليون دولار أمريكي)، ومطار الملك سلمان الدولي، (بقيمة 147 مليار دولار أمريكي)، والإسكان الميسر (نُفذ 60% منه عبر شراكات بين القطاعين العام والخاص).

- **عوائد الاستثمار:** تسجّل مشاريع الشراكة بين القطاعين عوائد تتراوح بين 8% إلى 12%، مع تحقيق أعلى العوائد في المشاريع الصناعية واللوجستية.

صناديق «الريت» للاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية

تُحدث صناديق الاستثمار العقاري (الريت) تحولا جذريا في قطاع العقارات السعودي، من خلال تمكين الوصول الجماعي إلى استثمارات عقارية عالية الجودة، وتعزيز سيولة السوق. ويُظهر الأداء القوي لهذا القطاع، مع متوسط عوائد أرباح يبلغ 5.3%، تفوّقه الملحوظ على مؤشرات صناديق الاستثمار العقاري العالمية (4.15% لمؤشر إم إس سي آي القياسي العالمي للصناديق العقارية)، مما يعكس أساسيات سوق قوية للإيجارات، وكفاءة في تخصيص رأس المال.

ويُعزى هذا الأداء إلى المشاريع الضخمة ضمن رؤية 2030، وإلى نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للمملكة، والذي سجل1.3% في عام 2024 رغم التحديات في قطاع النفط، حيث شهدت الأنشطة العقارية نموا بارزا، مما يعكس أهمية هذا القطاع المتنامي ضمن اقتصاد المملكة غير النفطي.

وقد ارتفعت مساهمة القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني السعودي بمقدار الضعف تقريبا لتصل إلى 12% من الناتج المحلي الإجمالي في 2024، مقارنة بـ 5.9% في عام 2023.

وقد أصبحت صناديق الاستثمار العقاري (الريت) ركنا أساسيا في القطاع العقاري السعودي، من خلال توفير استثمارات كبيرة على مستوى المؤسسات، وتوفير السيولة، وأنماط الإدارة الاحترافية، مما عزز بشكل ملموس أسواق العقارات السكنية والتجارية.

ومن عام 2021 إلى 2024، توسعت الأصول المملوكة لصناديق الاستثمار العقاري من 20 مليار ريال سعودي إلى نحو 30 مليار ريال سعودي، مما يعكس معدل نمو سنوي مركب متميز، يفوق معايير إدارة الأصول الأوسع نطاقا.

وقد تزامن هذا النمو في قيمة الأصول المدارة مع إصلاحات تنظيمية أبرزها تعديلات هيئة السوق المالية في يوليو 2025، التي سمحت لصناديق الاستثمار العقاري (الريت) بالاستثمار المباشر في مشاريع التطوير، مما وسّع نطاق الاستثمار، وحسّن إمكانات العوائد.

وبنهاية عام 2024، حققت الإدارة المهنية في 17 صندوقا مسجّلا توزيعات أرباح سنوية ثابتة بلغت قيمتها 987 مليار ريال سعودي، مما عزز ثقة المستثمرين وأكّد على دور القطاع العقاري كأصل ثابت ومحفّز للعوائد.

وبالإضافة إلى تكوين رأس المال وتحقيق العائدات، ساهمت صناديق الاستثمار العقاري (الريت) في تحسين شفافية السوق، ومعايير تقييم الأصول بشكل كبير.

من لذلك تُظهر القيمة الصافية للأصول لكل وحدة في الصناديق الرائدة إدارة محفظة نشطة وعمليات استحواذ مضافة، مثل شراء أراضٍ في جدة، وعمليات بيع استراتيجية حققت مكاسب (وفق التقرير السنوي لتداول، 27 مارس 2025).

كما ساعدت المعايير الموحدة للتقارير، والتقييمات الخارجية، ومتطلبات التوزيع الإلزامية (90% على الأقل من صافي الدخل) في إضفاء الطابع الاحترافي على عمليات تملك العقارات، مما سهل زيادة أحجام التداولات الثانوية، وتقليص الفروق بين العرض والطلب. ويخصص المستثمرون المؤسساتيون، بما في ذلك صناديق التقاعد وصناديق الثروة السيادية، الآن أكثر من 8% من محافظهم الاستثمارية لصناديق الاستثمار العقاري (الريت)، مما يؤكد اندماج العقارات في استراتيجيات الأصول المتنوعة، ويدعم ضمانات التمويل العقاري السكني من خلال تحسين آليات تحديد الأسعار.

وقد حفزت صناديق الاستثمار العقاري (الريت) الابتكار والتطوير في هذا القطاع من خلال ربط آليات أسواق رأس المال بتنفيذ المشاريع الكبيرة.

ويتوافق الإنجاز الذي حدث في 2024، والذي تمثل في بلوغ حجم الأصول المدارة لصناديق العقارات 250 مليار ريال سعودي، مع إصدار أكثر من 200 رخصة مشروع بلغت قيمتها الإجمالية 150 مليار ريال سعودي لمنصات مدعومة من صناديق الاستثمار العقاري، مما يسرع من تسليم المجمعات متعددة الاستخدامات، والأصول التجارية من الدرجة الأولى في الرياض، وجدة، والمناطق الناشئة (النشرة الإحصائية لهيئة السوق المالية للربع الثالث من عام 2023).

وقد أدت هذه التطورات المدعومة بالسيولة التي توفرها صناديق الاستثمار العقاري إلى خفض حواجز تكلفة رأس المال بالنسبة للمطورين العقاريين، ووسّعت أسواق الدين المؤسسي، وعززت الشراكات بين القطاعين العام والخاص من أجل تكامل البنية التحتية.

وباختصار، لم تقتصر صناديق الاستثمار العقاري السعودية على توسيع قنوات الاستثمار وتحسين إدارة الأصول فحسب، بل امتد دورها لتحقيق تكامل اقتصادي أوسع نطاقا، مما جعل قطاع العقارات قطاعا بالغ الأثر في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي في رؤية 2030.

إن دورة التيسير النقدي المتوقعة عالميا من أجل خفض أسعار الفائدة، مع مشاركة البنوك المركزية الكبرى فيها، بما في ذلك البنك المركزي السعودي (ساما)، تضع صناديق الاستثمار العقاري في وضع يسمح لها بتسريع نموها من خلال خفض تكاليف التمويل، وتحسين القدرة على توزيع الأرباح.

وتزداد الأهمية الاستراتيجية لهذا القطاع بفضل نجاح الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات في إصدار صكوك دولية بقيمة 2 مليار دولار، مما يعكس ثقة المؤسسات الاستثمارية العالمية، ويسهم في خلق بنية تحتية قوية لسوق التمويل العقاري الثانوي في المملكة.

ومع تعافي معدلات الإشغال ووصولها إلى 90% في الربع الرابع من عام 2024، والمبادرات الحكومية التي تستهدف وصول معدل تملك الأسر للمنازل إلى 70% بحلول عام 2030، أصبحت صناديق الاستثمار العقاري (الريت) أداة أساسية لتوجيه رأس المال المؤسسي إلى النظام العقاري المتنامي في المملكة.

نظرة عامة على سوق صناديق الاستثمار العقاري (الريت) في المملكة العربية السعودية - الربع الثاني من عام 2025

أسماء صناديق الريت	القيمة السوقية (مليون ريال سعودي)	الربع السنوي	سعر السوق (ريال سعودي)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال سعودي)	العائد المتوقع على الأرباح (%)	ملاحظات أساسية
صندوق الراجحي ريت	2,293.10	الربع الثاني 2025	8.32	8.03	6.5	عدد الوحدات: 275.6 مليون، توزيعات الربع الثاني: 0.12 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق بنيان ريت	1,355.70	الربع الثاني 2025	8.32	9.11	8.1	عدد الوحدات: 162.9 مليون، توزيعات النصف الأول: 0.37 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق سدكو كابيتال ريت	1,308.60	الربع الثاني 2025	7	7.78 (القيمة الدفترية) / 8.26 (القيمة العادلة)	5.2	توزيعات الربع الثاني: 0.131 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق الإنماء للضيافة ريت	851.7	الربع الثاني 2025	8.35	10.03	6.4	عدد الوحدات: 102.0 مليون، تشمل 5 فنادق
صندوق الرياض ريت	923.7	الربع الثاني 2025	5.38	10.17	5.3	محفظة متنوعة (داخل المملكة وخارجها)
صندوق الخبير ريت	813.6	الربع الثاني 2025	5.77	8.8	7.3	عدد الوحدات: 141.0 مليون، عدد العقارات: 11، دخل الإيجارات في الربع الثاني: نمو بنسبة 3% على أساس سنوي
صندوق دراية ريت	598.8	الربع الثاني 2025	5.57	9.54	4.7	عدد الوحدات: 107.5 مليون وحدة، عدد العقارات: 24 عقارا
صندوق الإنماء ريت للتجزئة	534.5	الربع الثاني 2025	4.53	6.95	6.8	عدد الوحدات: 118.0 مليون وحدة، توزيعات النصف الأول: 0.18 ريال/للوحدة
صندوق مشاركة ريت	369.6	الربع الثاني 2025	4.2	8.46	3.9	عدد الوحدات: 88.0 مليون وحدة، عدد العقارات: 12 عقارًا
صندوق جدوى ريت الحرمين	347.8	الربع الثاني 2025	5.27	7.88	6.6	التركيز الجغرافي: مكة المكرمة والمدينة المنورة
صندوق ميفك ريت	274.1	الربع الثاني 2025	3.74	7.18	0	عدد الوحدات: 73.3 مليون وحدة، لا توجد توزيعات أرباح للربع الثاني

المقاييس المالية التفصيلية – الربع الثاني من عام 2025

أسماء صناديق الريت	الأصول الإجمالية (مليون ريال سعودي)	نسبة الدين/الأصول (%)	عدد العقارات	التركيز على مستوى القطاع	الموقع الجغرافي	نسبة الإشغال (%)
صندوق الراجحي ريت	3,149.80	28.46	20	مكاتب، تجزئة، سكني، تعليمي	الرياض؛ جدة؛ المنطقة الشرقية؛ الخبر	97.9
صندوق الخبير ريت	2,044.20	36.08	11	مكاتب، تجزئة، تعليمي	الرياض؛ جدة؛ تبوك	95.4
صندوق سدكو كابيتال ريت	3,399.70	49.43	23	مكاتب، تجزئة، تعليمي، ترفيهي	الرياض؛ جدة؛ الدمام؛ دبي	97.5
صندوق بنيان ريت	2,106.30	30.24	13	تجزئة، مكاتب، ضيافة، سكني	الرياض؛ المدينة المنورة؛ جازان؛ أبها	83.5
صندوق الإنماء للضيافة ريت	1,040.70	0	5	ضيافة	الرياض؛ جدة؛ مكة المكرمة	100
صندوق ميفك ريت	988.4	35.63	6	تجاري، ضيافة، سكني	الرياض؛ جدة؛ مكة المكرمة	85

المصدر: SaudiExchange.sa

1. طبيعة صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية: الأسهم، والتمويل العقاري، والهياكل المختلطة

تأسس قطاع صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة العربية السعودية في عام 2016 تحت إشراف هيئة السوق المالية بهدف تعميق أسواق رأس المال، ودعم أهداف التنويع الواردة في رؤية 2030. ويشمل هذا القطاع ما يلي:

- **صناديق الريت القائمة على الأسهم (Equity REITs):** وتمثل الشكل السائد لهذه الصناديق، حيث تستثمر مباشرة في العقارات المدرة للدخل (مثل المكاتب، والتجزئة، والضيافة، والخدمات اللوجستية، والرعاية الصحية). وبموجب القانون، يجب أن يُوضع ما لا يقل عن 75% من الأصول في عقارات مدرة للدخل، ويجب توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي الأرباح سنويا. وجميع صناديق الاستثمار العقاري المدرجة في تداول هي صناديق استثمار عقاري قائمة على الأسهم اعتبارا من عام 2024.
- **صناديق الريت القائمة على التمويل العقاري (التمويلية) (Mortgage REITs):** مسموح بها بموجب اللوائح التنظيمية ولكنها لم تنتشر على نطاق واسع بعد. وتستثمر هذه الصناديق في الأوراق المالية

العقارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، وفي الديون العقارية، مما يدعم سيولة السوق وتملك الأسر للمنازل. وتعمل الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري على تطوير البنية التحتية لهذا القطاع.

- **صناديق الريت المختلطة (Hybrid REITs):** وهي صناديق تجمع بين استثمارات عقارية مباشرة واستثمارات في أدوات الدين العقاري، ويُسمح بها ضمن لوائح هيئة السوق المالية، إلا أنه لا توجد صناديق مدرجة من هذا النوع في المملكة حتى الآن.

الاختلافات الهيكلية :

- **صناديق الريت القائمة على الأسهم:** تولّد إيراداتها من الإيجارات والعوائد الناتجة عن ارتفاع قيمة الأصول العقارية.
- **صناديق الريت التمويلية (القائمة على التمويل العقاري)** تعتمد في دخلها على الفوائد المحققة من التمويل العقاري أو أدوات الدين المرتبطة بالعقارات.
- **صناديق الريت المختلطة:** تجمع بين مصادر الدخل من الإيجارات والفوائد، مما يتيح تنويع المحفظة وتوزيع المخاطر بشكل أكثر توازناً.

2. البيئة القانونية التي تحكم صناديق الاستثمار العقاري

تخضع صناديق الاستثمار العقاري في المملكة لضوابط هيئة السوق المالية السعودية، ولوائح صناديق الاستثمار العقاري المتداولة. وتشمل المتطلبات الرئيسية لهذه الصناديق ما يلي:

- **الحد الأدنى لحجم الصندوق:** 500 مليون ريال سعودي
- **الطرح العام:** ≥30% مملوكة لـ ≥200 من حاملي الوحدات
- **توزيع الأصول:** ≥75% في العقارات المدرة للدخل
- **سقف الرافعة المالية:** ≥50% من إجمالي الأصول
- **التوزيع:** ≥90% من صافي الأرباح سنويا
- الإدراج: **جميع صناديق الاستثمار العقاري مدرجة في** بورصة تداول
- **الامتثال للشريعة الإسلامية:** يجب أن تكون جميع صناديق الاستثمار العقاري متوافقة مع الشريعة الإسلامية، ويُشرف عليها مجلس شرعي داخلي.

ويضمن الإطار القانوني حماية المستثمرين، وإعداد تقارير مالية منتظمة، وتقييمات مستقلة للممتلكات، والشفافية. ويمكن للمستثمرين الأجانب ومستثمري دول مجلس التعاون الخليجي المشاركة، مما يدعم عمق السوق والتكامل الدولي.

3. اتجاهات الأداء التاريخية، وحركة الأسعار، وتقلبات السوق

أظهرت صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة مرونة ونمواً منذ إنشائها، على الرغم من التحديات العالمية والمحلية:

- **عدد صناديق الاستثمار العقاري:** 19 صندوقاً مدرجاً في بورصة تداول حتى النصف الأول من عام 2024
- **القيمة السوقية:** أكثر من 20 مليار ريال سعودي

- **عوائد توزيعات الأرباح (النصف الأول من عام 2024):** 5.3% في المتوسط، مع عائدات تصل إلى 7.3-7.8% لأفضل الصناديق (بنيان، الإنماء للضيافة، المعذر).

- **التقلبات:** واجه القطاع عوامل معاكسة خلال ارتفاع أسعار الفائدة في 2022-2023، ولكن من المتوقع أن يستفيد من التخفيضات المتوقعة في أسعار الفائدة في 2025، مما سيؤدي إلى خفض تكاليف التمويل ودعم قيم رأس المال.

- **مقارنة:** تفوقت صناديق الاستثمار العقاري السعودية على مؤشرات صناديق الاستثمار العقاري العالمية من حيث العائد (انظر القسم 7 أدناه)، ولكنها شهدت عمليات تصحيح في الأسعار، وتخفيض في صافي قيمة الأصول خلال فترات ارتفاع أسعار الفائدة.

4. حجم وعدد وتنوع الصناديق العقارية المتداولة في السوق

عدد صناديق الاستثمار العقاري	القيمة السوقية
19 صندوقًا مدرجًا في بورصة تداول	حوالي **20** مليار ريال سعودي +
التوزيع الجغرافي	**أنواع الأصول**
الرياض (حوالي **58%**)، جدة (حوالي **23%**)، المنطقة الشرقية (حوالي **12%**)، مناطق أخرى (حوالي **7%**)	سكنية، أو تجارية، أو صناعية/لوجستية، و تجزئة، أو ضيافة، أو رعاية صحية.

5. مصادر رأس المال، ونسب الرافعة المالية، وتكوين قاعدة المستثمرين

- **مصادر جمع رأس المال:** يُجمع بشكل أساسي من خلال الاكتتابات العامة الأولية في السوق المالية السعودية تداول، مع بعض إصدارات حقوق الاكتتاب وعمليات الطرح الخاص.

- **الرافعة المالية:** الحد الأقصى الذي تسمح به هيئة السوق المالية هو 50% من إجمالي الأصول؛ وتعمل معظم صناديق الاستثمار العقاري بأقل من 30% من أجل إدارة المخاطر.

- **قاعدة المستثمرين:** وتشمل المستثمرين المؤسساتيين (مثل صناديق التقاعد، وشركات التأمين، ومديرو الأصول)، والمستثمرين الأفراد، والمستثمرين الأجانب المؤهلين.

- **أسواق الصكوك وأدوات الدين:** على الرغم من عدم قيام أي صندوق استثمار عقاري مدرج في المملكة بإصدار صكوك مباشرة، إلا أن أداة إعادة التمويل الرئيسية للقطاع، وهي الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC)، أصدرت أكثر من 20 مليار ريال سعودي من الصكوك المضمونة من الحكومة محليا (وكانت آخر شريحة بقيمة 3.5 مليار ريال سعودي في نوفمبر 2023)، بالإضافة إلى إصدار دولي بقيمة 2 مليار دولار أمريكي في فبراير 2025، في إطار برنامج دولي تبلغ قيمته 5 مليارات دولار أمريكي، ومدرج في بورصة لندن، مما يدل على قوة الطلب من المستثمرين، ويدعم أهداف تمويل الإسكان في ظل رؤية 2030.

6. المخاطر الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (الريت)

- **مخاطر السوق:** التعرض لدورات السوق العقاري، وتغيرات الطلب حسب القطاع، وتقلبات قيم العقارات.
- **مخاطر أسعار الفائدة:** تؤدي أسعار الفائدة المرتفعة إلى زيادة تكاليف التمويل ويمكن أن تقلل من جاذبية عوائد صناديق الاستثمار العقاري.
- **مخاطر السيولة:** على الرغم من أن صناديق الاستثمار العقاري أكثر سيولة من الاستثمارات العقارية المباشرة، إلا أن أحجام التداول يمكن أن تتفاوت، خاصة في الصناديق الصغيرة.
- **المخاطر التنظيمية:** يمكن لأي تغييرات في قواعد هيئة السوق المالية أو في متطلبات الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية، أو السياسات الضريبية، أن تؤثر على العمليات والعوائد.

وعلى مدى السنوات الثلاث الماضية، ظهر اتجاه ملحوظ في أداء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة، يتميز بانخفاض أسعارها السوقية مقارنة بقيمها المسجلة سابقا.

ويشير هذا الاتجاه إلى أن عددا من صناديق الاستثمار العقاري (الريت) السعودية يتم تداولها بأسعار أقل من صافي قيمة أصولها، حيث تنخفض تقييمات السوق إلى ما دون القيمة الدفترية لأصولها الأساسية.

وقد يعكس هذا التباين بين السعر السوقي وقيمة الأصول حالة من الحذر لدى المستثمرين في السوق.

وقد تحدث هذه الظاهرة حتى عندما تظل قاعدة الأصول مستقرة أو تواصل النمو، بينما يعطي السوق تقييما أقل لأسهم الشركة.

7. عوائد صناديق الريت للاستثمار العقاري: المؤشرات والتحليل المقارن

عوائد صناديق الريت السعودية للاستثمار العقاري (النصف الأول من عام 2024):

متوسط عائد القطاع

5.3%

أفضل الصناديق

بنيان ريت **7.6%**

صندوق الإنماء للضيافة ريت **7.8%**

صندوق المعذر ريت **7.4%**

معايير إقليمية:

الإمارات (صندوق الإمارات ريت)	صندوق الإمارات دبي الوطني ريت (دبي)
4-6%	~4%

معايير عالمية:

صناديق الريت في سنغافورة	مؤشر "إم إس سي آي" العالمي للريت
4.1-5.6% (2024)	3% (يونيو 2025)

مؤشر "إس آند بي" العالمي للريت

3.92% (سبتمبر 2024)

صناديق الأسهم الخاصة في العقارات السعودية

الدور المحفز لرأس المال الخاص في قطاع العقارات السعودي

تضخ صناديق الأسهم الخاصة رؤوس أموال ضخمة وخبرات عالية في سوق العقارات السعودي، مما يعزز أهداف التنمية في رؤية 2030.

ورغم التحديات في المشهد الاقتصادي الكلي، استقطبت المملكة استثمارات بقيمة 2.8 مليار دولار من خلال 15 صفقة عقارية عبر صناديق الملكية الخاصة في عام 2024، حيث اتجه المستثمرون نحو صفقات النمو في السوق المتوسطة التي توفر أصولاً في مجالات الإسكان والخدمات اللوجستية، والضيافة، بوتيرة أسرع.

وتعمل هذه الأسهم الخاصة الجديدة جنبا إلى جنب مع الميزانية العمومية لصندوق الاستثمارات العامة البالغة تريليون دولار، مما يتيح الاستثمار المشترك في مشاريع ضخمة مثل نيوم، وروشن، وتسريع جداول الإنشاء، مع رفع معايير جودة البناء.

ويظهر هذا الأثر بشكل ملموس على أرض الواقع، فقد قفز إجمالي قيم المعاملات العقارية في المملكة بنسبة 47% ليصل إلى 75.7 مليار دولار في عام 2024، حيث أسهم تدفق رأس المال الخاص في تلبية الطلب المتزايد على المنازل والبنية التحتية السياحية.

كما أدت إصلاحات يوليو 2025 التي تسمح بتملك الأجانب بنسبة 100% في مناطق محددة، إلى جانب توسيع قنوات توزيع الصناديق الرقمية، إلى إزالة الحواجز التاريخية التي كانت تعوق الدخول إلى السوق، مما أدى إلى توسيع قاعدة المستثمرين، وقلل من تكاليف التمويل. وتتوقع شركة ديلويت Deloitte أن تؤدي هذه الإجراءات إلى رفع تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر السنوية إلى 388 مليار ريال سعودي (103 مليار دولار أمريكي) بحلول عام 2030، مما يضمن بقاء رأس المال الخاص كحجر زاوية في التمويل الذي يدمج الحوكمة الدولية وحلول التكنولوجيا العقارية، ومعايير البيئة والمجتمع والحوكمة في مختلف جوانب القطاع العقاري.

العوامل الرئيسية وراء نمو الاستثمار في الأسهم الخاصة في قطاع العقارات السعودي

شهد قطاع الاستثمار في صناديق الملكية الخاصة في العقارات في المملكة العربية السعودية تحولاً جذرياً بفضل التحديث التنظيمي، والحوافز الضريبية، والإصلاحات التي تعزز الشفافية، وإتاحة فرص غير مسبوقة لتملك الأجانب المقيمين في المملكة. وقد ساهمت هذه العوامل، التي يجري تنفيذها في إطار استراتيجية التنويع الاقتصادي لرؤية 2030، في جعل المملكة واحدة من أكثر الوجهات جاذبية للاستثمار العالمي في صناديق الملكية الخاصة في الشرق الأوسط.

تطور الإطار القانوني والتنظيمي
إشراف هيئة السوق المالية

تعد هيئة السوق المالية هي الجهة التنظيمية الرئيسية لأنشطة صناديق الملكية الخاصة في المملكة العربية السعودية، وتعمل بموجب لائحة صناديق الاستثمار الخاصة. ويحدد إطار عمل لوائح صناديق الاستثمار

الخاصة متطلبات تشكيل الصناديق، وإدارتها، والإفصاح عن أنشطتها، مع التركيز على الشفافية وحماية المستثمرين، وتطبيق معايير الحوكمة الصارمة بما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية.

وقد أدت التحسينات التنظيمية الأخيرة إلى تبسيط إجراءات جمع رأس المال لصناديق الأسهم الخاصة، بما في ذلك إلغاء الحد الأقصى لعدد المستثمرين في الاكتتابات الخاصة، ووضع حد أدنى للاستثمار يبلغ مليون ريال سعودي للمستثمرين المؤهلين.

التطور التنظيمي لهيئة السوق المالية والتحول الرقمي لهيئة تنظيم الاستثمار العقاري

الإصلاحات التنظيمية لهيئة السوق المالية في يوليو 2025: تحول شامل في إدارة الأصول

تمثل الإصلاحات التنظيمية لهيئة السوق المالية في يوليو 2025 علامة فارقة في مسيرة تحول قطاع إدارة الأصول في المملكة العربية السعودية، حيث شملت تغييرات جوهرية في الإشراف على صناديق الملكية الخاصة، وآليات التوزيع، وأطر حماية المستثمرين. كما تقدم التعديلات التي أُدخلت في 9 يوليو 2025 على لوائح صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، عددا من القواعد الرائدة التي توسع بشكل كبير من المرونة التشغيلية لصناديق الملكية الخاصة مع تعزيز آليات الرقابة التنظيمية.

والأهم من ذلك، أن هذه التعديلات تسمح لمنصات صناديق الاستثمار، والمؤسسات المالية الإلكترونية المرخصة من البنك المركزي السعودي (ساما) بتوزيع وحدات الصناديق من خلال مواقعها الإلكترونية وتطبيقاتها على الهواتف المحمولة، مما يُتيح سهولة الوصول إلى استثمارات الصناديق الخاصة، وتجاوز القنوات المؤسسية التقليدية.

ويتطلب الإطار التنظيمي الآن موافقة هيئة السوق المالية على الانسحاب الطوعي لمديري الصناديق، مع فرض فترات انتقالية إلزامية مدتها 60 يوما لضمان استمرارية إدارة الصناديق دون انقطاع، مما يعالج فجوة حرجة كانت تؤثر على استقرار العمليات المالية لصناديق الملكية الخاصة. وبالإضافة إلى ذلك، تضيف التعديلات الجديدة قواعد مهمة لحماية المستثمرين الأفراد، من خلال تقييد الاشتراكات النقدية من قبل المستثمرين الأفراد بما لا يتجاوز 50% من إجمالي اشتراكات الصندوق الخاص، مما يخلق بيئة استثمارية متوازنة تحمي المستثمرين الأفراد مع الحفاظ على كفاءة تدفق رأس المال المؤسسي.

وتضع هذه الإصلاحات الإطار التنظيمي للاستثمار في صناديق الملكية الخاصة في المملكة العربية السعودية بين الأكثر تطورا على مستوى العالم، حيث أقرت هيئة السوق المالية السعودية 34 صندوقا استثماريا جديدا في عام 2024 وحده، مما يدل على استجابة السوق القوية لعملية التحديث التنظيمي.

التحول الرقمي في الهيئة العامة للعقار: الريادة في تكامل تكنولوجيا العقارات

تمثل مبادرات التحول الرقمي للهيئة العامة للعقار تحديثا شاملاً للبنية التحتية لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية، حيث فازت الهيئة بجائزة الحكومة الرقمية لأفضل استخدام للتقنيات الناشئة في عام 2023، لمشروعها الثوري للتصوير الجوي وإنشاء خرائط العقارات.

وتطورت منصة السجل العقاري لتصبح نظاما رقميا موحدا يتيح إدارة العقارات، وتسجيل سندات الملكية، والمعاملات العقارية المختلفة من خلال واجهة واحدة، مما أدى إلى تغيير جذري في طريقة تفاعل المتخصصين في

مجال العقارات والمستثمرين مع بيانات الملكية العقارية. ويوفر الوصول الفوري عبر هذه المنصة إلى سجلات الملكية وبيانات المعاملات العقارية شفافية غير مسبوقة، بينما يضمن نظام الإحداثيات الموحد الذي يسجل بيانات العقارات بدقة تصل إلى 10 سم لكل بكسل، تحديدا دقيقا لحدود العقارات، ويقلل من النزاعات.

كما تشمل البنية التحتية الرقمية لهيئة السجل العقاري الآن تكاملا سلسا مع وزارة البلديات والإسكان، وصندوق التنمية العقارية، والبنوك، وشركات التطوير العقاري، مما يخلق منظومة مترابطة تزيل العوائق البيروقراطية التقليدية.

وقد أسهمت منصة التسجيل العقاري المساحي التابعة للهيئة، وعبر رقمنة الصكوك القانونية التي تحكم ملكية العقارات ونقلها وتأجيرها، في خلق بيئة معاملات خالية من الأوراق، ومقاومة للاحتيال، وتدعم أهداف رؤية المملكة 2030.

وتضع هذه التطورات التقنية الهيئة العامة للعقار في مكانة رائدة عالمياً في مجال ابتكار التكنولوجيا العقارية "البروبتك" (PropTech)، حيث أبرمت مؤخراً مذكرة تفاهم مع شركة "جيه إل إل" لتعزيز قدرات القوى العاملة ودفع الابتكارات في مجال التكنولوجيا العقارية، وهو ما يُظهر الاعتراف الدولي بالتحول الرقمي لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية.

قانون الاستثمار لعام 2025: تحرير تاريخي للاستثمار

يُعدّ قانون الاستثمار، الصادر في فبراير 2025، علامة فارقة في مجال الاستثمار الأجنبي، فهو يمنح حقوقا لتملك المستثمرين الأجانب بنسبة 100% في جميع القطاعات والمناطق، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومن أهمّ مميزات هذا القانون:

ملكية أجنبية بنسبة 100%	تراخيص مُبسّطة
حقوق كاملة للمستثمرين الأجانب، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.	تسجيل وموافقة عبر المنصات الرقمية من خلال إجراءات مبسطة.
تعزيز الحماية	**تسريع الموافقات**
توفير ضمانات ضدّ نزع الملكية، وإمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي.	تُمنح موافقات المشاريع المُؤهّلة عادةً في غضون خمسة أيام عمل.

اللوائح الخاصة بالعقارات

- **لائحة صناديق الاستثمار العقاري:** تتيح إنشاء صناديق استثمار مشتركة للمشاريع الكبيرة.
- **نظام تملك العقارات المحدث:** يسمح للأجانب بتملك العقارات في معظم المناطق، مع إجراءات تسجيل وتوثيق واضحة.
- **الهيئة العامة للعقار والسجل العقاري الرقمي:** يضمنان شفافية وأمن المعاملات العقارية والوصول الفوري إلى سجلات الملكية.

الحوافز الضريبية والإطار المالي

الهيكل الضريبي الاستراتيجي

صُمم النظام الضريبي في المملكة العربية السعودية لجذب الاستثمارات المؤسسية:

- **ضريبة التصرفات العقارية:** بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية، مع وجود إعفاءات واستثناءات محددة. وحلت ضريبة التصرفات العقارية محل ضريبة القيمة المضافة السابقة البالغة 15% على معظم المعاملات العقارية، ودخلت حيّز التنفيذ في 9 أبريل 2025.

- **إعفاءات للمشترين لأول مرة:** تم إعفاء المواطنين السعوديين من ضريبة التصرفات العقارية عند شراء منزل لأول مرة تصل قيمته حتى مليون ريال سعودي.

- **المناطق الاقتصادية الخاصة:** تستفيد الشركات العاملة في مناطق مثل نيوم (NEOM)، و"المنطقة الخاصة اللوجستية المتكاملة" من إعفاءات ضريبية كبيرة، تشمل إعفاءً من ضريبة الدخل لمدة تصل إلى 50 عاما، ومن ضريبة الاستقطاع، وضريبة القيمة المضافة، والرسوم الجمركية.

الحدود الدنيا للاستثمار

بالنسبة **لتطوير العقارات التجارية**، يبلغ الحد الأدنى للاستثمار 30 مليون ريال سعودي، مع شرط الاستخدام لمدة خمس سنوات، وتم التأكيد على ذلك من قبل وزارة الاستثمار، ووسائل إعلام اقتصادية.

الشفافية والبنية التحتية للسوق

تقدير عالمي للإصلاحات

صُنفت المملكة العربية السعودية ثاني أفضل دولة في العالم في تحسين الشفافية في قطاع العقارات، وفقا لمؤشر الشفافية العقارية العالمي لمؤسسة "جيه إل إل" لعام 2024، حيث تقدمت المملكة إلى المرتبة 38 عالميا، ويعكس هذا التصنيف تطبيق العديد من القوانين والإصلاحات الرقمية الجديدة.

تطوير البنية التحتية الرقمية:

- **السجل العقاري:** يوفر وصولا فوريا إلى سجلات الملكية وبيانات المعاملات العقارية.

- **منصة إيجار:** نظام إلزامي لتسجيل عقود الإيجار، مما يعزز جودة البيانات العقارية وشفافية السوق.

- **الخدمات الرقمية للهيئة العامة للعقار:** تشمل تبسيط إجراءات التراخيص، وإصدار التصاريح، ومراقبة الامتثال للمتطلبات.

نظام تملّك الأجانب

حقوق شاملة

يمنح نظام الاستثمار لعام 2025 المستثمرين الأجانب - بما في ذلك صناديق الملكية الخاصة - حقوق تملّك كاملة للأصول العقارية في جميع مناطق المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

آلية الوصول إلى مكة والمدينة

تسمح إصلاحات عام 2025 بالوصول غير المباشر إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة من خلال شركات مدرجة في السوق المالية السعودية تداول، بشرط ألا تتجاوز نسبة تملك الأجانب 49% من أسهم الشركة.

وتُتيح هذه الآلية مشاركة صناديق الملكية الخاصة الدولية في مشاريع التطوير الكبرى المرتبطة بالسياحة الدينية والتوسّع الحضري.

حدود الاستثمار والامتثال

- الاستثمارات العقارية الأجنبية يجب أن تستوفي حدا أدنى قدره 30 مليون ريال سعودي للمشاريع

التجارية، مع شرط استخدام لمدة خمس سنوات.

- تُمنح الموافقة عادةً في غضون خمسة أيام عمل عبر البوابة الرقمية لوزارة الاستثمار.

تأثير السوق وتدفقات الاستثمارات

تطوير سوق رأس المال

أدى تكامل الإصلاحات التنظيمية، والحوافز المالية، والإصلاحات التي تعزز الشفافية، إلى تحفيز نمو كبير في أنشطة صناديق الملكية الخاصة.

وبات المستثمرون الدوليون يرون المملكة العربية السعودية بشكل متزايد على أنها بوابة لأكبر وأسرع الأسواق العقارية نموا في المنطقة، مدعومة بأسس اقتصادية قوية ودعم حكومي مباشر.

القطاعات الاستراتيجية والفرص

تتركز استثمارات الملكية الخاصة في القطاعات التالية:

- **المشاريع متعددة الاستخدامات:** مشاريع حضرية كبرى تجمع بين المكونات السكنية والتجارية والترفيهية.
- **الخدمات اللوجستية والصناعية:** منشآت التخزين والتصنيع التي تدعم التنويع الاقتصادي.
- **الضيافة والسياحة:** بنية تحتية قوية للفنادق، والمنتجعات، والمرافق الترفيهية.
- **الإسكان الميسّر:** مشاريع تستهدف تحقيق أهداف تملك الأسر، ومواكبة النمو السكاني.

الآثار الاستراتيجية والآفاق المستقبلية

تنسيق السياسات وتنفيذها

تعكس استراتيجية المملكة العربية السعودية لجذب الاستثمارات الخاصة تنسيقًا عالي المستوى بين هيئة السوق المالية، ووزارة الاستثمار، والهيئة العامة للعقار، ووزارة العدل، بما يضمن تنفيذ السياسات بشكل متسق ويُقلل من حالة عدم اليقين التنظيمي.

الموقع التنافسي

أصبحت بيئة الاستثمار في المملكة بعد الإصلاحات الجديدة من بين الأكثر تنافسية على مستوى المنطقة، حيث توفر وضوحا تنظيميا، وحوافز ضريبية، وشفافية في الأسواق، وموقعا استراتيجيا.

إدارة المخاطر والاستدامة

يتضمن الإطار التنظيمي للاستثمار في المملكة أحكاما قوية لإدارة المخاطر، وتشمل الإفصاح الإلزامي، ومعايير الحوكمة، وتدابير الامتثال البيئي المتوافقة مع معايير الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية الدولية.

الخاتمة

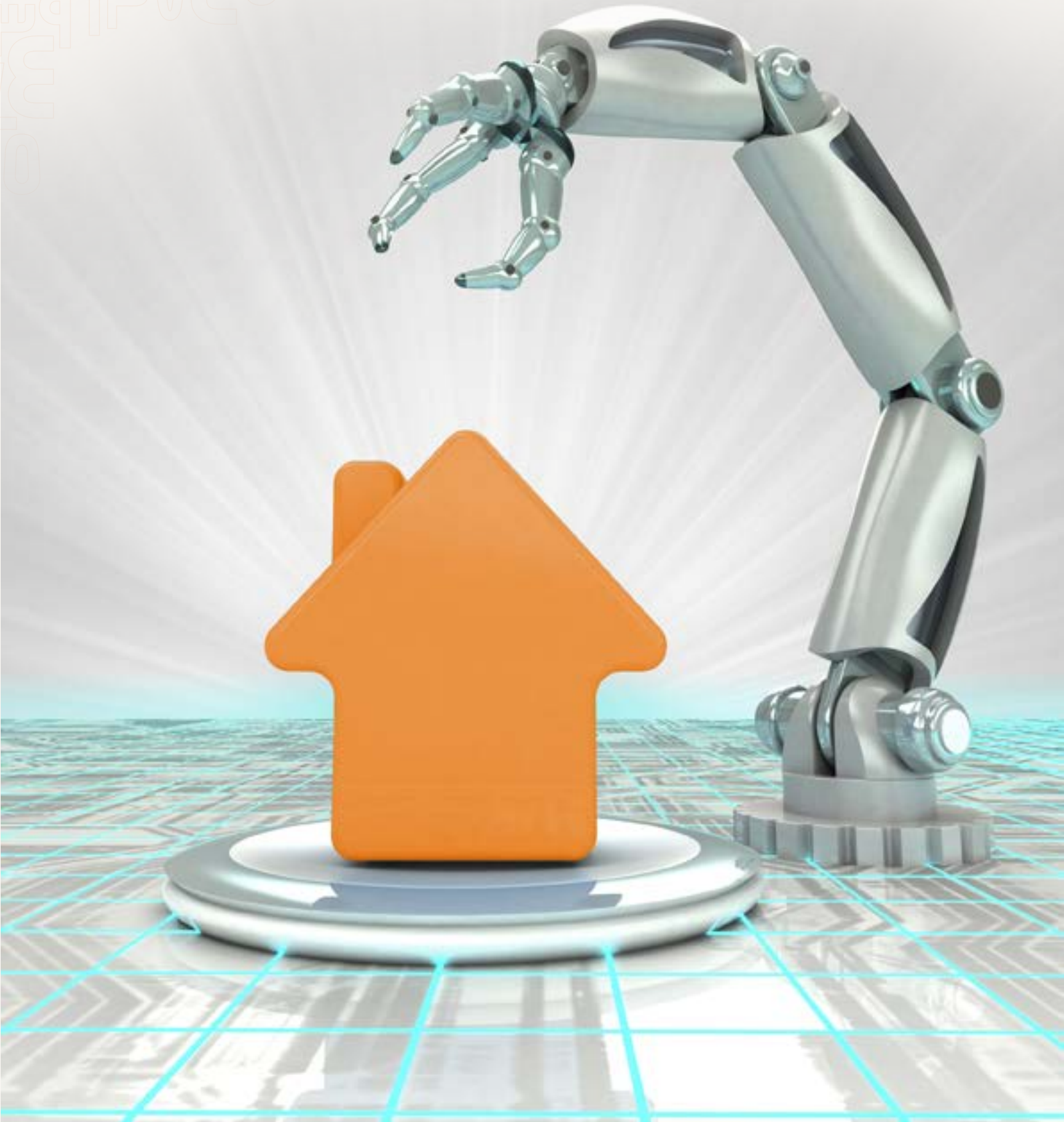
لقد شهد قطاع الملكية الخاصة العقاري في المملكة العربية السعودية تحولا شاملا بفضل الإصلاحات القانونية والمالية والتنظيمية المتكاملة، التي أزالت العوائق التقليدية أمام الاستثمار الأجنبي، وأسست في الوقت ذاته بنية تحتية للسوق بمعايير عالمية.

وقد أدى التكامل بين حقوق تملك الأجانب بنسبة 100%، والحوافز الضريبية التنافسية، وتعزيز معايير الشفافية، والإشراف التنظيمي القوي، إلى وضع المملكة كوجهة رائدة لرأس المال العالمي في صناديق الملكية الخاصة.

وبالنسبة لمستثمري الملكية الخاصة، توفّر المملكة العربية السعودية اليوم سوقا عقارية فريدة من نوعها، تتسم بسهولة الوصول إليها، والشفافية، وارتفاع معدلات النمو، مدعومة باستثمارات حكومية كبيرة، ونمو سكاني متسارع، ومبادرات تنويع اقتصادي.

ويضمن الإطار التنظيمي في المملكة اليقين القانوني للاستثمارات، وحماية المستثمرين، مما يسمح بتنفيذ استراتيجيات استثمار طويلة الأجل وواسعة النطاق، مع الحفاظ على التوافق مع أولويات التنمية الوطنية.

الابتكار التكنولوجي في قطاع العقارات السعودي



يشهد قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية تحولا رقميا شاملا مدفوعا بتوجيهات رؤية 2030 التي تركز على الابتكار، والاستدامة، والتنافسية العالمية. ويُعيد التكامل بين منصات التكنولوجيا العقارية، وأساليب البناء المتقدمة، والحلول القائمة على تقنية البلوك تشين، تعريف مفهوم التطوير الحضري في المملكة، وكفاءة المعاملات، ونماذج الاستثمار الناجح في جميع أنحاء البلاد.

ويُرسّخ هذا التحول التكنولوجي مكانة المملكة في صدارة الابتكار العقاري على المستوى الإقليمي، مع توفير فرص غير مسبوقة للمستثمرين المحليين والدوليين.

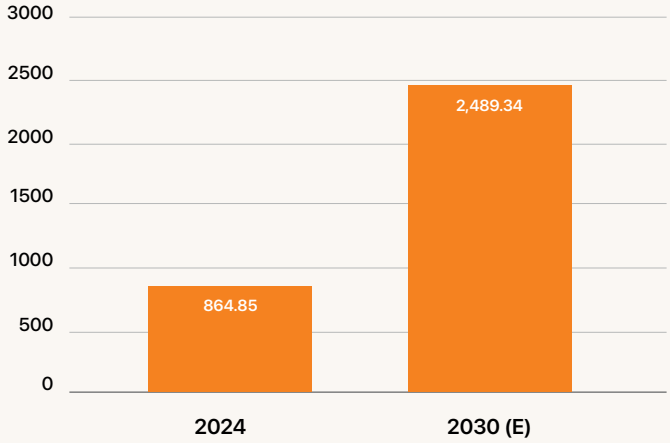
1 الابتكار التكنولوجي والشركات الناشئة والطباعة ثلاثية الأبعاد، وتكنولوجيا العقار في قطاع العقارات السعودي

1. المنصات الرقمية والتقنيات الافتراضية

المنصات العقارية الإلكترونية وتكامل السوق

تكنولوجيا العقار: التحول الرقمي ونمو السوق

تكنولوجيا العقار في المملكة العربية السعودية – حجم السوق – مليون دولار أمريكي



المصدر: «تك ساي» للأبحاث (TechSci Research)

مشهد سوق تكنولوجيا العقار ومسار النمو في المملكة

برز سوق تكنولوجيا العقار في المملكة العربية السعودية كأحد أسرع قطاعات التكنولوجيا نموا في المنطقة، حيث بلغت قيمته 864.85 مليون دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن تصل إلى2,489.34 مليون دولار أمريكي بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مركب قوي بنسبة 19.09%. ويعكس هذا النمو المتسارع الالتزام الاستراتيجي للمملكة بالتحول الرقمي، والتكامل الناجح للتكنولوجيا عبر سلسلة القيمة العقارية. ويستند الزخم في هذا القطاع إلى استثمارات كبيرة في رأس المال.

ويُظهر هذا التدفق الاستثماري المتزايد ثقة محلية ودولية في منظومة التكنولوجية العقارية السعودية، وإمكاناتها في تحقيق ابتكارات قابلة للتوسع.

الشركات الناشئة الرائدة في تكنولوجيا العقار ومنظومة الابتكار
الشركات الناشئة: تحفيز الابتكار
الشركات السعودية الناشئة في مجال تكنولوجيا العقار – بيانات التمويل

الشركة الناشئة	سنة التأسيس	المؤسس/ الرئيس التنفيذي	نموذج العمل	أحدث مبلغ تمويلي	إجمالي التمويل	الابتكارات الرئيسية
DroppRWA	2023	ترميز الأصول العقارية	ترميز الأصول العقارية	إعلان شراكة	الشراكة	أول برج تجاري مُرمّز في المملكة
أجراس	2022	تمويل الإيجارات	تمويل الإيجارات	1.5 مليون دولار أمريكي	29.5 مليون دولار أمريكي	برنامج "استأجر الآن وادفع لاحقًا"
حصة تك	2024	الملكية الجزئية	الملكية الجزئية	667,000 دولار أمريكي	667,000 دولار أمريكي	حرية التملك المشترك
ستيك	2017	الملكية الجزئية	الملكية الجزئية	إطلاق المنصة	إطلاق المنصة	منصة استثمار عبر الحدود
أركتك	2023	تداول عقود الخدمات	تداول عقود الخدمات	مليون دولار أمريكي	مليون دولار أمريكي	استثمارات في المرافق للتحوّط ضد التضخم

المصدر: SaudiExchange.sa

الشركات الناشئة الرائدة في تكنولوجيا العقار ومنظومة الابتكار:

من خلال تحفيز الابتكار، تسهم الشركات الناشئة السعودية في سد الفجوات في مجالات الإسكان، والخدمات اللوجستية، والاستدامة، من خلال حلول تكنولوجية مبتكرة تتماشى مع أهداف التحول الاقتصادي في رؤية السعودية 2030.

أبرز الشركات الناشئة في تكنولوجيا العقار وإنجازاتها:

DroppRWA: أبرمت هذه الشركة شراكة مع شركة رافال العقارية لإطلاق أول برج تجاري مُرمّز في المملكة العربية السعودية، ليكون بذلك نموذجا رائدا في مجال الملكية الجزئية للأصول العقارية عالية القيمة، مع إمكانية بدء الاستثمار بمبالغ تبدأ من خانة واحدة من الريالات. وتُعد هذه الشراكة أول صفقة ترميز لأصول عقارية حقيقية في المملكة، وتمثل نقطة مرجعية وطنية لدراسة جدوى سوق العقارات المُرمّزة في المستقبل. وتمكّن هذه المبادرة المواطنين السعوديين من الاستثمار في مشاريع عقارية متميزة من خلال قناة استثمارية قائمة على تقنية

البلوك تشين وخاضعة للرقابة، بما يتماشى مع أهداف رؤية 2030 في الشمول المالي والتحول الرقمي.

أجراس (Ajras): برزت كشركة رائدة في حلول تمويل الإيجار، حيث جمعت 1.5 مليون دولار في جولة ما قبل التمويل من الفئة "أ"، بقيادة شركة فيدا القابضة في مارس 2025. وتأسست هذه المنصة في عام 2022 على يد معاذ الجبيلان، وتُركز على القطاعين التجاري والصناعي، وهي مرخّصة من الهيئة العامة للعقار. وقد قدمت الشركة حلًا متكاملًا من خلال برنامج "استأجر الآن وادفع لاحقًا"، والذي يُسهّل المعاملات بين المؤجرين والمستأجرين. وسبق أن حصلت "أجراس" على تمويل تأسيسي قدره 105 ملايين ريال سعودي (حوالي 28 مليون دولار أمريكي) في نوفمبر 2023، ليصل إجمالي تمويلها إلى نحو 29.5 مليون دولار.

حصة تك (HissaTech): تمثل قطاع الملكية الجزئية، وقد جمعت 667,000 دولار أمريكي في جولة تمويل ما قبل التأسيس في سبتمبر 2024 من مستثمرين ملائكيين، بهدف إضفاء طابع منفتح للاستثمار العقاري عبر نماذج التملك المشترك. وتأسست هذه المنصة في عام 2024 على يد علي الشريف، وتمكّن صغار المستثمرين من الوصول إلى عقارات مدرّة للدخل مع الاستفادة من عوائد الإيجار، ونمو رأس المال.

وتتيح المنصة للمستخدمين التملك الجزئي في أصول عقارية بمبالغ تبدأ من 500 ريال سعودي، مما يجعل الاستثمار العقاري متاحا لشريحة أوسع من المستثمرين من خلال الحد من الحواجز التقليدية للدخول إلى السوق.

ستيك (Stake): وهي منصة عالية متخصصة في الملكية الجزئية، وأطلقت أعمالها رسميا في المملكة في ديسمبر 2024، مع إمكانية بدء الاستثمار من500 ريال سعودي (133 دولار أمريكي)، وتخدم أكثر من 800,000 مستخدم حول العالم. ويمثل دخول هذه المنصة إلى السوق السعودية محطة فارقة، كونها أول منصة مرخصة من هيئة السوق المالية تتيح للأفراد من خارج المملكة الاستثمار في العقارات السعودية.

وقد دخلت في شراكة مع شركة الراجحي السابعة للتطوير العقاري، وشركة مُلكيّة للاستثمار، لتأسيس صناديق عقارية خاصة مصممة خصيصا للسوق السعودي، وتقدم خيارات مدرّة للدخل، وأخرى للتطوير العقاري، وجميعها متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

أركتك (ARKTECH): تركّز هذه الشركة على تقديم حلول استثمارية قائمة على التقنيات الحديثة في قطاع عقود الخدمات العامة، بهدف مساعدة العملاء على التحوّط ضد التضخم وتعزيز ثقافة الاستثمار الذكي داخل المملكة. وتتخصص المنصة في الاستثمار في عقود الخدمات، مثل الكهرباء والمياه والطاقة، بدلاً من تقديم خدمات إدارة العقارات، وتُوفر فرصا استثمارية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بما ينسجم مع أهداف التنمية المستدامة والشمول المالي للمملكة.

تأثير السوق ومحركات النمو: أظهر قطاع تكنولوجيا العقار في المملكة العربية السعودية مرونة ملحوظة في عام 2024، حيث ارتفع التمويل بنسبة 35% ليصل إلى 9 ملايين دولار أمريكي، متجاوزا بذلك الاتجاه العالمي لانخفاض الاستثمارات في هذا القطاع بالتحديد.

كما ارتفع عدد الصفقات من أربعٍ في عام 2023 إلى سبع صفقات في عام 2024، مما يعكس تزايد ثقة المستثمرين في التحول الرقمي في سوق العقارات في المملكة.

ويعزى هذا النمو إلى طبيعة الاقتصاد السعودي الذي يتصف بالديناميكية، و يُتوقع له أن يحقق نموا بنسبة 4.6% في عام 2025، مما يجعله من أسرع الاقتصادات نموا بين دول مجموعة العشرين. كما يعكس ظهور هذه الشركات الناشئة المبتكرة التزام المملكة بتوظيف التكنولوجيا في دعم التنويع الاقتصادي والشمول المالي.

فمن صفقات العقارات المرمّزة إلى نماذج الملكية الجزئية وتداول عقود الخدمات، تُنشئ شركات تكنولوجيا العقار في المملكة نماذج استثمارية جديدة تُسهّل الوصول إلى سوق العقارات، مع الالتزام بالمتطلبات التنظيمية ومبادئ الشريعة الإسلامية.

2. الدعم الحكومي – المبادرات الحكومية الداعمة لتكنولوجيا العقار

التصنيف	البند /المكون	التفاصيل/ البيانات
مبادرة تكنولوجيا العقار	تاريخ إطلاق مركز بروبتك السعودية لتكنولوجيا العقار	أكتوبر 2024
مكونات مبادرة تكنولوجيا العقار	عدد المكوّنات	4 (بيئة تنظيمية تجريبية، مسرّعة أعمال، قمة، مجلس)
الشراكات	شريك مسرّعة الأعمال	شركة "ستارت أب وايز جايز" الناشئة
البيئة التنظيمية	الغرض من البيئة التنظيمية التجريبية	اختبار ابتكارات تكنولوجيا العقار ضمن أطر تنظيمية مرنة
اعتمادات صندوق التنمية الصناعية السعودي	الإجمالي منذ عام 2019	69 مليار ريال سعودي (حوالي 18.3 مليار دولار أمريكي)
اتفاقيات "مُدن" الرقمية	الإجمالي خلال مؤتمر "ليب" 2025	أكثر من 6 مليارات ريال سعودي (~1.6 مليار دولار أمريكي)
تقييم مصانع "مُدن"	عدد المصانع التي تم تقييمها	58 مصنعا يستخدم مؤشر SIRI

المصادر: الهيئة العامة للعقار، المؤتمَر العالمي لتقنية العقار، البنك المركزي السعودي (ساما)، صندوق التنمية الصناعية السعودي، الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)، صحيفة الشرق الأوسط، وشركة TechsciResearch للأبحاث

المبادرات الحكومية الداعمة لتكنولوجيا العقار

مركز بروبتك السعودية والابتكار التنظيمي

أطلقت الهيئة العامة للعقار مبادرة حكومية شاملة تهدف إلى دفع التحول التكنولوجي في قطاع العقارات من خلال مركز بروبتك السعودية، والذي تم إطلاقه رسميا في أكتوبر 2024 خلال القمة العالمية للبروبتك 2025 (The Global Proptech Summit) في الرياض.

وتمثل هذه المبادرة الاستراتيجية التزام المملكة العربية السعودية بتعزيز مكانتها في موقع الصدارة الإقليمية في مجال تكنولوجيا العقار، حيث يتكون المركز من أربعة مكونات مترابطة تُشكّل منظومة متكاملة لتعزيز الابتكار التكنولوجي في القطاع العقاري.

ويعمل المركز من خلال بيئة تنظيمية تجريبية تتيح لشركات تكنولوجيا العقار اختبار تقنياتها ومنتجاتها ضمن أطر تنظيمية مرنة تحت إشراف الهيئة العامة للعقار. وتُوفر هذه البيئة الخاضعة للرقابة فرصة للشركات المحلية والدولية لتجربة خدماتها وابتكاراتها ضمن الأطر القانونية القائمة، كما تمنح الهيئة فرصة لتطوير أطر تنظيمية مرنة تتماشى مع التحولات التكنولوجية المتسارعة.

وتتكامل هذه المبادرة مع برنامج مسرّعة الأعمال في التقنية العقارية، الذي أطلقته الهيئة العامة للعقار بالشراكة مع البرنامج الوطني لتنمية تقنية المعلومات، ومسرّعة الأعمال العالمية "ستارت أب وايز جايز" Startup Wise Guys، ويُقدّم دعما متكاملا يشمل مساحات عمل مشتركة، وتطوير الأعمال، والإرشاد، والوصول إلى المستثمرين.

وتهدف النسخة الأولى من هذا البرنامج إلى ربط الشركات الناشئة العقارية بالمستثمرين الملائكيين وصناديق الاستثمار لتعزيز مساهمتها في الاقتصاد الوطني. كما يتبنى هذا المركز القمة العالمية للبروبتك كحدث سنوي رئيسي، بالإضافة إلى مجلس البروبتك الذي يربط بين القيادات والخبراء في هذا القطاع، بهدف تعزيز تبادل المعرفة والتعاون.

3. تكامل برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDLP)

تعمل مبادرة التحول التكنولوجي الشامل ضمن إطار برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDLP)، الذي تم إطلاقه في عام 2019 كأحد البرامج الأساسية لرؤية المملكة 2030. ويستهدف البرنامج تحفيز استثمارات القطاع الخاص بقيمة 1.7 تريليون ريال سعودي (453 مليار دولار أمريكي) بحلول عام 2030 في أربعة قطاعات رئيسية: الصناعة، والتعدين، والطاقة، والخدمات اللوجستية. ويركز هذا الإطار الاستثماري الضخم على تحويل المملكة إلى قوة صناعية رائدة ومركز لوجستي عالمي، مع تركيز خاص على تقنيات الثورة الصناعية الرابعة، وتطوير المحتوى المحلي.

وقد حقق البرنامج بالفعل إنجازات ملموسة، حيث تمكن صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF) من تحويل معاملاته إلى عمليات رقمية، وقدم اعتمادات مالية بقيمة 69 مليار ريال سعودي (18.3 مليار دولار أمريكي) منذ انطلاق رؤية 2030.

كما وقّعت الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) اتفاقيات في مجال الاقتصاد الرقمي تتجاوز قيمتها 6 مليارات ريال سعودي (1.6 مليار دولار أمريكي) خلال مؤتمر "ليب" 2025، شملت استثمارات كبرى في مراكز البيانات وشراكات لتطوير البنية التحتية السحابية.

وتدعم هذه المبادرات المنظومة التقنية الأوسع التي تسهم في تنمية قطاع تكنولوجيا العقار، حيث نجحت "مدن" في تقييم 58 مصنعا باستخدام مؤشر جاهزية الصناعة الذكية "سيري" (SIRI) لقياس مدى الاستعداد لتقنيات الثورة الصناعية الرابعة، مما أسهم في إرساء قاعدة للتصنيع المتقدم والحلول الصناعية الذكية التي تتكامل مع نمو قطاع تكنولوجيا العقار ضمن استراتيجية التحول الرقمي الشامل للمملكة.

4. ثورة الطباعة ثلاثية الأبعاد في قطاع البناء

رسّخت المملكة العربية السعودية مكانتها الرائدة في مجال تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في قطاع البناء، حيث حققت شركة دار الأركان إنجازا عالميا من خلال تشييد أطول مبنى مطبوع بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في العالم في مدينة الرياض.

ويتكوّن المشروع من فيلا بمساحة 345 مترا مربعا وارتفاع 9.9 أمتار، تم إنجازها خلال 26 يوما باستخدام تقنية الطباعة المتقدمة من شركة COBOD، مما أظهر النتائج التالية:

- انخفاض في التكلفة بنسبة 40% مقارنة بطرق البناء التقليدية
- تقليل النفايات بنسبة 30% من خلال الاستخدام الأمثل للمواد
- تعزيز الاستدامة باستخدام 99% من المواد المحلية ودمج أنظمة الطاقة الشمسية
- أداء إنشائي متفوق، حيث كانت الجدران الخارجية أقوى بأربع مرات من المباني التقليدية

ويعكس هذا الإنجاز التزام المملكة بالابتكار في تقنيات البناء الحديثة، وتوجهها نحو حلول أكثر كفاءة واستدامة ضمن رؤية 2030.

5. تحديات السوق والاستجابات الاستراتيجية

على الرغم من النمو السريع، يواجه القطاع عددا من التحديات الهيكلية التي تتطلب تدخلا استراتيجيا:

فجوة تطوير المهارات: لا يزال تطوير المهارات يمثل تحديا كبيرا، حيث يعد نقص التدريب والشهادات في مجال نمذجة معلومات البناء (BIM) عائقا رئيسيا أمام انتشار هذه التقنية على نطاق واسع. وقد أدركت الهيئة السعودية للمهندسين هذه الفجوة وأطلقت برامج اعتماد خاصة بنمذجة معلومات البناء، في حين تستهدف الحكومة تدريب 10,000 متخصص في قطاع تكنولوجيا العقار سنويا بحلول عام 2026 لمعالجة نقص الكفاءات.

توطين المواد: في الوقت الحالي، لا تتجاوز نسبة المواد المصنعة محليا المستخدمة في الطباعة ثلاثية الأبعاد 33%، مما يرفع تكاليف الاستيراد بنسبة 12%، وتركز المبادرات الاستراتيجية على تطوير سلاسل الإمداد المحلية وتعزيز قدرات التصنيع داخل المملكة.

تطور الإطار التنظيمي: يؤدي غياب القواعد والمعايير الموحدة للمباني المطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد إلى تأخير الموافقات البلدية بين 6 إلى 9 أشهر. وتعمل الهيئة العامة للعقار على تطوير إرشادات تنظيمية شاملة لتسريع إجراءات الموافقة، مع المحافظة على معايير السلامة.

وقد أحدث التحول الرقمي في تسجيل قوائم العقارات والمعاملات العقارية تغييراً جذرياً في ديناميكيات السوق في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. وبرزت منصة "وصلت" كأول منصة عقارية مدعومة بالذكاء الاصطناعي في المملكة العربية السعودية، حيث تستخدم خوارزميات التعلم الآلي للتنبؤ بقيم العقارات، وتحسين التوافق بين البائعين والمشترين، مما يسهم في التحول الرقمي لقوائم العقارات والمعاملات العقارية في جميع أنحاء المملكة.

كما أحدثت منصة "إيجار"، وهي منصة التأجير الحكومية المدعومة بتقنية البلوك تشين، ثورة في أسواق الإيجار من خلال رقمنة أكثر من 8 ملايين عقد إيجار منذ إطلاقها في عام 2018، بما في ذلك 6.6 مليون عقد سكني و1.3 مليون عقد تجاري. وقد أدى دمج العقود الذكية في المنصة إلى تقليل أوقات حل النزاعات بنسبة 40%، مع ضمان الامتثال للوائح التنظيمية ومعايير الشفافية.

6. الجولات الافتراضية و"التقنيات الغامرة"

تسارعت وتيرة تبني تقنيات الواقع الافتراضي والتصوير ثلاثي الأبعاد بشكل كبير في القطاع العقاري السعودي،

حيث تستخدم المنصات تقنيات المسح الضوئي ثلاثي الأبعاد من شركة Matterport لتوفير تجارب عقارية "غامرة" (Immersive)

وقد شهد قطاع العقارات في المملكة تبنياً متزايداً لهذه التقنيات المتقدمة، مما أتاح تجارب تفاعلية للمستخدمين، في حين أن مشروع "ذا لاين" في نيوم كان رائدا في مجال البيع المسبق بتقنية الواقع الافتراضي للمستثمرين الدوليين من خلال توفير جولات بزاوية 360 درجة مدعومة ببيانات إنترنت الأشياء (IoT) في الوقت الفعلي.

7. معالجة المعاملات الرقمية

حققت عمليات رقمنة المعاملات العقارية تحسنا كبيرا في الكفاءة، بفضل منصة "ناجز" التابعة لوزارة العدل، والتي تتيح نقل ملكية العقارات عبر الإنترنت. وسجلت منصة "إيجار" معدلا قياسيا في التوثيق اليومي، بلغ 18,000 عقد في يوم واحد، ما يعكس نجاح مبادرات التحول الرقمي في المملكة. كما تسارعت وتيرة التحول الرقمي في المعاملات العقارية، حيث يتبنى المطورون العقاريون بشكل متزايد أنظمة التحقق من الهوية الرقمية والعقود الإلكترونية لتسريع عمليات البيع، مما يعكس التحول الرقمي الشامل في هذا القطاع في إطار رؤية 2030.

8. نمذجة معلومات البناء والابتكار في التصميم

اعتماد وتطبيق نمذجة معلومات البناء

شهدت تقنية نمذجة معلومات البناء (BIM) تسارعا ملحوظا في قطاع الإنشاءات السعودي، مدفوعة بالمبادرات الحكومية، بما في ذلك المبادئ التوجيهية السعودية لنمذجة معلومات البناء (2023)، ومتطلبات رؤية 2030. وتُعد مشاريع كبرى مثل نيوم، ومترو الرياض، ومدينة الملك سلمان للطاقة من أبرز المشاريع التي تُلزم بتطبيق نمذجة معلومات البناء لتعزيز التنسيق والكفاءة في تنفيذ المشاريع.

ويعكس هذا الانتشار السريع دور المتطلبات التنظيمية، وإدراك القطاع لقيمة نمذجة معلومات البناء في تنفيذ المشاريع وإدارة دورة حياتها.

ويُلزم نموذج خطة تنفيذ نمذجة معلومات البناء، ونظم المعلومات الجغرافية الشامل لمشروع نيوم، جميع المقاولين باستخدام عمليات موحدة لنمذجة معلومات البناء، وذلك للكشف عن أي أوجه تعارض، وضمان تنسيق عمليات التصميم، مما يضمن اعتماد نهج موحّد من جميع فرق المشروع والامتثال للمعايير الرقمية للبناء في نيوم.

كما اعتمد مشروع مترو الرياض بشكل واسع على تقنية نمذجة معلومات البناء عبر شبكة تمتد بطول 176كيلومترا، وتشمل85 محطة. وقامت شركة IDOM بتطبيق نمذجة معلومات البناء بمستوى التطوير (LOD 400)، (الذي يعني أن النموذج يحتوي على تفاصيل كافية لمرحلة التصنيع والتركيب، ويشمل معلومات هندسية دقيقة للاستخدام المباشر في تنفيذ المنشآت)، وباستخدام برنامج Autodesk Revit لأغراض تنسيق التصميمات، وكشف أي تضارب، وإعداد الرسومات التنفيذية، مع ضمان وجود تكامل سلس بين جميع خطوط المترو الستة.

الإطار التنظيمي والمعايير

تُلزم إرشادات نمذجة معلومات البناء السعودية لعام 2023 بالامتثال للمستوى الثاني من نمذجة معلومات البناء (Level 2 BIM)، والذي يتطلب التعاون الرقمي

السحابي، واستخدام الجداول الزمنية رباعية الأبعاد (4D Scheduling) في جميع المشاريع الحكومية.

ومع ذلك، لا تزال تنمية المهارات البشرية تمثّل تحديا رئيسيا، حيث يُعد نقص التدريب وشهادات الاعتماد في مجال نمذجة معلومات البناء أحد أبرز العوائق أمام التبني الواسع لهذه التقنية. كما تشكّل تكاليف تراخيص البرمجيات عقبة إضافية أمام تبنّيها من قبل الشركات الصغيرة والمتوسطة.

وتركز المبادرات الحكومية على برامج شاملة لتطوير القوى العاملة لسد الفجوة في مهارات نمذجة معلومات البناء، ودعم أهداف التحول الرقمي في المملكة.

9. تكامل إنترنت الأشياء (IoT) وأنظمة المباني الذكية

حجم السوق ومسار النمو

أظهر سوق إنترنت الأشياء في المملكة العربية السعودية نمواً استثنائياً، حيث بلغت قيمته 9.49 مليار دولار في عام 2024، ومن المتوقع أن تصل إلى 28.28 مليار دولار بحلول عام 2033، بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 12.9%، مدفوعاً بمبادرات المدن الذكية في إطار رؤية 2030، والتوسع السريع لشبكات الجيل الخامس (5G) في جميع أنحاء المملكة.

تطبيقات المباني الذكية

تعد مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك) نموذجا رائدا لتطبيق إنترنت الأشياء من خلال نظامها العالي لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والبنية التحتية المتكاملة للمرافق، والمصممة لتمكين النمو المستدام للمستثمرين، كما تضمن المشروع خطة لتوليد 100 ميجاوات من الطاقة الشمسية بحلول عام 2025، وهو ما يمثل 50% من مزيج الطاقة في هذه المدينة.

كما التزمت نيوم بتنفيذ نماذج الاقتصاد الدائري في جميع المجالات، حيث يتم استخدام النفايات كموارد قيّمة، مع تركيز المشروع على أنظمة خالية تماما من النفايات، واستعادة الموارد من خلال تقنيات متطورة لإدارة المواد الصلبة الحيوية، ومعالجة المغذيات.

تحديات السوق والحلول

يواجه تبني إنترنت الأشياء في المملكة العربية السعودية تحديات في التكامل بسبب تنوع بروتوكولات الاتصال، ومعايير الأجهزة، حيث تشير تقارير هذا القطاع إلى أن مشكلات التوافق بين الأجهزة المصنعة من شركات مختلفة لا تزال تشكل عائقا كبيرا أمام التطبيق السلس لتقنيات إنترنت الأشياء، مما يتطلب مبادرات لتوحيد المعايير، وتطوير واجهات برمجة التطبيقات (API) وتحقيق تكامل فعال بين أنظمة المباني المختلفة.

10. تقنية البلوك تشين والترميز الرقمي

تطوير البنية التحتية لتقنية البلوك تشين

اكتسبت تقنية البلوك تشين زخماً كبيراً في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية، وذلك بشكل أساسي من خلال المبادرات الحكومية والابتكارات في القطاع الخاص. وقد تبنى قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية تقنية البلوك تشين من خلال مبادرات حكومية، حيث نجحت منصة "إيجار" في رقمنة أكثر من 8 ملايين عقد إيجار منذ إطلاقها في عام 2018، بما في ذلك 6.6 مليون عقد سكني و1.3 مليون عقد تجاري، مما يدل على

إمكانات هذه التقنية في تبسيط المعاملات العقارية.

الترميز العقاري والملكية الجزئية

أطلقت الشراكة التاريخية بين DroppRWA وشركة رافال للتطوير العقاري أول أصل تجاري مُرمّز في المملكة العربية السعودية، لتكون رائدة في مجال الملكية الجزئية للأصول العقارية عالية القيمة من خلال قناة استثمار خاضعة للمتطلبات التنظيمية بشكل كامل، وقائمة على تقنية البلوك تشين، بما يتماشى مع أهداف رؤية 2030 المتمثلة في الشمول المالي والتحول الرقمي. وهو ما قد يفتح الباب أمام استثمارات مباشرة محلية وأجنبية تقدر بتريليونات الدولارات من خلال قنوات استثمارية منظمة قائمة على تقنية البلوك تشين.

البيئة التنظيمية والتوقعات المستقبلية

على الرغم من عدم وجود إطار شامل للمعاملات المدعومة بالعملات المشفرة، فإن هيئة السوق المالية السعودية تقوم بتجربة بيئة اختبار تنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري (الريت) التي تعمل في الأصول العقارية المرمّزة. وقد أظهر تطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية إمكانات كبيرة لتقليل وقت حل النزاعات، وضمان الامتثال للأطر التنظيمية، من خلال أتمتة العقود الذكية، حيث أظهرت تقنية البلوك تشين في منصة "إيجار" قدرة هذه التقنية على تعزيز الشفافية والكفاءة التشغيلية.

11. التمويل الجماعي والتكنولوجيا المالية والابتكار الرقمي

منصات الاستثمار الجزئي

ساهمت المنصات الرقمية في إضفاء الطابع الديمقراطي على الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال نماذج مبتكرة للملكية الجزئية، حيث تسهل منصات مثل ستيك (Stake) وأصيل (Aseel) استثمارات تبدأ من 500 ريال سعودي في الأصول المدرة للدخل، مما يسهم في نمو منظومة تكنولوجيا العقار "البروبتك"، التي تدعم أهداف الشمول المالي لرؤية 2030.

الابتكار الرقمي في مجال التمويل العقاري

يشهد القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية تحولا رقميا كبيرا في معالجة عمليات التمويل العقاري. وتتبنى المؤسسات المالية الآن أنظمة تقييم الائتمان المدعومة بالذكاء الاصطناعي، إلى جانب الاعتماد على الأتمتة، مما يساعد في تبسيط مراجعة طلبات القروض، وتسريع أوقات الموافقة عليها، وزيادة إمكانية الوصول لشرائح أكبر من السكان. ويتم تنفيذ هذه الابتكارات بالتوازي مع إجراءات صارمة لإدارة المخاطر، مما يضمن أن تظل معايير الإقراض والامتثال التنظيمي قوية، مع التوسع في استخدام التقنيات الرقمية. ويدعم هذا التطور بشكل مباشر أهداف تطوير القطاع المالي الطموحة في ظل رؤية المملكة 2030، التي تركز على الشمول المالي والتحديث المستمر في هذا القطاع.

وبالتزامن مع ذلك، تعمل البنوك السعودية بشكل متزايد على نشر حلول التمويل العقاري الرقمية، بما في ذلك منصات إلكترونية متكاملة عبر الإنترنت، ومحركات تقييم متقدمة، من أجل تسريع عمليات الموافقة على التمويل

العقاري، وتوسيع فرص تملك المنازل. ويبرز ظهور منصات التكنولوجيا المالية مثل «تمارا» Tamara و«تابي» Tab-by اتجاهاً موازياً: وهو التكامل السريع لحلول الدفع المرنة والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية في السوق. وتجذب هذه الحلول المشترين الأصغر سناً والمتمرسين في مجال التكنولوجيا، مما يدعم التحول نحو نظام تمويل عقاري أكثر ديناميكية ورقميةً. ويعكس التقارب بين الخدمات المصرفية الرقمية والابتكار في مجال التكنولوجيا المالية ودعم السياسات مشهدًا لتمويل العقارات لا يشهد تحديثًا فحسب، بل يتطور أيضًا لتلبية احتياجات جيل جديد من مشتري المنازل في المملكة.

إدارة المخاطر والرقابة التنظيمية

تتطلب منصات التمويل الرقمي في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية رقابة دقيقة على إدارة المخاطر، وقد استجاب البنك المركزي السعودي (ساما) بإصدار قواعد محدثة للمشاركة في التمويل الجماعي القائم على الدَيْن، والتي ترفع الحد الأدنى لرأس المال، وتفرض الإفصاح العلني عن مؤشرات التعثر، وتشدد معايير الحوكمة لحماية المستثمرين، مع تعزيز الابتكار المستمر في قطاع التكنولوجيا المالية.

الآثار الاستراتيجية والتطلعات المستقبلية

توصيات السياسات

1. **مبادرة التوحيد القياسي:** فرض توحيد قياسي لواجهات برمجة التطبيقات (API) لمنصات التكنولوجيا العقارية لتمكين تبادل البيانات بسلاسة بين المطورين ومجالس البلديات.
2. **تطوير المهارات:** أدركت الحكومة السعودية أن فجوة تطوير المهارات في مجالات التكنولوجيا العقارية، ونمذجة معلومات البناء تمثل عقبة رئيسية أمام انتشار هذه التقنيات، حيث أنشأت الهيئة السعودية للمهندسين برامج اعتماد في نمذجة معلومات البناء، وتركز المبادرات الحكومية على تطوير القوى العاملة بشكل شامل لدعم أهداف المملكة في التحول الرقمي.
3. **توحيد الأطر التنظيمية:** تطوير معايير موحدة للطباعة ثلاثية الأبعاد، وتكامل تقنيات إنترنت الأشياء، وتطبيقات البلوك تشين.

فرص الاستثمار

1. **حلول إنترنت الأشياء الصناعية:** التركيز على المناطق الصناعية التابعة للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)، ذات إمكانات النمو العالية.
2. **الأصول المرمزة:** التركيز على مشروعات نيوم والمشروعات العملاقة الأخرى.
3. **البنية التحتية للتكنولوجيا العقارية:** الاستثمار في المنصات الداعمة لمشروع تخصيص 1.7 تريليون ريال سعودي لبرنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية.

استراتيجيات الحد من المخاطر

1. **تعزيز الأمن السيبراني:** تنفيذ معايير أمن سيبراني معززة لحماية البيانات والمعاملات الرقمية.
2. **تركز السوق:** معالجة التركز الجغرافي لرؤوس الأموال الجريئة في المراكز الحضرية الكبرى.
3. **تكامل التكنولوجيا:** معالجة مشكلات عدم توافق الأجهزة من خلال مبادرات توحيد المعايير.

الخاتمة

يمثل التحول التكنولوجي في قطاع العقارات السعودي تحولا جذريا نحو الرقمنة والكفاءة وسهولة الوصول إلى هذا القطاع. كما أن التكامل بين الابتكار في التكنولوجيا العقارية، وتقنيات الطباعة ثلاثية الأبعاد، وتقنيات إنترنت الأشياء، وتطبيقات البلوك تشين، يضع المملكة في موقع الريادة عالميا في تبني التكنولوجيا في القطاع العقاري.

أضف إلى ذلك أن مسار النمو السنوي المركب لهذا القطاع، والبالغ 19.09% - والمدعوم بتحفيز استثمارات القطاع الخاص بقيمة 1.7 تريليون ريال سعودي (453 مليار دولار أمريكي) عبر برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية، إلى جانب منظومة الشركات الناشئة المتنامية - يتيح فرصا غير مسبوقة لأصحاب المصلحة على امتداد سلسلة القيمة العقارية. ومع ذلك، يتطلب النجاح تركيزا مستمرا على تطوير المهارات، وتحديث الأطر التنظيمية، والإدارة الاستراتيجية للمخاطر، لضمان تحقيق إمكانات التحول الكاملة لهذه التقنيات.

أما بالنسبة للمستثمرين العالميين، تقدم المملكة العربية السعودية مزيجا فريدا من حجم السوق، والابتكار، والدعم التنظيمي، مما يرسّخ نموذجا عالميا لمستقبل الأسواق العقارية القائمة على التكنولوجيا.

التخفيف من المخاطر في القطاع العقاري السعودي

خضع القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية لتحوّل شامل في استراتيجيات التخفيف من حدة المخاطر، مما جعله ركناً أساسياً في أجندة تنويع الاقتصاد ضمن رؤية 2030. وتقد طبقت المملكة إطارا قويا يجمع بين الإشراف التنظيمي، والابتكار المالي، والتكامل التكنولوجي، لضمان مرونة القطاع واستدامة النمو. ويتناول هذا التحليل الوضع الحالي لتدابير التخفيف من المخاطر، والأطر التنظيمية، والمبادرات الاستراتيجية التي تحدد نهج القطاع لتحقيق الاستقرار والنمو على المدى الطويل.

1. الإطار التنظيمي والرقابة المؤسسية

1.1 البنية التنظيمية الشاملة

يعمل القطاع العقاري السعودي ضمن إطار تنظيمي متقدم ومصمم لضمان الشفافية، وحماية المستثمرين، واستقرار الأسواق. وترتكز هذه البنية التنظيمية على ثلاث مؤسسات رئيسية تعمل بالتنسيق فيما بينها:

الهيئة العامة للعقار:

تعد الجهة التنظيمية الرئيسية في القطاع، حيث تشرف على تسجيل العقارات، وإصدار التراخيص لها، وضمان الالتزام بالمعايير الوطنية. كما طبقت الهيئة مبادرات شاملة للتحول الرقمي، بما في ذلك منصة السجل العقاري (RER) التي توفر وصولا فوريا إلى سجلات الملكية وبيانات المعاملات. كما يتيح نهج «البيئة التنظيمية التجريبية» الذي تتبعه الهيئة إجراء اختبارات محكمة للتقنيات المبتكرة في القطاع العقاري، مع الحفاظ على المعايير الرقابية.

وزارة البلديات والإسكان: تُعد وزارة البلديات والإسكان الجهة الاستراتيجية المسؤولة عن وضع السياسات الوطنية للتنمية الحضرية والإسكان. وتنسّق الوزارة مع البلديات المحلية لضمان توافق مشاريع التنمية مع الأولويات الوطنية ومعايير الاستدامة. وتشمل المبادرات الحديثة دمج تقنيات المدن الذكية ضمن أطر التخطيط الحضري، ووضع قوانين بناء موحدة في جميع المناطق.

هيئة السوق المالية: تشرف الهيئة على تنظيم أدوات الاستثمار العقاري، بما في ذلك صناديق الريت. وقد ساهمت الإصلاحات التنظيمية الأخيرة في تبسيط عمليات تأسيس هذه الصناديق، مع تعزيز آليات حماية المستثمرين. وقد أدت تعديلات الهيئة على لائحة صناديق الاستثمار في يوليو 2025 إلى توفير منصات توزيع مُحسّنة، ومعايير حوكمة أقوى لأدوات الاستثمار العقاري.

1.2 الإطار التشريعي والسياسي

تستمر البيئة التنظيمية في التطور من خلال إصلاحات تشريعية مُستهدفة، مُصممة لتعزيز كفاءة السوق وثقة المستثمرين:

الإطار القانوني للاستثمار: يُركز النهج التنظيمي للمملكة العربية السعودية على تسهيل الاستثمار الأجنبي مع الحفاظ على الضوابط الاحترازية. ويوفر هذا الإطار إرشادات واضحة بشأن تملك الأجانب، وحدود الاستثمار، ومتطلبات الامتثال، مما يدعم هدف المملكة في جذب رأس المال الدولي مع حماية المصالح الوطنية.

تطبيق ضريبة الأراضي البيضاء: تُعدّ ضريبة الأراضي البيضاء أداة أساسيةً لمنع المضاربة على الأراضي، وتشجيع الاستخدام الإنتاجي لها. وتُطبق الضريبة على الأراضي

الحضرية الشاغرة التي تزيد مساحتها على 10,000 متر مربع، وتختلف معدلاتها باختلاف الموقع ومدة الشغور. وقد أثبتت هذه الآلية فعاليتها في الحد من احتكار الأراضي وتشجيع أنشطة التنمية والتطوير.

ضريبة التصرفات العقارية:

طُبّقت ضريبة التصرفات العقارية في 4 أكتوبر 2020، لتحل محل نظام ضريبة القيمة المضافة السابق على المعاملات العقارية. وتُطبّق ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% على عمليات نقل الملكية، مع توفير إعفاءات لمشتري المنازل السعوديين لأول مرة على العقارات التي تصل قيمتها إلى مليون ريال سعودي، مما يدعم مبادرات وأهداف تملك المنازل، ويدرّ إيرادات للخدمات العامة.

2. مرونة النظام المالي وإصلاحات سوق التمويل العقاري

2.1 دور الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

برزت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري كأحد المكونات الأساسية في البنية التحتية لتطوير سوق التمويل العقاري في المملكة، وركيزة محورية في استراتيجيات تخفيف المخاطر. وتشمل مهام الشركة إنشاء سوق ثانوي للرهن العقاري يتمتع بالسيولة، والحد من المخاطر النظامية، ودعم إمكانية الحصول على المنازل.

تحسين السيولة: تُوفر الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري تسهيلات إعادة التمويل للبنوك، مما يُمكّنها من التوسع في تقديم التمويل العقاري مع الحفاظ على نسب معقولة من السيولة. وقد استفادت هذه الآلية بشكل خاص من البنوك الصغيرة وشركات الرهن العقاري المتخصصة التي واجهت قيودا تمويلية في السابق.

توزيع المخاطر: من خلال برامج التوريق العقاري وضمانات التمويل، تُساعد الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في توزيع المخاطر التمويلية على مستوى النظام المالي، بدلاً من تركزها في البنوك التي توفر القروض. ويُقلل هذا النهج من تعرض المؤسسات الفردية للمخاطر، مع الحفاظ على استقرار النظام المالي بشكل عام.

توحيد السوق: وضعت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري معايير موحدة لمنتجات الرهن العقاري وعمليات الاكتتاب، مما يُقلل من تعقيد المعاملات، ويُحسّن تقييم المخاطر على مستوى القطاع. وتسهم هذه المعايير في تطوير السوق الثانوية، مع ضمان ممارسات متسقة لإدارة المخاطر.

2.2 تطور سوق التمويل العقاري وتدابير الحصافة المالية

شهد سوق التمويل العقاري في المملكة تطورا ملحوظا، مدفوعا بتعزيز الرقابة التنظيمية، بما يضمن نموا مستداما:

- **أطر نسبة القرض إلى القيمة:** تم تحديد نسبة القرض إلى قيمة العقار عند 90% للمواطنين السعوديين المشترين لأول مرة، و70% للمقيمين الأجانب، مع حد أقصى قدره 70% لشراء منزل ثانٍ بغض النظر عن الجنسية. وتهدف هذه النسب إلى تحقيق توازن بين تسهيل تملك المنازل وإدارة المخاطر التمويلية.
- **متطلبات تغطية خدمة الدين:** يتعين على المقترضين إثبات قدرتهم على سداد القروض من خلال نسب تغطية مناسبة لخدمة الدين، كما تم تعزيز متطلبات التحقق من الدخل للحد من الإقراض المفرط، وتقليل مخاطر التعثر في السداد.

- **اختبارات الضغط ومتطلبات كفاية رأس المال:** تخضع البنوك لاختبارات ضغط دورية لتقييم قدرتها على الصمود في مواجهة ظروف السوق غير المواتية. وتضمن متطلبات كفاية رأس المال الخاصة بإقراض العقارات أن تحتفظ المؤسسات باحتياطات كافية لمواجهة الخسائر المحتملة.

3. ديناميكيات العرض والطلب في السوق

3.1 إدارة مخاطر جانب العرض

اعتمدت المملكة مجموعة من الإجراءات الشاملة للحد من مخاطر الفائض في المعروض العقاري، مع ضمان توفير مساكن كافية:

رصد الأسواق الإقليمية: يساعد الرصد المستمر لديناميكيات العرض والطلب الإقليمية على تحديد الاختلالات المحتملة قبل أن تتحول إلى مخاطر نظامية، ويشمل ذلك تتبع تراخيص البناء، وإكمال تنفيذ المشاريع، ومعدلات الاستيعاب في مختلف قطاعات السوق.

مناهج التطوير المرحلي: يتبنى المطورون العقاريون بشكل متزايد استراتيجيات التطوير المرحلي التي تتيح التفاعل مع استجابة السوق وإجراء التعديلات اللازمة. ويقلل هذا النهج من مخاطر طرح كميات كبيرة من المخزون العقاري في الأسواق الراكدة مع الحفاظ على زخم التطوير.

مبادرات إعادة الاستخدام التكيفي للمباني: تشجع أطر السياسة العامة على تحويل العقارات غير المستغلة إلى استخدامات بديلة، بما في ذلك الإسكان الميسر، والمشاريع متعددة الاستخدامات، والمرافق التجارية. وتساعد هذه المرونة في تلبية متطلبات السوق المتغيرة مع تقليل الهدر في الموارد العقارية.

3.2 التدخلات في جانب الطلب:

تركز المبادرات الحكومية على دعم نمو الطلب المستدام مع الحد من تكوين فقاعات المضاربة في السوق:

برامج دعم تملك المساكن: يوفر برنامج "سكني" ومبادرات أخرى لتملك المساكن المساعدة في الدفعة الأولى، والتمويل المدعوم، وتقديم حوافز للمطورين، لدعم النمو المستدام لتملك المواطنين السعوديين للمنازل.

تطوير سوق الإيجار: أسهمت منصة "إيجار" في تحقيق نمو سوق الإيجارات بشكل شفاف، حيث تم تسجيل أكثر من 8 ملايين عقد إيجار منذ إطلاقها في عام 2018. وتدعم هذه البنية التحتية الرقمية كفاءة سوق الإيجار مع توفير البيانات اللازمة لتطوير السياسات.

مبادرات الإسكان الميسر: تواصل الشركة الوطنية للإسكان التقدم نحو تحقيق هدفها المتمثل في تسليم 600,000 وحدة سكنية بحلول عام 2030، مع التركيز على مشاريع مصممة لخدمة الشرائح ذات الدخل المتوسط، والحفاظ على معايير الجودة.

4. الابتكار التكنولوجي والتحول الرقمي

4.1 تطوير البنية التحتية الرقمية

يمثل التحول الرقمي في قطاع العقار السعودي أحد الركائز الأساسية لتحقيق الكفاءة التشغيلية، وتخفيف المخاطر على حد سواء:

رقمنة السجلات العقارية: تقلل الرقمنة الشاملة لسجلات العقارات من مخاطر الاحتيال، وتعزز شفافية المعاملات، وتتيح الرصد الفوري لحركة السوق في الوقت الفعلي. وتوفر هذه المنظومة سجلات آمنة غير قابلة للتلاعب، مما يسهم في تسريع عمليات نقل الملكية بكفاءة.

تكامل تقنيات البلوك تشين: تشهد المملكة تنفيذ برامج تجريبية لتقنية البلوك تشين في تسجيل الملكيات العقارية والعقود الذكية، مما يعكس التزام المملكة بالاستفادة من التقنيات المتقدمة للحد من المخاطر وتحسين الكفاءة في إدارة الأصول العقارية.

تحليلات السوق المعتمدة على الذكاء الاصطناعي: توفر منصات التحليل المتقدمة بيانات آنية عن السوق، مما يتيح التعرف المبكر على المخاطر والفرص الناشئة. وتدعم هذه الأنظمة كلا من تطوير السياسات العامة، واتخاذ القرارات الاستثمارية المناسبة من قبل القطاع الخاص.

4.2 تكامل التكنولوجيا العقارية

يسهم نظام التكنولوجيا العقارية المتنامي في تخفيف المخاطر، من خلال تحسين كفاءة وشفافية السوق:

منصات المعاملات الرقمية: تسهم المنصات الإلكترونية للعقارات، وتقييم الأصول العقارية، ومعالجة المعاملات، في تقليص فجوات المعلومات، ورفع كفاءة السوق. كما توفر هذه المنصات أيضا بيانات قيّمة لمراقبة السوق وتقييم المخاطر.

تقنيات المباني الذكية: تسهم تقنيات إنترنت الأشياء، وأنظمة إدارة الطاقة، وتقنيات الصيانة الاستباقية، في تقليل المخاطر التشغيلية، وتحسين الأداء طويل الأمد للأصول العقارية. كما تسهم هذه التقنيات في تحقيق أهداف الاستدامة والحفاظ على القيمة الاقتصادية للممتلكات على المدى الطويل.

منصات الاستثمار الجزئي: توفر المنصات الرقمية التي تتيح الاستثمار الجزئي في العقارات فرصا لتنويع المخاطر أمام المستثمرين الأفراد، وتُسهم في توفير مصادر سيولة إضافية للمطورين العقاريين.

5. الاستدامة وتخفيف مخاطر المناخ

5.1 إدارة المخاطر البيئية

يعكس نهج القطاع العقاري في المملكة تجاه إدارة المخاطر البيئية كلاً من الحفاظ على المتطلبات التنظيمية، وزيادة طلب السوق على التنمية المستدامة:

معايير البناء الأخضر: يضمن تطبيق معايير شاملة للبناء الأخضر استيفاء المشاريع الجديدة لمعايير الأداء البيئي، وتشمل هذه المعايير كفاءة استهلاك الطاقة، وترشيد المياه، واستدامة المواد.

تخطيط المرونة المناخية: تتضمن مشاريع التطوير وجود تدابير مرونة مناخية، مثل الحماية من الفيضانات، وإدارة الحرارة المرتفعة، ودمج مصادر الطاقة المتجددة. وتسهم هذه الإجراءات في حماية قيمة الأصول على المدى الطويل، ودعم الأهداف الوطنية للاستدامة.

دمج مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية :

يتم دمج اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بشكل متزايد في قرارات الاستثمار، وتخطيط المشاريع، وإدارة العمليات. ويسهم هذا النهج في تخفيف المخاطر، ومواكبة الاتجاهات العالمية في الاستثمار.

5.2 مبادرات التنمية المستدامة

تعكس المشاريع الكبرى في المملكة التزام القطاع العقاري بالاستدامة:

مشروع "ذا لاين" في نيوم: يمثل هذا المشروع الرائد قمة التنمية الحضرية المستدامة، من خلال عمليات تشغيل خالية من الكربون، وتصميمات لمناطق خالية من السيارات، ودمج شامل لأنظمة الطاقة المتجددة. ويعد

المشروع نموذجاً يُحتذى به في ممارسات التنمية المستدامة على مستوى المملكة.

مشاريع روشن: تدمج برامج مجموعة روشن العقارية عناصر الاستدامة ضمن مشاريع مجتمعية على نطاق واسع، بما في ذلك منازل عالية الكفاءة في استخدام الطاقة، وأنظمة ترشيد المياه، ودمج مصادر الطاقة المتجددة. وتُظهر هذه المشاريع قابلية التوسع في تطبيق ممارسات التنمية المستدامة.

الاستدامة في القطاع الصناعي واللوجستي: يتضمن مشروع مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك) خصائص متقدمة في مجال الاستدامة، والتي تشمل أنظمة الطاقة المتجددة، وتقنيات تقليل النفايات، وتطبيق مبادئ الاقتصاد الدائري.

6. أفضل الممارسات العالمية والدروس المستفادة

6.1 تحليل التجارب الدولية

تتضمن استراتيجيات المملكة لتخفيف المخاطر دروسا مستفادة من التجارب الدولية:

تدابير منع الفقاعات العقارية: يُسهم تحليل الفقاعات العقارية في الأسواق الأخرى في تشكيل نهج المملكة لمنع تجاوزات المضاربات. وتشمل الدروس الرئيسية أهمية التنظيم الاحترازي، ومراقبة العرض والطلب، وآليات التدخل المبكر.

تطوير الإطار التنظيمي: تسهم أفضل الممارسات العالمية في تنظيم القطاع العقاري في توجيه آليات تطوير الأطر التنظيمية في المملكة، بما في ذلك تحسين متطلبات الشفافية، وإجراءات حماية المستثمرين، وأنظمة مراقبة السوق.

مرونة النظام المالي: تسترشد المملكة بالتجارب العالمية في تطوير أسواق الرهن العقاري لبناء نظام تمويل مرن يدعم النمو مع الحفاظ على الاستقرار.

6.2 إطار السياسات القابلة للتكيف

يُظهر الإطار المتعلق بالسياسات التي تتبناها المملكة مرونة واستجابة ديناميكية للمتغيرات السوقية:

أنظمة المراقبة المستمرة للسوق: تتيح أنظمة مراقبة الأسواق بصورة آنية التعرف السريع على المخاطر والفرص الناشئة، مما يُمكّن من إجراء تعديلات استباقية في السياسات عند الحاجة.

إشراك أصحاب المصلحة: تُجري الجهات المعنية مشاورات منتظمة مع الجهات الفاعلة في القطاع لضمان أن تعكس عملية تطوير السياسات واقع السوق، وتراعي اعتبارات التنفيذ العملي.

التنسيق بين القطاعات: يضمن التنسيق بين الجهات العقارية والمالية وجهات التخطيط العمراني التوصل إلى إدارة شاملة للمخاطر تغطي جميع جوانب السياسات ذات الصلة.

7. الإطار الاستراتيجي لإدارة المخاطر

7.1 التقييم الشامل للمخاطر

يعتمد قطاع العقارات في المملكة استراتيجية منهجية لتحديد المخاطر وإدارتها:

تقييم مخاطر السوق: التقييم المنتظم لأساسيات السوق، بما في ذلك ديناميكيات العرض والطلب، واتجاهات التسعير، ومعدلات الاستيعاب في مختلف القطاعات والمناطق.

إدارة مخاطر الائتمان: تضمن الأطر المتعلقة بتقييم مخاطر الائتمان المتقدمة الالتزام باتباع ممارسات إقراض احترازية، مع دعم نمو السوق. ويشمل ذلك تقييم الجدارة الائتمانية للمقترضين، وتقييم الضمانات، ومتطلبات تنويع المحافظ الاستثمارية.

ضوابط المخاطر التشغيلية: تغطي الإدارة الشاملة للمخاطر التشغيلية مخاطر البناء، والامتثال التنظيمي، وتطبيقات التكنولوجيا. وتحمي هذه الضوابط المشاريع الفردية، وتضمن استقرار القطاع بشكل عام.

7.2 أنظمة الإنذار المبكر

توفر أنظمة المراقبة المتقدمة القدرة على الكشف المبكر للمخاطر المحتملة:

مراقبة مؤشرات السوق: ترصد مؤشرات الأداء الرئيسية صحة السوق، بما في ذلك أحجام المعاملات، وتحركات الأسعار، ومستويات المخزون وظروف التمويل. وتتيح هذه المؤشرات إمكانية التحديد المبكر للاتجاهات الناشئة والمخاوف المحتملة.

أطر اختبارات ضغط السوق: تعمل اختبارات ضغط السوق المنتظمة على تقييم مرونة القطاع في مواجهة السيناريوهات المعاكسة، بما في ذلك الانكماش الاقتصادي، وتغيرات أسعار الفائدة، والصدمات الخارجية. وتفيد هذه الممارسات في تعزيز الرقابة التنظيمية، وتحسين إدارة المخاطر في القطاع الخاص.

التحليلات التنبؤية: تستخدم النماذج التحليلية المتقدمة البيانات التاريخية والاتجاهات الحالية للتنبؤ بالمخاطر والفرص المستقبلية المحتملة. وتدعم هذه الأدوات الإدارة الاستباقية للمخاطر والتخطيط الاستراتيجي.

8. الآفاق المستقبلية والتوصيات الاستراتيجية

8.1 الفرص والتحديات الناشئة

سيتشكل التطور المستقبلي للقطاع العقاري من خلال عدة عوامل رئيسية:

التحولات الديموغرافية: سيؤدي استمرار النمو السكاني والتوسع الحضري إلى زيادة الطلب على خيارات الإسكان المتنوعة، مما يتطلب استجابات مرنة للعرض وتطوير البنية التحتية.

التكامل التكنولوجي: سيخلق التقدم التكنولوجي فرصاً جديدة لتحسين الكفاءة وتخفيف المخاطر، وسيتطلب في الوقت نفسه تكييف الأطر التنظيمية، وممارسات القطاع.

ضرورات الاستدامة: سيقود التركيز المتزايد على الاستدامة البيئية إلى الابتكار في أساليب البناء، والمواد، والممارسات التشغيلية.

8.2 الأولويات الاستراتيجية

تشمل الأولويات الرئيسية لمواصلة تطوير القطاع ما يلي:

التطور التنظيمي: التنقيح المستمر للأطر التنظيمية لمواكبة التقنيات الناشئة، وظروف السوق المتغيرة، واحتياجات المستثمرين المتطورة.

تطوير البنية التحتية للسوق: مواصلة تطوير البنية التحتية للسوق، بما في ذلك أنظمة البيانات، ومنصات المعاملات، وآليات التمويل.

بناء القدرات: الاستثمار في تنمية رأس المال البشري لضمان امتلاك القطاع للمهارات والخبرات اللازمة لاستمرار النمو والابتكار.

التكامل الدولي: تعميق التكامل مع الأسواق العقارية العالمية من خلال تسهيل الاستثمار وتبادل المعرفة، والتنسيق التنظيمي.

الخاتمة

أنشأ القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية إطاراً شاملاً للتخفيف من المخاطر يوازن بين أهداف النمو ومتطلبات الاستقرار. ويؤدي الجمع بين الرقابة التنظيمية القوية، وآليات التمويل المبتكرة، والتكامل التكنولوجي، والتركيز على الاستدامة إلى تهيئة القطاع لاستمرار المرونة والنمو. وتوفر مرونة هذا الإطار واستجابته للظروف المتغيرة الثقة في قدرة القطاع العقاري على تجاوز التحديات المستقبلية، مع دعم أهداف التحول الاقتصادي الأوسع للمملكة.

ويعكس نجاح القطاع في التخفيف من المخاطر الجهود المنسقة للمؤسسات الحكومية والمشاركين من القطاع الخاص والشركاء الدوليين. وسيكون التطور المستمر لهذا الإطار ضرورياً في الوقت الذي يواجه فيه القطاع تحديات وفرصاً جديدة في السنوات المقبلة. ويوفر الأساس الذي تم إرساؤه من خلال المبادرات الحالية منصة قوية للتطوير المستقبلي مع الحفاظ على الاستقرار وثقة المستثمرين، وهما من الأمور الضرورية للنجاح على المدى الطويل.

تطور المضاربات استباقاً لرؤية 2030

قام المطورون من القطاع الخاص بتسريع عمليات الاستحواذ على الأراضي وطرحها على الخارطة استباقا لانطلاق المشاريع العملاقة لرؤية 2030، مثل نيوم، والقدية، ومشروع البحر الأحمر، مما تسبب في ارتفاع أسعار الأراضي على المدى القصير، حيث استعد المستثمرون مبكرا لإطلاق مشاريع بنية تحتية على المدى الطويل.

استراتيجيات تخفيف المخاطر:

اعتمدت السلطات السعودية والمطورون العقاريون مجموعة من التدابير الاستباقية لمواءمة العرض مع الطلب الحقيقي وتجنب اختلالات السوق:

- **التخطيط القائم على البيانات:** تقوم الهيئة العامة للعقار بتجربة أدوات متخصصة في إجراء تحليلات متقدمة لرصد مؤشرات السوق، مثل معدلات الشغور، وحجم المعاملات العقارية، ومن المتوقع أن يتم إطلاقها بالكامل بعد تقييم البيئة التنظيمية التجريبية.
- **تنفيذ المشروعات على مراحل:** يتم تنظيم جداول إطلاق المشروعات على مراحل؛ حيث تُبنى وتُباع الوحدات ذات الطلب المرتفع أولاً، وتتوقف المراحل اللاحقة على معدلات الاستيعاب السوقي، وبالتالي تقليل مخاطر تراكم المخزون، وخاصة في القطاعات الفاخرة والتجارية.
- **إعادة الاستخدام التكيفي للمباني:** تشجع الحوافز والتصاريح المبسطة على تحويل المباني غير المستغلة أو الشاغرة إلى مبانٍ للإيجار بأسعار معقولة أو مشاريع متعددة الاستخدامات، مما يساعد في استيعاب فائض المخزون العقاري.
- **إعادة توجيه الحوافز:** إن التدابير المالية، مثل التخفيضات الضريبية على المعاملات المستهدفة، والتمويل المدعوم، تفضل الآن مشاريع الإسكان الميسور التكلفة على مشاريع المضاربات الأخرى، مع تركيز الحوافز على القطاعات التي تشهد ارتفاع الطلب عليها.
- **مراقبة السوق:** هناك نظام إنذار مبكر قائم على الذكاء الاصطناعي يتتبع باستمرار معدلات الشواغر،

والمعاملات العقارية، والتسعير في مختلف المناطق، مما يمكّن صانعي السياسات من إعادة تقييم الحوافز، أو تطبيق تدابير تهدئة حسب الحاجة.

مؤشرات الديون

1. حجم ونمو الدين العقاري

المؤشر	القيمة	الوحدة	الفترة/التاريخ
إجمالي القروض العقارية	883.3	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
القروض العقارية للأفراد	681.24	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
القروض العقارية للشركات	202.04	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
إجمالي التمويلات العقارية السكنية الجديدة	91.1	مليار ريال سعودي	كامل عام 2024
نسبة التمويل إلى القيمة - المشترين لأول مرة من السعوديين	90%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة التمويل إلى القيمة - المشترين لأول مرة من المقيمين الأجانب	70%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة التمويل إلى القيمة - شراء المنازل الثانية (لجميع الجنسيات)	70%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة القروض المتعثرة إلى الأصول المرجّحة بالمخاطر	0.50%	نسبة مئوية	نهاية عام 2024

القروض العقارية 883.3 مليار ريال سعودي (نهاية عام 2024):

القروض العقارية 883.3 مليار ريال سعودي (نهاية عام 2024): نمت قروض العقارات بشكل مطرد، لكنها ظلت ضمن حدود حذرة:

- **الائتمان العقاري:** بلغت القروض العقارية القائمة 883.3 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2024، وهو ما يمثل 30% من إجمالي القروض المصرفية.
- **نسب القروض المتعثرة:** تحسنت النسبة الإجمالية للقروض المتعثرة في القطاع المصرفي لتصل إلى نحو 1.3% بحلول الربع الرابع من عام 2024، وهي النسبة الأدنى بين نظيراتها في دول مجلس التعاون الخليجي.
- **حدود نسبة القرض إلى القيمة:** تبلغ نسبة القرض إلى القيمة 90% للمشترين السعوديين لأول مرة، و70% للمشترين الوافدين، و70% لشراء منازل ثانية، مما يحقق التوازن بين سهولة الوصول إلى سوق العقارات، والضمانات الاحترازية.

- **السوق الثانوية للتمويل العقاري:** أكملت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري إصدارات صكوك مقومة بالريال السعودي بقيمة إجمالية قدرها 20 مليار ريال سعودي، وفي فبراير 2025، سعرت أول صكوك دولية لها بقيمة 2 مليار دولار أمريكي، مما عزز من السيولة في السوق الثانوية للعقارات في المملكة.

دروس مستفادة من فقاعات العقارات

أزمة التمويل العقاري الثانوي في الولايات المتحدة (2007-2010)

بين عامي 2000 و2006، تضخمت مؤسسات الرهون العقارية في الولايات المتحدة لتبلغ قيمتها 3 تريليونات دولار، بعد أن كانت حوالي تريليون دولار، مدفوعةً بنماذج توريق "الإصدار من أجل التوزيع" التي فضّلت حجم التمويل على جودة الائتمان. وأصدر مسؤولو القروض ما يُسمى بـ "قروض نينجا" (NINJA) العقارية (والتي تعني: "لا دخل، لا عمل، لا أصول")، بينما طبقت وكالات التصنيف الائتماني تصنيفات ائتمانية عالية المخاطر بضمانات الدين. وعندما أُعيد ضبط أسعار الفائدة التحفيزية وارتفعت أموال الاحتياطي الفيدرالي من 1% إلى 5.25%، ارتفعت حالات التخلف عن السداد بشكل حاد؛ وانخفض مؤشر كيس-شيلر الوطني لأسعار المساكن بنسبة 19% بين منتصف عام 2006 وأوائل عام 2012، مما أدى إلى محو 6.3 تريليون دولار من ثروات الأسر، وتجميد السيولة العالمية بين البنوك.

خلاصة رئيسية:

إن عدم ضبط الرافعة المالية، وضعف آليات فحص أوضاع المقترضين المالية، وسلاسل التوريق غير الشفافة، كلها عوامل قد تُحوّل عمليات تصحيح سوق الإسكان إلى أزمة نظامية كبيرة.

انهيار شركة إيفرغراند في الصين (2020-2025)

تجسد شركة إيفرغراند (Evergrande) النموذج الصيني لنظام التمويل القائم على البيع المسبق المدعوم بالديون، حيث تجاوزت التزاماتها 300 مليار دولار أمريكي قبل التخلف عن السداد في عام 2021. واستخدم المُطوّرون أوراقا تجارية قصيرة الأجل لتمويل مشاريع طويلة الأجل، مُراهنين على أن الارتفاع المستمر في الأسعار لن يتوقف. وأدت سياسة "الخطوط الحمراء الثلاثة" التي انتهجتها بكين في عام 2020 إلى تشديد القيود على معايير خدمة الدين، وكشفت عن فجوات السيولة في السوق، وحفزت على البيع المحموم بأسعار متدنية، وهو ما أدى إلى انخفاض الأسعار بنسبة 23% في العديد من المدن التي تصنف من الفئة الثالثة بحلول عام 2023. كما انخفضت عائدات بيع الأراضي التابعة لمجالس المحليات، والتي غالبا ما كانت تتجاوز 30% من ميزانيات هذه المجالس، مما أثار ضغوطًا مالية. الدرس المستفاد: إن الاعتماد على البيع المسبق وعلى الرافعة المالية التي تعد خارج الميزانية العمومية يؤديان إلى تضخيم الأزمة عندما تتقاطع الصرامة التنظيمية مع تباطؤ الطلب.

الجوانب المشتركة بين الأسواق

تكشف كلتا الأزمتين عن سلسلة من نقاط الضعف المشتركة: الاستدانة المفرطة، والمضاربات، وضعف الشفافية، ونقل المخاطر بأسعار خاطئة. كما تسلط الأزمتان الضوء على السرعة التي تنتشر بها حالات التخلف عن السداد عبر القنوات المالية المختلفة، مثل شرائح سندات الرهن العقاري في الولايات المتحدة؛ وقنوات المنتجات الائتمانية في الصين، مما يجبر صانعي السياسات على التدخل لإنقاذ الوضع ومنع حدوث أضرار نظامية. وبالنسبة للمملكة العربية السعودية، التي لا يزال سوق التمويل العقاري فيها مرتكزا على البنوك، ويغلب عليه معدل الفائدة المتغير، تظل الاحتياطيات الاحترازية، والرقابة الآنية، من الأمور ذات الأهمية البالغة، وخاصة مع تزايد انتشار الائتمان.

قدرة المملكة على التكيف مع التغيرات

تطبق الهيئات التنظيمية السعودية بالفعل العديد من الإجراءات الوقائية التي لم تكن موجودة في تلك الأزمات: مثل تحديد نسب القرض إلى القيمة (70%/90%)، وتطبيق فحوصات خدمة الديون، ووضع نظام قانوني للتعامل مع حالات التخلف عن السداد، بالإضافة إلى وجود سوق للتوريق لا يزال في بداياته مدعوم بإصدارات محافظة من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (20 مليار ريال سعودي من الصكوك المحلية؛ 2 مليار دولار أمريكي من الصفقات الدولية الافتتاحية).

وتهدف المشاريع التجريبية الجارية، مثل سجل الأراضي القائم على تقنية البلوك تشين، والبيئة التنظيمية التجريبية التابعة للهيئة العامة للعقار، إلى تعزيز الشفافية بشكل أكبر، ولكن يجب المضي قدماً بحذر لتجنب تكرار الأخطاء، مثل تلك المتعلقة بغموض البيانات.

تجنب حدوث فقاعة عقارية

السياسات الاحترازية الكلية:

- وضع حدود قصوى لنسبة القرض إلى القيمة حسب مستوى الدخل (على سبيل المثال، 90% للدخل الذي لا يقل عن 15,000 ريال سعودي؛ و70% للدخل الذي يزيد على 30,000 ريال سعودي)
- تحديد نسبة خدمة الدين إلى الدخل عند 50% للمقترضين ذوي الدخل المنخفض
- اختبارات ضغط ربع سنوية للبنوك وكبار المطورين

تدخلات من جانب العرض:

- طرح موجه للأراضي الحكومية لبناء شقق سكنية متوسطة التكلفة
- إجراء مقترح: "للإشارة إلى حالة التوصية، وليس القانون الحالي - ضرائب على العقارات الشاغرة التي لم يتم استخدامها لأكثر من 6 أشهر"
- تحقيق متطلبات المواد المحلية لتقليل الاعتماد على الواردات

تهيئة جانب الطلب:

- فرض ضريبة أرباح رأس المال على العقارات المباعة بعد أقل من ثلاث سنوات من تاريخ الشراء
- تحديد ملكية المشترين الأجانب بنسبة لا تتجاوز 49% في القطاعات التي تعاني من فائض في العرض
- تم الانتهاء من دراسة جدوى لإنشاء سجل عقاري قائم على تقنية البلوك تشين، ومن المقرر إجراء تجربة محدودة النطاق في عام 2026، بعد موافقة مجلس الوزراء.

تنويع عمليات القطاع والمراقبة:

- إعطاء الأولوية للاستثمار في الأصول الصناعية واللوجستية والسياحية
- شراكات بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان الميسر
- إنشاء مجلس وطني لمخاطر العقارات، مدعوم بأنظمة مراقبة قائمة على الذكاء الاصطناعي لرصد مرونة الأسعار وأنشطة المضاربة

كيف يفكّر المطوّرون العقاريون – التصميم والأرباح والمجتمع

يعمل المطوّرون العقاريون في المملكة العربية السعودية عند نقطة التقاء بين الرؤية الوطنية وواقع السوق، حيث يوازنون بين أهداف التحول الطموحة والاعتبارات المالية، والمتطلبات التنظيمية المتغيرة باستمرار.

وقد تغيّر نمط تفكير المطوّرين منذ عام 2020، من منهجيات تركز على الربح فقط، إلى التركيز على خلق القيمة من خلال تطوير مجتمعات متكاملة، وتوفير تصميمات مبتكرة، بما يعكس نضج السوق وتحقيق أولويات رؤية المملكة 2030.

ويرى المطورون أنفسهم اليوم كمنسقين رئيسيين، يحدّدون الفرص، ويضعون تصورات للمشاريع، ويؤمّنون التمويل، ويتعاملون مع الأطر التنظيمية، ويُديرون شبكات معقّدة من أصحاب المصلحة. ويتطلّب هذا الدور فطنة مالية، ومعرفة فنية، وخبرة تنظيمية، وفهما ثقافيا، وهو ما يميّز المطورين الناجحين في المشهد التنافسي المتنامي في المملكة.

فلسفة التصميم: موازنة بين التقاليد والابتكار والاستدامة

الأصالة الثقافية والوظائف المعاصرة

يتعامل المطوّرون السعوديون مع التصميم بما يضمن التوازن بين الأصالة الثقافية والوظائف المعاصرة. وتستمد مشاريع مثل مشروع "سدرة" التابع لشركة روشن في الرياض إلهامها من العمارة السعودية التقليدية، مع دمج وسائل الراحة العصرية والخصائص المستدامة. ويُعد مشروع "سدرة" تطويرا رائدا يجمع بين الإرث الثقافي السعودي والمعايير السكنية المعاصرة، حيث يتميز بعناصر التصميم التقليدي الذي يتوافق أيضا مع أسلوب الحياة العصرية.

ويركّز هذا المشروع على التصميم الموفر للطاقة من خلال العزل الحراري المتقدّم، والاعتماد على أنظمة عالية الكفاءة، ودمج مصادر الطاقة المتجددة. ورغم أن مؤشرات الأداء الفعلية تختلف حسب الوحدات وأنماط الاستخدام، تلتزم شركة روشن بتقديم منازل تقلّل من تكاليف المرافق بشكل ملحوظ، عبر أداء فائق لهيكل المبنى الخارجي، ونُظم متكاملة للطاقة المتجددة.

وبالمثل، تدمج مشاريع التطوير في مختلف أنحاء المملكة بين العناصر المعمارية التقليدية والتصاميم المعاصرة، بما يعكس التراث السعودي، ويلبّي في الوقت ذاته متطلبات نمط الحياة العصري. ويُظهر هذا النهج التزام القطاع العقاري بالحفاظ على الهوية الثقافية مع مواصلة تبنّي الابتكار والتحديث.

الاستدامة كأولوية أساسية للتصميم

تحوّلت الاستدامة من كونها ميزة تسويقية إلى مبدأ جوهري في التصميم. فالمطوّرون الرائدون يدمجون الممارسات المستدامة في جميع مراحل دورة حياة المشروع، بدءا من اختيار الموقع، والمخطط العام، مرورا بمصادر المواد، وانتهاءً بأنظمة التشغيل. وتشهد المشاريع الكبرى تزايدا في استخدام أنظمة المعالجة البيئية، وخصائص التحكم في الطاقة الشمسية، وعناصر التصميم الموفر للطاقة.

وتستخدم المشاريع المتقدّمة أنظمة مبتكرة لإدارة مصادر المياه، بما في ذلك إعادة استخدام المياه الرمادية، وتقنيات الري المستدام. (تدوير المياه الرمادية يعني إعادة استخدام

المياه التي استعملت في الأنشطة المنزلية أو التجارية، مثل الاستحمام، أو غسل الصحون أو الملابس، لأغراض غير الشرب). وتُساهم هذه الأنظمة في الحفاظ على المياه وتقليل التكاليف التشغيلية بالنسبة للسكان والمجتمعات.

ويُعد مشروع "ذا لاين" في نيوم ذروة التصميم القائم على الاستدامة، حيث يهدف إلى توفير بيئة معيشية خالية من الانبعاثات الكربونية والسيارات، مع توفير جميع الخدمات على بُعد خمس دقائق سيرا على الأقدام. ورغم أن معظم المشاريع لا تستطيع مجاراة هذا الطموح بالكامل، فإن العديد منها بدأ في تبني عناصر مثل تقنية التبريد السلبي (وهي أسلوب لتبريد المباني من دون استخدام أجهزة تكييف كهربائية، بل عبر تصميم ذكي للمبنى)، وإعادة تدوير المياه، ودمج مصادر الطاقة المتجددة.

دمج التكنولوجيا والتصميم الذكي

ينظر المطورون العقاريون بشكل متزايد إلى التكنولوجيا كمكون أساسي في عملية التصميم. وقد أصبح اعتماد نمذجة معلومات البناء (BIM) وأنظمة إنترنت الأشياء (IoT) والذكاء الاصطناعي معيارا أساسيا في تصميم المشاريع وإدارتها. وقد سجّلَت منصة "إيجار"، المنصة الوطنية السعودية لتأجير العقارات في المملكة، أكثر من 8 ملايين عقد إيجار منذ إطلاقها في عام 2018، مما أسهم في تبسيط إجراءات التأجير، وتعزيز الشفافية.

ويعقد المطورون المتطلّعون إلى المستقبل شراكات مع منصات التقنية العقارية (البروبتك) لتحسين تجربة العملاء، ورفع كفاءة العمليات. ويشمل ذلك استخدام المنصات الرقمية لإدارة العقارات، وتقنيات المنازل الذكية، وأنظمة إدارة المجتمعات السكنية المتكاملة.

استراتيجيات الربحية والنماذج المالية

البيع على الخارطة وإدارة التدفقات النقدية

أصبح البيع على الخارطة نموذجا ماليا استراتيجيا يهدف إلى تقليل المخاطر وتعظيم العوائد. ويتيح هذا النهج للمطورين الحصول على التزامات من المشترين، وتأمين التمويل قبل بدء أعمال البناء، مما يقلّل الحاجة إلى رأس المال المدفوع مقدما، حيث يتم تمويل مخزون الأراضي من عائدات المشترين بدلا من أموال المطورين.

وقد أثبت المطورون الرائدون فاعلية هذا النموذج من خلال إطلاق مشاريع ناجحة وتلقّي ردود فعل إيجابية من السوق. ويعزز هذا النهج القائم على البيع على الخارطة العائد على حقوق المساهمين، مما يسهم في توفير أسعار جذابة، ومرونة في الدفع بالنسبة للمشترين.

تعزيز هامش الربح وهندسة القيمة

يعتمد المطورون على استراتيجيات متقدّمة لتعزيز هوامش الربح مع الحفاظ على أسعار تنافسية. ويشمل ذلك تحسين كفاءة التصميم، والاستفادة من وفورات الحجم، وتطبيق مبادئ "هندسة القيمة" عبر مراحل التطوير.

ويركّز المطورون الناجحون على التميز التشغيلي، واختيار المواقع الاستراتيجية، واتباع طرق بناء فعّالة للحفاظ على المزايا التنافسية لديهم. وتُجسّد هذه التحسينات تحولا من النمو القائم على حجم المبيعات إلى التطوير الذي يركز على القيمة، حيث تُعطى الأولوية لجودة المشروع، والموقع، والكفاءة التشغيلية.

التنويع ومصادر الإيرادات المتكررة

يُنوّع المطورون الرائدون مصادر إيراداتهم للحد من المخاطر الدورية وتعزيز الاستقرار على المدى الطويل. ويشمل ذلك تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، وإنشاء محافظ إيجارية لتحقيق دخل متكرر. وتهدف الشركة الوطنية للإسكان إلى توفير 600,000 وحدة سكنية بحلول عام 2030، مع التركيز على المشاريع متعددة الاستخدامات، والمشاريع القائمة على تطوير المجتمعات.

يمتد التنويع ليشمل الأنشطة الاستثمارية، حيث يعمل المطورون كمستثمرين مشاركين في صناديق العقارات، مما يُنشئ مراكز ربح متعددة. ويوفر هذا النهج قدرا من الاستقرار عبر دورات السوق المختلفة، ويدعم أهداف النمو على المدى الطويل.

التنمية المجتمعية والأثر الاجتماعي

رؤية 2030 والتحول الوطني

يُولي المطورون اهتماما متزايدا بمواءمة مشاريعهم مع الأهداف الاجتماعية والاقتصادية لرؤية 2030، مما يُحسّن من مستوى التطوير العقاري من مجرد نشاط تجاري إلى مساهمة في بناء الوطن. وتدعم شركة روشن، المدعومة من صندوق الاستثمارات العامة، الهدف الوطني المتمثل في رفع نسبة تملك السعوديين للمساكن إلى 70% بحلول عام 2030، وبناء منازل عالية الجودة في مجتمعات مستدامة في جميع أنحاء المملكة. ويسهم هذا النهج في توفير بيئات معيشية تُحسّن جودة الحياة، وتوفر فرص عمل، مع المساهمة في تحقيق أهداف تنويع الاقتصاد الوطني.

التخطيط المجتمعي والبنية التحتية الاجتماعية

يتبنى المطورون نهجا شاملا في تخطيط المجتمعات، حيث يُدمجون مشاريع الإسكان مع مرافق التعليم والرعاية الصحية والترفيه، والثقافة. وتتميز المشاريع الكبرى، مثل مشروع سدرة في الرياض، بمرافق متكاملة تشمل الحدائق والمدارس والملاعب الرياضية، مما يُعزز التماسك الاجتماعي والرفاهية العامة.

وتُمثل هذه المشاريع مجتمعات متكاملة، وليس مجرد مشاريع إسكانية، حيث تتضمن خدمات ومرافق أساسية تُلبّي الاحتياجات اليومية للسكان وتُعزز التفاعل الاجتماعي فيما بينهم.

الحس الثقافي والسياق المحلي

يُظهر المطورون الناجحون فهما عميقا للثقافة المحلية، ويُكيّفون أفضل الممارسات العالمية لتتناسب مع السياقات السعودية المحلية. وتحترم خيارات التصميم المعاصرة الخصوصية، وتُراعي احتياجات العائلات المُمتدة، مع إدخال العناصر المعمارية التقليدية. كما تعكس البرامج والمبادرات المجتمعية والمرافق القائمة الأنماط والقيم الاجتماعية السعودية، مما يوفر بيئات معاصرة وأصيلة. ويمتد هذا الحس الثقافي ليشمل تصميم المجتمعات، والمرافق الترفيهية، والمساحات الاجتماعية التي تتماشى مع العادات والتفضيلات المحلية.

إدارة المخاطر والاستراتيجيات المواكبة للتغيرات

التحديد الاستباقي للمخاطر والتخفيف من آثارها

يعتمد المطوّرون على أطر متقدمة لإدارة المخاطر، تشمل تنويع المحافظ الاستثمارية، والتطوير المرحلي، والالتزامات المسبقة من المستأجرين الرئيسيين، واحتياطات الطوارئ.

ويحرص المطورون الناجحون على الاحتفاظ بهوامش مالية لمواجهة أي اضطرابات تنظيمية أو مناخية، كما يثبتون أسعار المواد، ويبرمون عقود العمل مبكرا لتقليل مخاطر سلاسل الإمداد.

وتشمل استراتيجيات إدارة المخاطر تحليلا شاملا للسوق، ورصدا مستمرا للمتطلبات التنظيمية، وتخطيطا مرنا للمشاريع يستجيب لظروف السوق المتغيرة.

الامتثال للأطر التنظيمية

يتطلب التعامل مع البيئة التنظيمية المتغيرة في المملكة العربية السعودية علاقات وثيقة مع الجهات الحكومية، ومتابعة مستمرة لتحديثات السياسات. وتلعب وزارة البلديات والإسكان، والهيئة العامة للعقار، دورا محوريا في تخطيط المدن، والموافقة على مشاريع التطوير، بما يضمن توافقها مع الأولويات الوطنية.

ويحافظ المطورون الناجحون على تواصل فعّال مع الجهات التنظيمية، ويدمجون متطلبات الامتثال في تخطيط المشاريع منذ المراحل المبكرة.

الابتكار والتكيّف

ويرى المطورون في الابتكار ميزة تنافسية واستراتيجية لتقليل المخاطر، حيث يستخدمون تقنيات بناء حديثة، وأدوات رقمية، ومواد مستدامة، بالإضافة إلى منهجيات تصميم مرنة في مشروعاتهم. وقد أسهمت ثورة التكنولوجيا العقارية (البروبتك) في تسريع الإجراءات، وتعزيز الشفافية، وسهولة الاستخدام، مما يقلل من المخاطر التشغيلية، ويزيد من قدرة السوق على الاستجابة للتغيرات.

ويشمل ذلك اعتماد أساليب بناء متقدمة، وأدوات رقمية لإدارة المشاريع، وطرق تمويل مبتكرة تدعم تنفيذ المشاريع بكفاءة.

الخاتمة: تطوّر عقلية المطوّر العقاري

تواصل عقلية المطورين العقاريين في المملكة تطوّرها، متأثرة برؤية 2030، ونضوج السوق، وأفضل الممارسات العالمية. ويجمع المطوّر الناجح اليوم بين الرؤية الاستراتيجية والانضباط التشغيلي، وبين الفهم الثقافي والابتكار التكنولوجي، وبين التركيز على الربحية والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية.

وتمكّن هذه النظرة المتعددة الأبعاد المطورين من التعامل مع التحديات المعقدة، وخلق قيمة لأصحاب المصلحة، والمساهمة الفاعلة في التحول الوطني.

ويعكس التطور المستمر لهذا القطاع جزءاً من التحول الاقتصادي الأوسع في المملكة، حيث يلعب المطورون دورا رئيسيا في تحقيق أهداف التنمية الوطنية، مع الحفاظ على الجدارة التجارية والريادة السوقية.

خمسة دروس رئيسية للمملكة من قطاعات عقارية عالمية وتحليل مقارن

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولا غير مسبوق في إطار رؤية المملكة 2030، وذلك بهدف إنشاء سوق عقارية عالمية المستوى تدعم التنويع الاقتصادي والتنمية الاجتماعية. ومع تقدم المملكة في برامج الإسكان والأطر التنظيمية والبنية التحتية للأسواق، يمكن استخلاص دروس قيّمة من الأسواق العقارية الرائدة عالميا.

ويستعرض هذا الفصل خمسة دروس محورية مستفادة من أفضل الممارسات الدولية، ويقدّم تحليلا مقارنا شاملا للأسواق الإقليمية والعالمية، مع التركيز على استراتيجيات قابلة للتكيّف مع السياق السعودي والأهداف الفريدة للمملكة.

مقدمة

برز القطاع العقاري في المملكة كأحد الركائز الأساسية لأجندة التحول الاقتصادي في رؤية 2030، حيث ارتفعت معدلات تملك المساكن بشكل ملحوظ، وأعادت مشاريع البنية التحتية الكبرى تشكيل المشهد الحضري. ومع ذلك، فإن تحقيق النمو المستدام ومرونة السوق وخلق قيمة طويلة الأجل يتطلب التعلم من الأسواق العالمية الراسخة التي نجحت في مواجهة تحديات مماثلة. ويعتمد هذا التحليل على نماذج مجربة من سنغافورة، والمملكة المتحدة، ودبي، وكوريا الجنوبية، وهونغ كونغ، لتحديد استراتيجيات قابلة للتطبيق في مسيرة المملكة العربية السعودية نحو التطور.

الدرس الأول: نماذج الإسكان المؤسسي لتحقيق الاستدامة والقدرة على تحمّل التكاليف

نموذج مجلس الإسكان والتطوير في سنغافورة

يُعد برنامج الإسكان العام في سنغافورة أحد أنجح النماذج المؤسسية في العالم، حيث حقق نتائج استثنائية من خلال تدخل حكومي استراتيجي وتخطيط طويل الأجل. ويعيش أكثر من 80% من السكان في وحدات إسكان عام، بينما بلغت نسبة تملك المساكن حوالي 90%.

عوامل النجاح الرئيسية:

- **إدارة شاملة للأراضي:** تسيطر حكومة سنغافورة على نحو 90% من أراضي الدولة، مما يمكّن من التخطيط الحضري المنسّق واستقرار الأسعار. ويسهّل هذا المستوى من السيطرة تطوير مجتمعات متكاملة تشمل المرافق الأساسية، وخطوط النقل، والمساحات الخضراء.
- **نظام دعم متعدد المستويات:** تُطبق سنغافورة إعانات قائمة على مستوى الدخل ونُظم أولوية، بدلا من فرض ضوابط سعرية شاملة، مما يضمن دعما مستهدفا للأسر ذات الدخل المنخفض، مع الحفاظ على كفاءة السوق. ويشمل هذا النظام أنواعا وأحجاما متنوعة من الشقق لتناسب مختلف الأسر ومستويات الدخل.
- **أنظمة بناء موحدة:** يستخدم مجلس الإسكان والتطوير مكونات مسبقة الصنع وتصاميم معيارية، مما يقلل من وقت البناء وتكاليفه مع الحفاظ على الجودة. ويُمكّن هذا النهج من تسليم وحدات سكنية بأسعار معقولة على نطاق واسع.
- **إدارة الأصول طويلة الأجل:** تفرض الحكومة صيانة دورية وتحديثات منتظمة للمجمعات السكنية

القديمة، مما يحافظ على قيمة العقارات ويعزز التماسك المجتمعي على مدى عقود.

أهمية هذا النموذج للمملكة العربية السعودية:

حقق برنامج "سكني" في المملكة العربية السعودية تقدما ملحوظا، حيث ارتفعت نسبة تملك السعوديين للمساكن من 47% في 2016 إلى 63.7% في عام 2023. ومع ذلك، يمكن تعزيز استراتيجية الإسكان السعودية من خلال تبني عدة عناصر من نموذج سنغافورة، مثل:

- **استهداف أدق للدعم:** تطبيق إعانات وفقا لشرائح الدخل بشكل أكثر تفصيلا لتلبية احتياجات مختلف الفئات السكانية.
- **بناء القدرات المؤسسية:** إنشاء جهات متخصصة لصيانة مشاريع الإسكان للحفاظ على قيمتها على المدى الطويل.
- **الابتكار في مجال البناء:** التوسع في استخدام أساليب البناء الموحدة لتسريع التسليم، وخفض التكاليف، خاصة في مشاريع الإسكان المتوسطة.

الدرس الثاني: التميز التنظيمي وشفافية السوق

الأطر التنظيمية في المملكة المتحدة ودبي

أرست المملكة المتحدة ودبي معايير عالية للتميز التنظيمي وشفافية السوق. ووفقا لمؤشر الشفافية العقارية العالمي لعام 2024 الصادر عن شركة "جيه إل إل"، يحتل كلا السوقين مرتبة متقدمة عالميا بفضل الأطر التنظيمية الشاملة التي تعزز كفاءة السوق وثقة المستثمرين.

عوامل النجاح الرئيسية:

- **بنية تحتية متكاملة للبيانات:** تفرض الجهات التنظيمية في كلا السوقين الإفصاح عن معلومات جوهرية في القوائم العقارية، ما يقلل فجوات المعلومات ويدعم اتخاذ قرارات مستنيرة. ويشمل ذلك أوصافا موحدة للعقارات، وسجلات الأسعار، وتحليلات السوق.
- **هيئات تنظيمية موحدة:** توفر مؤسسة التنظيم العقاري في دبي "ريرا" إشرافا متكاملاً على المعاملات، وتسوية النزاعات، وتطبيق معايير الامتثال، مما يبسط الإجراءات ويعزز ثقة السوق.
- **التحول الرقمي:** كانت دبي رائدة في مجال تسجيل العقارات، ومنصات المعاملات الرقمية القائمة على تقنية البلوك تشين، مما قلّل بشكل كبير من أوقات المعاملات، وعزز من الشفافية.
- **آليات التنفيذ المتدرجة:** يستخدم كلا السوقين نهجا متدرجا للتنفيذ، من التثقيف والتوجيه إلى العقوبات المالية وإلغاء التراخيص، مما يضمن استجابات متناسبة لقضايا السوق.
- **أهمية هذا النموذج للمملكة العربية السعودية:** حققت المملكة العربية السعودية تقدما ملحوظا في

مجال الإصلاح التنظيمي. وحسّنت المملكة تصنيفها في المؤشر العالمي للشفافية العقارية لعام 2024، مما يعكس تحسين الخدمات الرقمية والإصلاحات التنظيمية. ويعكس هذا التقدم الذي أحرزته المملكة إصلاحات شاملة، بما في ذلك إضفاء الطابع الرسمي على أنظمة تسجيل الأراضي من خلال السجل العقاري، وتحسين الخدمات الرقمية المقدمة من الهيئة العامة للعقار.

ويمكن أن تشمل التحسينات الإضافية ما يلي:

- **أنظمة البيانات المركزية:** إنشاء قواعد بيانات عقارية شاملة مع مقاييس موحدة وبيانات المعاملات التاريخية.
- **متطلبات الإفصاح الإلزامي:** تطبيق متطلبات إفصاح موحدة لقوائم العقارات والمعاملات.
- **تحسين حل النزاعات:** توسيع نطاق صلاحيات الهيئة العامة للعقار لتشمل آليات بديلة شاملة لحل النزاعات.
- **الابتكار التنظيمي:** تطوير بيئات تنظيمية تجريبية لابتكارات التكنولوجيا العقارية والتقنيات الناشئة.

الدرس الثالث: تكامل التنمية المستدامة

الريادة العالمية في الاستدامة

نجحت أسواق العقارات الرائدة في دمج الاستدامة في الأطر التنظيمية الأساسية وممارسات التطوير. وطبّقت دولٌ مثل ألمانيا وفرنسا وهولندا معايير أداء بيئي شاملة تُحفز تحول السوق وتدعم النمو الاقتصادي.

عوامل النجاح الرئيسية:

- **معايير أداء إلزامية:** تُلزَم الأسواق المتقدمة بمعايير كفاءة الطاقة وتقارير الانبعاثات للمباني الجديدة والقائمة، مما يُوفّر حوافز سوقية واضحة للتنمية المستدامة.
- **دمج مخاطر المناخ:** تُدمج الأسواق الرائدة تقييمات مخاطر المناخ في تقييمات العقارات، وقرارات التمويل، وموافقات التطوير، مما يضمن مرونة الأصول على المدى الطويل.
- **آليات التمويل الأخضر:** تُوفّر الأدوات المالية المتخصصة، مثل السندات الخضراء والقروض المرتبطة بالاستدامة، شروط تمويل مُيسّرة للمشاريع التنموية المسؤولة بيئيا.
- **مواءمة الشهادات:** تُوائِم الأسواق الناجحة معايير البناء الأخضر المحلية مع الأطر الدولية، مما يُسهّل الاستثمار العابر للحدود ونقل المعرفة.

أهمية هذا النموذج للمملكة العربية السعودية

يُوفر كود البناء الأخضر السعودي (SBC 1001-CR)، ونظام "مستدام"، أساسا متينا للتنمية المستدامة. ويُقدم نظام "مستدام"، الذي طورته وزارة البلديات

والإسكان، إطارا شاملا لتقييم الاستدامة في المشاريع السكنية والتجارية والمجتمعية.

ويمكن للمملكة تعزيز إطار الاستدامة لديها من خلال:

- **أهداف الأداء:** وضع أهداف واضحة لأداء الطاقة لمختلف أنواع المباني، والمناطق المناخية المختلفة.
- **التمويل الأخضر:** تطوير أدوات تمويل خضراء متخصصة من خلال الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
- **تقييم المخاطر:** دمج تقييمات مخاطر المناخ في تقييمات العقارات وتغطية التمويل العقاري
- **مواءمة الحوافز:** خلق حوافز ضريبية وتسريع إصدار التصاريح للمشاريع التي تحقق تقييمات استدامة عالية.

الدرس الرابع: تنويع أنظمة تمويل الإسكان

نهج التمويل المتوازن في كوريا الجنوبية

طورت كوريا الجنوبية نظاما متطورا لتمويل الإسكان، يوازن بين الإقراض الموجه نحو السوق والدعم الحكومي المُستهدف. وتُمثل المؤسسة الكورية لتمويل الإسكان (KHFC) ركيزة مؤسسية رئيسية، حيث تُقدم منتجات قروض عقارية طويلة الأجل ذات أسعار فائدة ثابتة، مما يسهم في دعم استقرار السوق.

عوامل النجاح الرئيسية:

- **مؤسسات تمويل إسكان متخصصة:** تُوفر المؤسسة الكورية لتمويل الإسكان السيولة اللازمة، وتُطور منتجات مبتكرة مُصممة خصيصا لتناسب مختلف فئات المقترضين، بما في ذلك مُشتري المساكن لأول مرة، والأسر ذات الدخل المنخفض إلى المتوسط.
- **منتجات الرهن العقاري المتنوعة:** تقدم السوق خيارات متنوعة للرهن العقاري، بما في ذلك المنتجات ذات أسعار الفائدة الثابتة والمتغيرة، والمختلطة، مما يُتيح للمقترضين اختيار الأدوات التي تُناسب تفضيلاتهم، وفقا للمخاطر، وظروفهم المالية.
- **سياسات مواجهة التقلبات الدورية الاقتصادية:** تُساعد الحدود الديناميكية لنسبة القرض إلى القيمة، ونسبة خدمة الدين إلى الدخل في تهدئة تقلبات الأسعار ومنع فقاعات المضاربة.
- **نماذج هجينة بين الإيجار والشراء:** تُوفر ترتيبات الحيازة المبتكرة، مثل نظام "جونس" (jeonse) التقليدي، بدائل لنماذج الإيجار والتملك التقليدية، على الرغم من أن هذا النظام واجه تحديات في السنوات الأخيرة بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة.

أهمية هذا النموذج للمملكة العربية السعودية

شهد سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية توسعا ملحوظا، حيث تلعب الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري دورا متزايد الأهمية في تطوير السوق العقاري. ويمكن للمملكة تعزيز منظومة تمويل الإسكان من خلال:

- **ابتكار المنتجات:** توسيع دور الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في تطوير منتجات تمويل عقاري متخصصة لمختلف قطاعات السوق.
- **التنظيم الديناميكي:** تطبيق حدود مرنة لنسبة القرض إلى القيمة، ونسبة خدمة الدين إلى الدخل، بناءً على ظروف السوق وطبيعة المقترضين.

- **نماذج حيازة بديلة:** إنشاء برامج رسمية للإيجار المنتهي بالتملك لمساعدة الأسر على الانتقال التدريجي نحو التملك.

- **مراقبة السوق:** تطوير أنظمة بيانات شاملة لرصد أنماط الإقراض وديناميكيات السوق العقارية في المملكة.

الدرس الخامس: مراقبة السوق والتدخل القائم على البيانات

نموذج التدخل المُوجه في هونغ كونغ

طوّرت هونغ كونغ أنظمة مُتطوّرة لمراقبة السوق وأدوات للتدخل المُوجه لمعالجة التقلبات في سوق الإسكان المُعقد. وقد وضعت هيئة النقد في هونغ كونغ أطرا شاملة للكشف المُبكر عن اختلالات السوق والتصدي لها.

عوامل النجاح الرئيسية:

- **جمع البيانات التفصيلية:** تجمع هيئة النقد في هونغ كونغ أكثر من 1.6 مليون سجل لمعاملات العقارات السكنية، وتحتفظ بقواعد بيانات مُفصلة حول قروض الرهن العقاري، وهي توفر بذلك معلومات شاملةً عن السوق.

- **تحليل السوق حسب الشرائح:** تُحلّل الجهات التنظيمية ديناميكيات السوق عبر الفئات السعرية، والمواقع الجغرافية، وأنواع المُشترين المُختلفة، مما يُتيح تدخلات موجهة بدلاً من تنفيذ إجراءات شاملة واسعة النطاق.

- **إطار تدخل تدريجي:** تعتمد هونغ كونغ نهجا مُتدرجا للتدخل في السوق، بدءا من المراقبة والتواصل، وصولًا إلى التدابير الاحترازية الكلية، والتدخلات المباشرة في جانب العرض.

- **تنسيق السياسات:** يضمن التنسيق الوثيق بين السلطات الإسكانية والمالية والضريبية اتساق السياسات، ويُقلل من اضطراب السوق.

أهمية هذا النموذج للمملكة العربية السعودية

أحرزت المملكة العربية السعودية تقدما ملحوظا في مجال رصد السوق العقارية، من خلال المنصات الرقمية للهيئة العامة للعقار، والسجل العقاري، لكن هناك فرصا كبيرة للتطوير والتحسين:

- **مرصد مركزي:** إنشاء مرصد شامل لبيانات العقارات مع جمع موحد للبيانات يشمل جميع قطاعات السوق والمناطق المختلفة في المملكة.

- **أنظمة الإنذار المبكر:** تطوير مؤشرات تنبؤية لاختلالات السوق وأنظمة تنبيه آلية للاستجابة المبكرة.

- **إطار التدخل:** وضع إجراءات تدخل رسمية، مع وضع محفزات واضحة، وخيارات استجابة متدرجة.

- **تنسيق مؤسسي:** تعزيز التنسيق بين وزارة البلديات والإسكان، والبنك المركزي السعودي (ساما)، وهيئة السوق المالية.

تحليل مقارن: أسواق العقارات في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة

هيكل السوق وتطورات القطاع

لمحة عن سوق الإمارات العربية المتحدة: تعد سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة، بقيادة دبي وأبوظبي، سوقا ناضجة ومتكاملة على المستوى الدولي، وتتمتع بسيولة قوية وثقة راسخة من المستثمرين. وتتميز

السوق في دبي ببنية تحتية متطورة، وعقارات متنوعة، وأطر تنظيمية شاملة.

لمحة عن سوق المملكة العربية السعودية: تشهد السوق العقارية في المملكة توسعا سريعا، مدفوعا بمشاريع رؤية 2030 الضخمة ومبادرات التحول الوطني. ورغم أن سوق المملكة العربية السعودية قد يبدو أقل نضجا مقارنة بسوق الإمارات العربية المتحدة، فإن المملكة تُظهر إمكانات نمو هائلة، بفضل الاستثمارات الحكومية الكبيرة ودعم السياسات.

البيئة التنظيمية وإطار الاستثمار

التميز التنظيمي في الإمارات العربية المتحدة: أنشأت دولة الإمارات بيئات تنظيمية شفافة وملائمة للمستثمرين من خلال هيئات مثل مؤسسة التنظيم العقاري في دبي، وأنظمة تسجيل الأراضي الشاملة. وقد اجتذبت حقوق تملك الأجانب في مناطق محددة، وعمليات الموافقة المُبسّطة، استثمارات دولية كبيرة.

التطور التنظيمي في المملكة العربية السعودية: أجرت المملكة تحسينات تنظيمية كبيرة، بما في ذلك فرص تملك الأجانب (خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة)، وضريبة التصرفات العقارية، وتحسين إجراءات الموافقات. وعلى الرغم من هذا التقدم الكبير، فإن بعض الإجراءات البيروقراطية لا تزال أكثر تعقيدا مما هي عليه في الإمارات العربية المتحدة.

أداء السوق وعوائد الاستثمار

خصائص سوق الإمارات العربية المتحدة: توفر سوق دبي عوائد إيجارية تنافسية وسيولة قوية، مع وجود أسواق ثانوية راسخة، وفرص استثمارية متنوعة في القطاعات السكنية والتجارية والضيافة.

ديناميكيات سوق المملكة العربية السعودية: تُظهر سوق المملكة إمكانات نمو قوية مع استثمارات حكومية كبيرة في البنية التحتية والمشاريع الضخمة. ورغم تنافسية عوائد الإيجار، فإن هذه السوق تظهر سيولة أقل، وفترات احتفاظ أطول بالعقارات، مقارنةً بالإمارات العربية المتحدة.

التكامل بين التكنولوجيا والابتكار

ريادة الإمارات العربية المتحدة في مجال التكنولوجيا: تحتل دبي موقع الصدارة في تبني التكنولوجيا العقارية إقليميا من خلال السجلات القائمة على تقنية البلوك تشين، وتطبيقات الذكاء الاصطناعي، والمنصات الرقمية الشاملة للمشاركين في السوق.

تطور التكنولوجيا في المملكة العربية السعودية: تُطور المملكة قدراتها التكنولوجية بسرعة من خلال المنصات الرقمية للهيئة العامة للعقار، والمشاريع التجريبية القائمة على تقنية البلوك تشين، والتكامل مع أهداف التحول الرقمي لرؤية 2030.

توصيات استراتيجية للمملكة العربية السعودية

الأولويات العاجلة (سنة - سنتان)

1. **مواءمة اللوائح التنظيمية:** تسريع الإصلاحات التنظيمية، وعمليات الرقمنة لمواكبة معايير الشفافية الدولية.
2. **مراقبة السوق:** تطبيق أنظمة شاملة لجمع البيانات وآليات للإنذار المبكر
3. **القدرات المؤسسية:** تعزيز قدرات المؤسسات المعنية بتمويل الإسكان، وتوسيع نطاق عروض المنتجات التمويلية المتاحة.

4. **دمج مبادئ الاستدامة:** تعزيز معايير البناء الأخضر، وتطوير آليات تمويل متخصصة للمشروعات المستدامة.

الأهداف متوسطة المدى (3 - 5 سنوات)

1. **البنية التحتية للسوق:** تطوير سيولة السوق الثانوية وأدوات الاستثمار المؤسسي

2. **تكامل التكنولوجيا:** تطبيق أنظمة تسجيل عقاري قائمة على تقنية البلوك تشين، ومنصات رقمية شاملة.

3. **التكامل الإقليمي:** تعزيز فرص الاستثمار العابرة للحدود، وتنسيق السياسات التنظيمية

4. **التنمية المستدامة:** تحقيق التوافق مع شهادات الاستدامة الدولية، ودمج تقييم المخاطر المتعلقة بالمناخ في قرارات التطوير.

الرؤية طويلة المدى (5 – 10 سنوات)

1. **التكامل العالمي:** ترسيخ مكانة المملكة العربية السعودية كمركز إقليمي للاستثمار والتطوير العقاري.

2. **الريادة في الابتكار:** تطوير حلول التكنولوجيا العقارية محليا، وتصدير الخبرات إلى الأسواق الإقليمية.

3. **تطوير السوق:** تحقيق النضج الكامل للسوق، من خلال توفير أدوات متنوعة للاستثمار، ومشاركة نشطة من قبل المستثمرين.

4. **القيادة المستدامة:** أن تصبح المملكة نموذجا عالميا للتنمية العقارية المستدامة، والمرونة في مواجهة تغيرات المناخ.

الخاتمة

أظهر قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية تقدما ملحوظا في ظل رؤية 2030، إلا أن هناك فرصا كبيرة لا تزال قائمة لتعزيز كفاءة السوق، واستدامتها، ومرونتها. ومن خلال الاستفادة من الدروس التي يمكن أن نستقيها من أسواق العقارات العالمية – مثل نموذج الإسكان المؤسسي في سنغافورة، والتميز التنظيمي في المملكة المتحدة ودبي، والريادة العالمية في مجال الاستدامة، ومنظومة التمويل المتنوعة في كوريا الجنوبية، والرصد القائم على البيانات في هونغ كونغ - يمكن للمملكة تسريع مسيرة التحول الشامل، مع تجنب المخاطر الشائعة التي واجهتها أسواق أخرى.

ويكشف التحليل المقارن مع دولة الإمارات العربية المتحدة عن الفرص والتحديات التي تواجه مسيرة التنمية في المملكة العربية السعودية. ففي حين يوفر سوق الإمارات العربية المتحدة معايير للتميز التنظيمي وتطور السوق، فإن الاستثمار الحكومي الكبير وأجندة التحول الشاملة في المملكة العربية السعودية توفر مزايا فريدة للنمو على المدى البعيد.

ويتطلب نجاح المملكة تنسيقا فعالا للجهود بين المؤسسات الحكومية، والجهات الفاعلة في القطاع الخاص، والشركاء الدوليين. كما تُعد مرونة الإطار التنظيمي واستجابته للظروف المتغيرة من الأمور المهمة للغاية في استكشاف القطاع للتحديات والفرص المستقبلية، بما يدعم الأهداف الاقتصادية الأوسع لرؤية المملكة 2030.

ظاهرة الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية: تطور السياسات، والتأثير الحضري، والتوافق مع رؤية 2030

برزت ظاهرة "الأراضي البيضاء" في المملكة العربية السعودية - وهي قطع أراضي حضرية شاغرة أو غير مستغلة بالكامل - كتحدٍ حاسم يتطلّب تدخلا حكوميا شاملاً. وتمثّل الإصلاحات الأخيرة، بما في ذلك توجيهات صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان في أبريل 2025، والتعديلات الجوهرية على قانون رسوم الأراضي البيضاء، أكثر جهود المملكة طموحاً لمواجهة المضاربة على الأراضي، وتوفير السكن بأسعار معقولة.

ويتناول هذا التحليل التطورات المُوثّقة للسياسات، وتأثيرات السوق، والتداعيات الاستراتيجية على التحوّل العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية 2030.

1. فهم الأراضي البيضاء: التعريف والنطاق المُوثّق

التعريف والإطار التنظيمي

تشير الأراضي البيضاء إلى قطع أراضٍ غير مُطوّرة أو غير مستغلة بالكامل داخل الحدود الحضرية المخصصة لأغراض سكنية أو تجارية أو متعددة الاستخدامات. وغالباً ما ينتظر ملاك هذه الأراضي ارتفاع أسعارها، بدلاً من تطويرها، مما يُسهم في اختلال التوازن بين العرض والطلب ونقص المساكن.

تقييم مُوثّق للنطاق

وفقًا للتحليل المكاني الشامل الذي أجراه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية لـ 17 مدينة سعودية، تُشكّل الأراضي الشاغرة ما يصل إلى 46% من إجمالي الأراضي الحضرية داخل حدود المدن:

- **الباحة**: **69%** من الأراضي الشاغرة (الأعلى على مستوى المملكة).
- **نجران**: **64%** من الأراضي الشاغرة.
- **الأحساء**: **61%** من الأراضي الشاغرة.
- **جازان**: **57%** من الأراضي الشاغرة.
- **الرياض**: **34%** من الأراضي الشاغرة (أقل نسبة مئوية، ولكن أعلى مساحة مُطلقة).

السياق الاقتصادي

بلغ معدل تملك الأسر للمساكن في المملكة 63.7% بنهاية عام 2023، بزيادة قدرها 16.7% منذ عام 2016، إلا أن تحديات القدرة على تحمل التكاليف لا تزال قائمة في المراكز الحضرية الكبرى، حيث ساهمت المضاربة العقارية في ضغوط الأسعار.

2. الإطار التاريخي للسياسات والآثار المُوثَّقة

إدخال رسوم الأراضي البيضاء لعام 2015 (مُحدَّث)

بموجب المرسوم الملكي رقم م/244 (أم القرى 508، 13 مايو 2025)، أُعيدت تسمية نظام رسوم الأراضي البيضاء إلى "نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة". ويفرض النظام الآن رسوما سنوية متدرجة تتراوح بين

2.5% و10% على حيازات الأراضي الحضرية غير المطورة التي تبلغ مساحتها 5000 متر مربع أو أكثر، ويضيف رسوما على العقارات الشاغرة تصل إلى 5% على المباني المطورة غير المُستغلة منذ فترة طويلة.

تحرير التملك الأجنبي لعام 2025

في 8 يوليو 2025، أقرّ مجلس الوزراء نظام تملك واستثمار العقارات لغير السعوديين، والذي يمنح الأفراد والكيانات غير السعودية حقوق التملك الكاملة في المناطق الحضرية التي حددتها الهيئة العامة للمناطق الصناعية (رهناً بموافقات تقسيم المناطق وحدود الحد الأدنى للمشاريع 30 مليون ريال سعودي). ولا يزال التملك غير المقيد محظوراً في مكة المكرمة والمدينة المنورة. ويدخل النظام حيز التنفيذ في يناير 2026، على أن تصدر لوائحه التنفيذية خلال 180 يوماً.

نتائج السياسات الموثقة (2016-2024)

تؤكد تقارير القطاع والبيانات الحكومية دور هذه الرسوم في:

- تقليص احتكار الأراضي بغرض المضاربة في المدن الكبرى
- توليد إيرادات لمشاريع الإسكان الميسر
- المساهمة في تحرير الأراضي للتطوير

قيود السياسات

واجه الإطار الأصلي قيوداً، منها النطاق المحدود للقطاعات (باستثناء الأراضي الصناعية/اللوجستية)، وصعوبات التنفيذ في المدن الثانوية.

3. ثورة الإصلاحات لعام 2025: توجيهات سمو ولي العهد وإصلاح النظام الضريبي

توجيهات سمو ولي العهد بشأن تخصيص الأراضي (مارس-أبريل 2025)

بعد دراسات شاملة أجرتها الهيئة الملكية لمدينة الرياض ومجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، أصدر صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان توجيهات جوهرية:

تخصيص أراض في شمال الرياض:

- **المساحة الإجمالية المخصصة:** 81.48 كيلومتر مربعا (بما في ذلك 33.2 كيلومتر مربع أضيفت في أبريل 2025)
- **المنطقة الأولى:** 17 كيلومترا مربعا يحدها طريق الملك خالد وطريق الأمير سعود بن عبد الله بن جلوي
- **المنطقة الثانية:** 16.2 كيلومتر مربع شمال طريق الملك سلمان وتمتد إلى طريق أبو بكر الصديق
- **معدل تسليم قطع الأراضي سنويا:** يتراوح ما بين 10,000 إلى 40,000 قطعة أرض سكنية على مدى خمس سنوات
- **الحد الأقصى للسعر:** 1,500 ريال سعودي للمتر المربع للسعوديين المتزوجين الذين تزيد أعمارهم على 25 عاما.

الشروط التنظيمية:

- حظر إعادة البيع لمدة 10 سنوات (باستثناء التمويل بغرض البناء)
- التطوير الإلزامي في غضون 10 سنوات أو استعادة الحكومة للملكية

- معايير الأهلية: عدم امتلاك عقار حالي

تعديلات قانون رسوم الأراضي البيضاء (29 أبريل 2025)

وافق مجلس الوزراء على تعديلات شاملة تمثل أكبر عملية إصلاح منذ عام 2016:

إعادة هيكلة نسبة الرسوم:

- **زيادة النسب:** من 2.5% ثابتة إلى نسب متدرجة تصل إلى 10% من قيمة الأرض
- **توسيع النطاق:** ليشمل جميع الأراضي الحضرية غير المطورة (بعد أن كان مقتصرا على الأراضي السكنية والتجارية فقط)
- **ضريبة جديدة على المباني الشاغرة:** تصل إلى 5% من القيمة الإيجارية المقدرة
- **تخفيض الحد الأدنى:** ينطبق على قطع الأراضي التي تبلغ مساحتها 5000 متر مربع أو أكثر (مقابل 10,000 متر مربع)

تعزيز آليات التنفيذ:

- تطبيق مرحلي بناءً على معايير واضحة
- إنشاء قواعد بيانات عقارية موحدة للرصد والمتابعة
- آليات تظلم واستئناف للمعترضين

4. تقييم استجابة السوق الموثقة والتأثيرات

طفرة في نشاط التطوير

تؤكد البيانات الحكومية وتقارير القطاع استجابات مهمة في السوق:

- زيادة في تراخيص البناء في مدينة الرياض عقب تخصيص الأراضي.
- تعديلات في الأسعار في قطاع العقارات المتوسطة في مدينة جدة.
- نشاط متزايد لصناديق الريت (REITs) يستهدف تحويل الأراضي البيضاء إلى مشاريع تطويرية.

استجابة مجتمع المستثمرين

- مشاركة من شركات الأسهم الخاصة، بما في ذلك مستثمرون دوليون كبار.
- إطلاق صناديق ريت جديدة تركز على فرص التطوير العقاري.
- مشاركة شركات التطوير العقاري في شراء الأراضي المخصصة.

التحديات التشغيلية

تشير تقارير القطاع إلى بعض القيود في التنفيذ:

- ارتفاع تكاليف مواد البناء بسبب ضغوط سلاسل الإمداد.
- تأثر الجداول الزمنية لتسليم المشاريع بنقص الطاقة الاستيعابية.
- نقص في العمالة الماهرة، مما يحد من وتيرة التطوير.

5. دراسة حالة: مبادرة التوسع في شمال الرياض

مواصفات المشروع

- **إجمالي المساحة:** 81.48 كيلومترا مربعا
- **الهدف التنموي:** تسليم عدد كبير من الوحدات السكنية بحلول عام 2030
- **هيكل التسعير:** سقف سعري 1,500 ريال للمتر المربع (مقارنة بمتوسط السوق البالغ 5,615 ريال/متر مربع)

الاستثمار في البنية التحتية

- **الإنفاق المخطط للبنية التحتية:** مخصصات بمليارات الريالات لتطوير الطرق والخدمات
- **تقسيم المناطق متعددة الاستخدامات:** تخطيط متكامل للمساحات السكنية والتجارية والمساحات الخضراء.

مشاركة أصحاب المصلحة

- **مشاركة شركات التطوير العقاري:** حصول الشركات الكبرى على تخصيصات الأراضي
- **تسجيل المشترين:** تسجيل عدد كبير من الأسر من خلال برنامج "سكني"

6. السياق الإقليمي والمقارنات الدولية

السوابق الإقليمية

- **ضريبة الشواغر في دبي:** ضريبة سنوية بنسبة 4% أثبتت فعاليتها في الحد من حجم العقارات الشاغرة.
- **إطار الاستحواذ على الأراضي في سنغافورة:** آلية الشراء الإجباري بعد فترة طويلة من عدم التطوير.
- **ضريبة المضاربة في فانكوفر:** ضريبة بنسبة 2% على المنازل الثانوية الشاغرة مع تأثير موثق على السوق.

الدروس الاستراتيجية

يتضمن نهج المملكة العربية السعودية عناصر من النماذج الدولية الناجحة مع التكيف مع ظروف السوق المحلية والأطر التنظيمية.

7. تحديات التنفيذ وتقييم المخاطر

البنية التحتية للتنفيذ

- **محدودية السجلات الرقمية:** الرقمنة المستمرة لأنظمة تسجيل الأراضي.
- **قدرات المراقبة:** تطوير عمليات تتبع استخدام الأراضي، باستخدام الذكاء الاصطناعي من خلال "مركز بروبتك السعودية" التابع للهيئة العامة للعقار.

مخاطر توازن السوق

- **المفاضلة بين الجودة والقدرة على تحمل التكاليف:** قد تؤدي الحدود القصوى للأسعار إلى تحفيز التطوير العقاري قليل الجودة.
- **التفاوتات الإقليمية:** التفاوت في التطوير بين المدن الكبرى والأسواق الثانوية

الاعتبارات التنظيمية

- قيود القدرة على البناء التي تؤثر على جداول التسليم
- نقاط الضعف في سلسلة توريد المواد التي تؤثر على

تكاليف المشاريع

- متطلبات التنسيق الإقليمي من أجل التنفيذ الفعال

8. التوقعات الاستراتيجية والآثار المترتبة على السياسات

التطور المتوقع للسوق

تشير تحليلات القطاع إلى آثار محتملة كبيرة تتضمن:

- توسيع المعروض السكني في المراكز الحضرية الكبرى
- استقرار الأسعار من خلال زيادة توافر الأراضي
- تسريع التنمية المدفوع بالحوافز الضريبية

التوافق مع رؤية 2030

تدعم الإصلاحات بشكل مباشر الأهداف الوطنية:

- تحقيق هدف تملك الأسر للمساكن بنسبة 70%
- تنويع الاقتصاد من خلال تطوير قطاع العقارات
- تحسين التخطيط الحضري للحد من التوسع العمراني العشوائي والمضاربة العقارية

استراتيجيات التخفيف من المخاطر

- التنفيذ المتدرج الذي يسمح بتعديل السوق
- مراقبة الأداء من خلال تقارير حكومية منتظمة
- أطر سياسات قابلة للتكيف تسمح بإجراء تعديلات سريعة الاستجابة لأوضاع السوق

الخاتمة

تمثل إصلاحات الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية تدخلاً شاملاً للسياسات يعالج التحديات الهيكلية للسوق من خلال الابتكار التنظيمي والحوافز المالية والتخصيص الاستراتيجي للأراضي. وتضع تعديلات أبريل 2025 وتوجيهات سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان نموذجا جديدا للتنمية الحضرية، يحقق التوازن بين ضبط المضاربة وتوفير مساكن بأسعار معقولة. ويعتمد النجاح في هذا الإطار على التنفيذ الفعال للسياسات، والمراقبة المستمرة للسوق، وتحسين السياسات التكيفية مع تطور ظروف السوق.

وبالنسبة لأصحاب المصلحة على امتداد سلسلة القيمة العقارية، تُتيح هذه الإصلاحات فرصا والتزامات على حد سواء، مما يتطلب إعادة تموضع استراتيجي للاستفادة من توافر الأراضي مع مواكبة المتطلبات التنظيمية الجديدة. ويقدم نهج المملكة دروسا قيّمة للأسواق الناشئة التي تواجه تحديات مماثلة في مجال التنمية الحضرية.

تأثير العقارات على القطاعات الرئيسية

تأثير قطاع العقارات على القطاعات الرئيسية الأخرى وخاصة البنوك والتأمين والإنشاءات والسياحة

تطور قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية ليصبح عاملاً اقتصادياً محورياً، حيث أعاد تشكيل المشهد المالي والتأميني والإنشائي والسياحي في المملكة بشكل جذري في إطار رؤية 2030. ومع وصول القروض العقارية إلى رقم قياسي بلغ 883.3 مليار ريال سعودي في عام 2024، وهو ما يمثل 30% من إجمالي الأصول المصرفية، يمتد تأثير القطاع إلى ما هو أبعد من المعاملات العقارية ليحفز التنويع الاقتصادي، وخلق فرص العمل، وتطوير سوق رأس المال. ويبحث هذا التحليل في الروابط المؤكدة بين العقارات وأربعة قطاعات اقتصادية حاسمة، ويوضح كيف أصبح التطوير العقاري حجر الزاوية في التحول الاقتصادي للمملكة العربية السعودية.

1. تأثير قطاع العقارات على البنوك

حجم السوق وديناميكيات الإقراض

أصبح القطاع المصرفي في المملكة العربية السعودية مرتبطا ارتباطا وثيقا بأداء العقارات، حيث برز الإقراض المتعلق بالعقارات كمحرك رئيسي للنمو. وبلغت القروض العقارية 883.3 مليار ريال سعودي (235.5 مليار دولار) بحلول نهاية عام 2024، ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 15.12% ويشكل حوالي 30% من إجمالي القروض المصرفية. ويعكس هذا التركز الأهمية الاستراتيجية للقطاع العقاري، وثقة القطاع المصرفي في أساسيات هذا القطاع الحيوي.

ويهيمن الإقراض العقاري للأفراد على محفظة التمويل العقاري، حيث يمثل 77% من إجمالي التمويل العقاري (681.24 مليار ريال سعودي)، بينما تشكل القروض العقارية للشركات 23% (202.04 مليار ريال سعودي). وقد نما قطاع التجزئة بنسبة 12.19% على أساس سنوي، مدفوعا بمبادرات الإسكان ضمن رؤية 2030، بينما ارتفع الإقراض للشركات بنسبة 26.23%، مما يعكس الطلب على التمويل من المشاريع الكبرى والمشاريع التجارية.

المبادرات الحكومية وتوسع السوق

أحدث برنامج "سكني" نقلة نوعية في إمكانية الحصول على التمويل العقاري، حيث خفض متطلبات الدفعة الأولى من 30% إلى 5% للمشترين السعوديين لأول مرة. وقد أدى هذا التحول في السياسات، بجانب الضمانات الحكومية، إلى زيادة عدد المؤهلين للحصول على التمويل العقاري، وخفض مخاطر الإقراض للمؤسسات المالية.

كما ساهم التحول الرقمي في تسريع إجراءات الموافقة، حيث تتم معالجة أكثر من 63% من طلبات التمويل العقاري عبر الإنترنت، مما قلل من أوقات الموافقة من 30 يوما إلى 7 أيام. وعززت الشراكات الاستراتيجية بين البنوك ومنصات التكنولوجيا المالية الكفاءة التشغيلية مع الحفاظ على معايير قوية لإدارة المخاطر.

الأداء المالي وإدارة المخاطر

على الرغم من التوسع الائتماني السريع، تحافظ البنوك السعودية على جودة قوية للأصول، مع انخفاض نسب القروض المتعثرة من 1.8% (في الربع الثالث من عام 2022) إلى 1.3% (في الربع الثالث من عام 2024). وتمثل أكبر 20 شركة في القطاع نحو 20% فقط من إجمالي محفظة القروض، وهي نسبة أقل بكثير من المتوسط في دول مجلس التعاون الخليجي، والبالغ 35%، مما يدل على فعالية إدارة مخاطر التركّز.

ويبلغ متوسط العائد على حقوق الملكية 12.3%، بينما يبلغ العائد على الأصول 2.0% للمؤسسات الرائدة، بدعم من الإعانات والضمانات الحكومية التي تُعزز ربحية

التمويل العقاري. وتبقى تكلفة المخاطر منخفضة عند 0.4%، مما يعكس معايير إقراض صارمة وأطر تقييم ائتماني شاملة.

تطور التمويل والسيولة

نوّع القطاع المصرفي مصادر تمويله لدعم نمو الإقراض العقاري. وقد وقّعت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري اتفاقيات رئيسية للاستحواذ على محافظ عقارية، بما في ذلك صفقة بقيمة 3.4 مليار ريال سعودي مع البنك الأهلي السعودي في فبراير 2025، مما عزز سيولة السوق وطوّر سوق التمويل العقاري الثانوي.

وبلغت الالتزامات الخارجية للبنوك 400 مليار ريال سعودي (106 مليارات دولار أمريكي) بحلول الربع الرابع من عام 2024، وهو ما يمثل 11% من إجمالي تمويل القطاع، حيث تلجأ المؤسسات إلى أسواق رأس المال الدولية لدعم محافظ التمويل العقاري طويلة الأجل مع الحفاظ على قواعد الودائع المحلية.

2. تأثير قطاع العقارات على التأمين

نمو وأداء سوق التأمين

شهد سوق التأمين على الممتلكات والحوادث في المملكة العربية السعودية نموا غير مسبوق، يرتبط ارتباطا مباشرا بتوسع قطاع العقارات. فقد قُدِّرت قيمة السوق بـ 44.15 مليون دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن تصل إلى 67.34 مليون دولار أمريكي بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 7.35%.

وشهد قطاع التأمين نموا بنسبة 26.9% في عام 2024، حيث سجلت شركات التأمين على الممتلكات والحوادث زيادة في الإيرادات بنسبة 20.4%، متجاوزةً بذلك نمو السوق الإجمالي بشكل ملحوظ. ويعكس هذا النمو زيادة الطلب من المشاريع الضخمة لرؤية 2030، وتوسع المشاريع السكنية، وتعزيز إنفاذ اللوائح لمتطلبات التأمين الإلزامي.

رؤية 2030 والطلب المدعوم بتطور البنية التحتية

أدت المشاريع الكبرى، مثل نيوم، والقدية، ومشروع البحر الأحمر، إلى زيادة غير مسبوقة في الطلب على منتجات التأمين المتخصصة، بما في ذلك تغطية جميع مخاطر المقاولين، ومخاطر البناء، وتغطية المسؤولية المهنية. ويتطلب حجم هذه المشاريع وتعقيدها حلولاً متطورة لإدارة المخاطر، مما عزز القدرات التقنية لقطاع التأمين.

وتُعدّ خطوط التأمين الهندسي والإنشائي من أسرع القطاعات نموا، حيث تعكس استثمارات البنية التحتية المخطط لها، والتي تبلغ قيمتها 12 تريليون ريال سعودي (حوالي 3.2 تريليون دولار أمريكي) حتى عام 2030. وقد ارتفع الطلب على تأمين الممتلكات بشكل كبير مع ارتفاع معدلات تملك المساكن من 47% (2016) إلى 63.7% (في عام 2024).

التحول الرقمي وابتكار المنتجات

أدى اعتماد الذكاء الاصطناعي، وتقنية البلوك تشين، وتحليلات البيانات الضخمة إلى إحداث نقلة نوعية في عمليات الاكتتاب ومعالجة المطالبات، حيث ارتفعت مبيعات التأمين عبر الإنترنت من 8% إلى أكثر من 11% من أقساط التأمين في عام 2023. وقد حسّنت المنصات الرقمية من إمكانية الوصول لهذا القطاع، وقللت من عمليات الاحتيال، مع دعم وتيرة نمو المعاملات العقارية السريعة.

وطوّرت شركات التأمين منتجات مُصممة خصيصا للمشاريع الضخمة، بما في ذلك تأمين الإنشاءات متعدد السنوات، وتغطية المسؤولية البيئية، والتأمين المعياري

لمخاطر المناخ. وتُلبي هذه الابتكارات الاحتياجات المحددة لمشاريع التطوير واسعة النطاق، مع الإدارة الفعالة لأشكال المخاطر المختلفة.

هيكل السوق وديناميكيات المنافسة

سجّل قطاع التأمين نموا في الإيرادات بنسبة 16.9% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2024، مدفوعا بتوسع تغطية تأمين السيارات، والممتلكات، والتأمين الطبي. ومع ذلك، لا تزال الربحية مُركزة لدى أكبر ثلاث شركات تأمين (وهي شركة بوبا، والتعاونية، والراجحي)، بينما تواجه الشركات الأصغر ضغوطا على الهوامش الربحية بسبب الأسعار التنافسية.

ومن المتوقع أن يصل حجم سوق هذا القطاع إلى 83.7 مليار ريال سعودي (22.28 مليار دولار) بحلول عام 2028، حيث تساهم قطاعات التأمين على الممتلكات، والتأمين الصحي، والتأمين على المركبات بنسبة 86% من إجمالي أقساط التأمين المكتتبة. وتمثل التأمينات المرتبطة بالعقارات حصة متزايدة من هذا التوسع.

3. تأثير قطاع العقارات على قطاع الإنشاءات

حجم السوق ومسار النمو

من المتوقع أن تصل قيمة قطاع الإنشاءات في المملكة العربية السعودية إلى 191 مليار دولار بحلول عام 2029، وهو ما يمثل ارتفاعا بنسبة 29.05% مقارنة بعام 2024. ويعكس مسار النمو هذا اعتماد القطاع المباشر على التطوير العقاري في قطاعات الإسكان والتجارة والبنية التحتية، وبشكل أكثر تحديدًا، النمو في مشاريع التطوير السكني، والمشاريع الضخمة الجارية، وزيادة الطلب على المساحات المكتبية، لا سيما في الرياض (وفقا لشركة نايت فرانك).

وقد شهد قطاع الإنشاءات معدل نمو سنوي مركب قوي بلغ 9.4% خلال الفترة 2020-2024، مدفوعا بشكل أساسي بمبادرات رؤية 2030. ففي عام 2024، تم إصدار 3800 ترخيص بناء في مشاريع بقيمة إجمالية بلغت 32.4 مليار دولار، مما يدل على ثقة المستثمرين المستمرة والتزام الحكومة بتطوير البنية التحتية.

التوزيع على مستوى القطاعات ومحركات النمو

شكلت المشاريع السكنية والمتعددة الاستخدامات 30% من إجمالي عقود البناء في عام 2024، مدعومة بالسعي نحو تحقيق معدل تملك الأسر للمساكن بنسبة 70% بحلول عام 2030. ونما قطاع البناء في مجال الطاقة والمرافق العامة بنسبة 5.6% في عام 2025، وتوسعت البنية التحتية بنسبة 5.2%، وزادت المشاريع الصناعية بنسبة 3.9%، وزادت الإنشاءات التجارية بنسبة 3.7%.

وقد أدى استثمار الحكومة البالغ 350 مليار ريال سعودي في مشاريع التطوير المجتمعي المتكاملة من خلال شركة روشن والشركة الوطنية للإسكان إلى خلق طلب مستدام على الإنشاءات السكنية، في حين تعزز المشاريع الضخمة النشاط التجاري ومشاريع البنية التحتية.

تكامل التكنولوجيا والابتكار

أصبحت تقنيات نمذجة معلومات البناء (BIM)، والطباعة ثلاثية الأبعاد، والبناء المعياري، من التقنيات السائدة في القطاع، مما قلل من تكاليف البناء وقلص الجداول الزمنية، مع تحسين معايير الجودة. وتضع مشاريع مثل مشروع نيوم ومشروع البحر الأحمر معايير عالمية للبناء الذكي وممارسات البناء المستدام.

كما أن التوجه نحو توطين 45% من مواد البناء بحلول عام 2026 يُعيد تشكيل سلاسل التوريد في المملكة، ويدعم التصنيع المحلي، ويقلل من الاعتماد على الواردات، ويخفض تكاليف البناء.

القوى العاملة والآثار الاقتصادية المضاعفة

يُوظّف قطاع البناء أكثر من 3 ملايين عامل، مما يجعله ثاني أكبر قطاع توظيف في المملكة بعد القطاع الحكومي. ويُدر كل مليار ريال سعودي في الاستثمار العقاري ما يُقدّر بنحو 1.7 مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي، ويُوفّر ما بين 5000 و7000 فرصة عمل، مما يُظهر تأثيرات اقتصادية كبيرة لهذا القطاع.

ومن المتوقع أن توفر مشاريع الترفيه والسياحة 100 ألف فرصة عمل إضافية بحلول عام 2030، مع تعزيز نمو المقاولين والموردين ومقدمي الخدمات المحليين من خلال الحوافز الحكومية لدعم مشاركة الشركات الصغيرة والمتوسطة في المشاريع الضخمة.

4. تأثير قطاع العقارات على السياحة

تحول السوق وتطوير البنية التحتية

تستند استراتيجية السياحة في المملكة العربية السعودية في إطار رؤية 2030 بشكل أساسي إلى قطاع العقارات، حيث تعمل المشاريع الضخمة كوجهات سياحية ومحفزات كبيرة للاقتصاد. فعلى سبيل المثال، يغطي مشروع البحر الأحمر مساحة 28,000 كيلومتر مربع، ويضم 22 جزيرة و50 فندقا، ويستهدف توفير 8,000 غرفة فندقية، و1,300 عقار سكني بحلول عام 2030.

وهناك أكثر من 100,000 غرفة فندقية جديدة قيد الإنشاء أو مخطط لها، مع إعطاء الأولوية للمنتجعات الفاخرة، والصديقة للبيئة لخدمة الزوار الدوليين ونمو السياحة المحلية. وتدمج هذه المشاريع قطاع الضيافة مع قطاعات السكن، والتجزئة، والترفيه.

التأثير الاقتصادي وتدفقات الاستثمار

أدى النمو في قطاع السياحة إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية، حيث ارتفعت معاملات العقارات بنسبة 38% في النصف الأول من عام 2024 وبلغت القيمة الإجمالية للمعاملات 127.3 مليار ريال سعودي (33.9 مليار دولار). كما شهدت المدن الكبرى ارتفاعا كبيرا في الأسعار، حيث سجلت الرياض زيادة بنسبة 10%، وسجلت جدة نموا بنسبة 5%.

ومن المتوقع أن تسهم مشاريع التطوير العقاري المرتبطة بالسياحة بمبلغ 22 مليار ريال سعودي سنويا في الناتج المحلي الإجمالي، وذلك من مشروع البحر الأحمر وحده، مع توفير أكثر من مليون وظيفة بحلول عام 2030 في مجالات البناء والتشغيل والخدمات المساعدة.

الاستثمار الأجنبي والوصول إلى الأسواق

جذبت سياسة الحكومة التي تسمح بتملك الأجانب بنسبة 100% (خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة)، إلى جانب الإعفاءات الضريبية وإجراءات الاستثمار المُبسّطة، استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة في قطاع العقارات السياحية. وقد حصلت مشاريع مثل بوابة الدرعية على ما يقارب مليار دولار أمريكي من الشراكات الأوروبية، اعتبارا من سبتمبر 2024.

وتواصل السياحة الدينية تعزيز الطلب في مكة المكرمة، حيث بلغ عدد زوارها 17.5 مليون زائر في عام 2023، ومن المتوقع أن يصل عددهم إلى ما بين 25 و30 مليون زائر بحلول عام 2025، مما يدعم أسواق الإيجار قصيرة الأجل، وتطوير البنية التحتية للضيافة.

التحديث الحضري وتكامل المواقع التراثية

تُجسّد بوابة الدرعية مثالا حيا للتكامل بين الحفاظ على التراث، والتطوير العقاري الحديث، مما يُحوّل مواقع

التراث العالمي لليونسكو إلى مراكز ثقافية وسياحية، مع تعزيز قيمة العقارات المحيطة بها.

وأصبحت المشاريع متعددة الاستخدامات، التي تجمع بين الفنادق ومراكز التجزئة والترفيه والوحدات السكنية، هي النموذج الشائع، مما يُعزز كفاءة استخدام الأراضي، وعوائد الاستثمار، مع خلق منظومات سياحية متكاملة.

التأثيرات الاستراتيجية والتوقعات المستقبلية

التكامل بين القطاعات

يُنشئ الترابط بين قطاع العقارات وهذه القطاعات الرئيسية الأربعة تكاملا اقتصاديا قويا. حيث يوفر القطاع المصرفي البنية التحتية الأساسية للتمويل، ويُدير التأمين مخاطر التطوير والتشغيل، ويُوفر قطاع الإنشاءات الأصول المادية المطلوبة، وتُولّد السياحة الطلب وتدفقات الإيرادات. ويُعزز هذا النهج المتكامل الأثر الاقتصادي للاستثمار العقاري مع توزيع الفوائد على قطاعات متعددة.

إدارة المخاطر والاستدامة

يتطلب التكامل الناجح بين هذه القطاعات إدارة دقيقة للمخاطر، لا سيما في ظل الانكشاف الكبير للقطاع العقاري في القطاع المصرفي (30% من إجمالي قيمة الإقراض) والطبيعة الدورية للطلب على قطاع الإنشاءات. ويسهم التنويع في أشكال العقارات، وتوزيعها على المناطق الجغرافية، وتوسيع شرائح المستخدمين النهائيين، في التخفيف من مخاطر التركز مع دعم النمو المستدام.

تنسيق السياسات واللوائح التنظيمية

يضمن التنسيق الفعال بين البنك المركزي السعودي (ساما)، وهيئة السوق المالية، والهيئة العامة للعقار، ووزارة السياحة، تحقيق التوافق بين السياسات، ويحد من عدم اليقين في الأطر التنظيمية. ويدعم هذا الإطار المؤسسي استمرار نمو قطاع العقارات، مع الحفاظ على الاستقرار المالي وثقة السوق.

الخاتمة

تجاوز قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية حدود التطوير العقاري التقليدي، ليصبح المحرك الرئيسي لعجلة التحول في قطاعات البنوك والتأمين والبناء والسياحة. وفي ظل استثمارات مصرفية بقيمة 883.3 مليار ريال سعودي، ومع حدوث نمو غير مسبوق في سوق التأمين، وضخ 232 مليار ريال سعودي في أنشطة البناء، وطلب عقاري متزايد مدفوع بالسياحة، يتغلغل تأثير العقارات في النسيج الاقتصادي للمملكة بشكل ملحوظ.

وبالنسبة لصانعي السياسات والمستثمرين وأصحاب المصلحة في هذا القطاع، يُعد فهم هذه الروابط بين القطاعات أمرا ضروريا للتخطيط الاستراتيجي وإدارة المخاطر. وسيتطلب التوسع المستمر للقطاع في ظل رؤية 2030 تنسيقا متواصلا بين جميع أصحاب المصلحة لتعظيم المنافع الاقتصادية مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة.

الحوافز الرئيسية لجذب الأفراد ذوي الثروات الكبيرة للانتقال إلى المملكة العربية السعودية

النقطة الرئيسية: صممت المملكة العربية السعودية إطارا تحفيزيا عالي المستوى، يشمل الإقامة المميزة، وعدم فرض ضرائب على الدخل الشخصي، وإتاحة تملك الأجانب بنسبة 100%، والوصول إلى المشاريع الضخمة في إطار رؤية 2030. وبات هذا الإطار ينافس مراكز الثروة العالمية العريقة، بل ويتفوق عليها، في الحفاظ على رأس المال العالي وتعزيزه.

1. الإقامة المميزة (البطاقة الخضراء السعودية)

هيكل البرنامج والاستفادة منه

يقدم برنامج الإقامة المميزة، الذي جرى إطلاقه في عام 2019 بموجب المرسوم الملكي م/106، وتم توسيع نطاقه في يناير 2024، ما يلي:

وبحلول نهاية عام 2024، أصدر البرنامج 8,074 تصريحا في مختلف الفئات، بما في ذلك 2,645 تصريحا للمهنيين في مجال الرعاية الصحية و1,238 للمستثمرين الدوليين، مما يعكس الطلب القوي على الإقامة طويلة الأجل في المملكة.

المزايا الأساسية

- حقوق ملكية كاملة للعقارات السكنية والتجارية والصناعية (أو حق انتفاع في مكة المكرمة والمدينة المنورة).
- إمكانية تأسيس أعمال تجارية غير محدودة ودخول أسواق رأس المال دون الحاجة إلى كفالة محلية.
- دخول وخروج بدون تأشيرة، واستخدام ممرات المطارات للمواطنين.
- تغطية عائلية: تشمل الزوج/الزوجة والأبناء والوالدين والأشقاء.
- الحفاظ على حقوق الميراث بعد وفاة حامل البطاقة.

2. تحسين الحوافز الضريبية والحفاظ على الثروة.

ضريبة شخصية صفرية

- لا توجد ضريبة على الدخل الشخصي
- إعفاء من ضريبة أرباح رأس المال على الأوراق المالية المتداولة في منصة "تداول" للمقيمين. ويدفع غير المقيمين 20% على أرباح الأسهم.
- لا ضرائب على الثروة أو الميراث أو الهبات.

حوافز المعاملات والشركات

- **ضريبة التصرفات العقارية:** 5% تفرض على نقل الملكية (ابتداءً من أبريل 2025).
- **إعفاء من ضريبة القيمة المضافة:** إعفاء مشتري المساكن لأول مرة حتى مليون ريال سعودي (وتبلغ قيمة ضريبة القيمة المضافة 15%).
- **المقرات الإقليمية:** إعفاء من ضريبة الشركات والاستقطاعات الضريبية لمدة 30 عاما للشركات التي تُنشئ مقرات إقليمية في المملكة.
- **المناطق الاقتصادية الخاصة:** إعفاءات ضريبية على الدخل لمدة تصل إلى 50 عاما، وإعفاءات جمركية، وإعفاء من ضريبة القيمة المضافة في نيوم، والقدية، والبحر الأحمر، ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية، ورأس الخير، وجازان، والمنطقة الاقتصادية الخاصة للحوسبة السحابية، والمناطق الصناعية الحرة.
- **برنامج الحوافز القياسية:** يوفر منحا تغطي ما يصل إلى 35% من تكاليف المشاريع المؤهلة (بحد أقصى 50 مليون ريال سعودي).

3. قانون الملكية والاستثمار الأجنبي

تعديل قانون الاستثمار لعام 2025

اعتبارا من 12 فبراير 2025، يمنح قانون الاستثمار الجديد حق تملك الأجانب بنسبة 100% في معظم القطاعات، ويلغي نظام الترخيص ليحل محله نظام التسجيل، ويكرس المساواة في المعاملة بين المستثمرين الأجانب والمحليين.

تملك الأجانب للعقارات (اعتبارًا من يناير 2026)

يسمح قانون تملك العقارات والاستثمار فيها لغير السعوديين بشراء عقارات في مناطق محددة (بما في ذلك الرياض وجدة) بشرط الحصول على موافقة الجهات التنظيمية، واستثمار 30 مليون ريال سعودي على الأقل في التطوير التجاري، مع التزام باستخدامها لمدة خمس سنوات. ويظل تملك الأجانب في مكة المكرمة والمدينة المنورة مقيدا للغاية، مع وجود بعض الشروط والاستثناءات القليلة.

4. سوق العقارات الفاخرة ومنظومة أسلوب الحياة

حجم الصفقات وحركة الأسعار

- بلغت قيمة صفقات العقارات في الربع الأول من عام 2025 حوالي29 مليار دولار أمريكي (109 مليارات ريال سعودي)، بزيادة سنوية بلغت 37% مدفوعة بطلب حاملي الإقامة المميزة والمستثمرين الأجانب.
- الرياض: وفرت 16200 وحدة فاخرة جديدة في النصف الأول من عام 2024؛ وبلغت الأسعار 4971 ريال سعودي للمتر المربع الواحد، وبلغت عائدات الإيجار 9%.

- جدة: وفرت 11,300 وحدة فاخرة جديدة في النصف الأول من عام 2024؛ وبلغت الأسعار 4,027 ريال سعودي للمتر المربع؛ وعائدات الإيجار 4%.

المشاريع الضخمة وعروض نمط الحياة

- **نيوم:** مدينة ذكية بقيمة 500 مليار دولار؛ وفرص سكنية وتجارية للرواد الأوائل؛ واكتمال 20% من البنية التحتية بحلول منتصف عام 2025.
- **مشروع البحر الأحمر:** منطقة سياحية بيئية بمساحة 28,000 كيلومتر مربع؛ 22 جزيرة؛ 8,000 غرفة فندقية؛ 1,300 وحدة سكنية بحلول عام 2030؛ ومساهمة سنوية في الناتج المحلي الإجمالي بقيمة 22 مليار ريال سعودي.
- **القدية وبوابة الدرعية:** مراكز ترفيهية وثقافية وتراثية رائدة
- **استضافة فعاليات عالمية مثل:** إكسبو 2030، وكأس العالم 2034، والفورمولا 1، وجولة ليف جولف (LIV Golf) العالمية، ما يعزز مكانة المملكة كوجهة عالمية لنمط الحياة الفاخر.

5. المناطق الاقتصادية الخاصة ونجاح المقرات الإقليمية

حوافز المناطق الاقتصادية الخاصة:

- ضريبة الشركات بنسبة 5% لمدة تصل إلى 20 عاما؛ وضريبة استقطاع صفرية؛ وإعفاء من الرسوم الجمركية، ومن ضريبة القيمة المضافة داخل المناطق الاقتصادية الخاصة؛ ووجود لوائح مبسطة للعمال؛ وآليات تحكيم راسخة.
- معالم رئيسية للمقرات الإقليمية
- تأسيس 571 مقرا إقليميا متعدد الجنسيات بحلول يناير 2025، وهو ما يتجاوز الهدف المحدد لعام 2030 البالغ 500 مقر، وتعزيز بيئة عمل تضم شركات عالمية مثل أمازون، وجوجل، وبلاك روك، وبرايس ووترهاوس كوبرز، وديلويت.

6. الوضع العالمي المقارن

المؤشر	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	سنغافورة	لندن (المملكة المتحدة)
ضريبة الدخل الشخصي	الأوراق المالية للمقيمين معفاة؛ 20% لغير المقيمين	0%	0% – 22%	20% – 45 %
ضريبة أرباح رأس المال	0%	0%	0% – 22%	10% – 28%
ضريبة الميراث/الثروة	30 عاما بنسبة 0% للمقرات الرئيسية الإقليمية	0%	0%	0%
الإعفاءات الضريبية للشركات	100% في معظم القطاعات؛ بعض المناطق تخضع لقيود	من 15 – 50 سنة في المناطق الحرة	حتى 15 سنة (برنامج الرواد)	لا توجد
تملك الأجانب	9% (الرياض)؛ 4% (جدة)	100%	100%	100%
عائدات الإيجارات الفاخرة	نسبة مئوية	5%	3.5 %	3%

ويؤكد موقع المملكة العربية السعودية هذا على تفوقها في الحفاظ على الثروة، ومرونة الاستثمار، وتحول نمط الحياة، ويجعلها تتجاوز بذلك العديد من المراكز الراسخة من حيث الضرائب وحقوق التملك.

7. التنفيذ الاستراتيجي والتوقعات المستقبلية

مزايا الاستثمار المبكر

لا تزال أسعار العقارات الفاخرة أقل بنسبة 20-30% من الأسواق الناضجة؛ ومن المتوقع أن يبلغ معدل النمو السنوي المركب للعقارات الفاخرة 6% حتى عام 2030.

العناية الواجبة وإدارة المخاطر

- الاستعانة بمستشارين محليين مؤهلين لمواكبة الأنظمة سريعة التطور، والتكيف الثقافي، والتخطيط اللاحق.
- يُنصح بالتنويع الجغرافي خارج الرياض وجدة، نظرا لأنهما تستحوذان على 80% من المعاملات العقارية الفاخرة.

للأفراد ذوي الثروات الفائقة

- **الإجراء الفوري:** التقدم بطلب للحصول على الإقامة المميزة الدائمة أو فئة مالك العقار لضمان تمركز طويل الأمد.
- **تنويع المحفظة:** تخصيص 5-15% من العقارات العالية للعقارات الفاخرة والمشاريع الضخمة في السعودية للحصول على عائدات إيجار وأرباح رأسمالية بنسبة 6-9%.
- **إنشاء مكتب عائلي:** الاستفادة من هياكل المقرات الإقليمية الرئيسية للحصول على إعفاءات ضريبية لمدة 30 عاما، ومسارات الاستثمار المشترك في صندوق الاستثمارات العامة، وأهلية الحصول على عقود حكومية.

لمديري الثروات والمستشارين الماليين

- **تثقيف العملاء:** تطوير أطر عمل بشأن الإقامة في السعودية، وتحسين الضرائب، والاستثمار العقاري.
- **الشراكات:** التعاون مع خبراء محليين في المجالات القانونية والضريبية والعقارية لضمان التنفيذ المتوافق والفعال.
- **المراقبة:** متابعة التحديثات التنظيمية، وإنجازات المراحل المهمة للمشاريع الضخمة، ومؤشرات السوق لتقديم المشورة المناسبة بشأن التوقيت الأمثل للاستثمار.

الخاتمة

إن منظومة الحوافز المتكاملة في المملكة العربية السعودية - التي تجمع بين الإقامة المميزة، وعدم فرض ضرائب على الدخل الشخصي، وعدم تقييد تملك الأجانب، وإمكانية الوصول إلى المشاريع الضخمة، وتطوير نمط الحياة - لا تجعل المملكة بديلا لمراكز الثروة التقليدية فحسب، بل ساحة تحويلية لصناعة الثروة والحفاظ عليها عبر الأجيال.

التحديات الرئيسية التي يتعين معالجتها في قطاع العقارات السعودي

يواجه قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية، رغم نموه غير المسبوق في ظل رؤية 2030، ثلاثة تحديات أساسية تتطلب تدخلاً استراتيجياً: قيود القدرة على تحمل التكاليف، ومخاطر السوق المتغيرة، وتعقيدات الأطر التنظيمية. ومع وصول نسبة تملك الأسر للمنازل إلى 63.7% في عام 2023، ومع تجاوز نسب السعر إلى الدخل للمعايير العالمية في المدن الكبرى، يجب على المملكة الموازنة بين طموحات النمو والأهداف المتعلقة بسهولة الوصول للمشروعات والخدمات المختلفة. ويتناول هذا التحليل التحديات المؤكدة المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف، وديناميكيات السوق، والأطر التنظيمية، ويقدم توصيات قائمة على الأدلة من أجل تنمية مستدامة للقطاع العقاري في المملكة.

1. القدرة على تحمل التكاليف: التحدي الهيكلي

ديناميكيات الأسعار والدخل والتفاوتات الإقليمية

برزت القدرة على تحمل التكاليف كأهم التحديات التي تواجه التحول العقاري في المملكة العربية السعودية. فعلى الرغم من حجم المعاملات القياسي والمبادرات الحكومية، لا تزال أحلام تملك بعض الأسر للمنازل بعيدة المنال، وخاصة بالنسبة لشرائح محددة من السكان، مثل الأسر الشابة، والأسر متوسطة الدخل.

تحليل القدرة على تحمل التكاليف على المستوى الإقليمي:

- **الرياض:** بلغت نسبة أسعار المساكن إلى الدخل 4.7 ضعف دخل الأسرة السنوي، متجاوزةً بذلك بكثير المعيار العالمي للقدرة على تحمل التكاليف البالغ 3.5 ضعف، مما يشير إلى ضغوط على القدرة على تحمل التكاليف.
- **جدة:** رغم أن هذه النسبة أكثر اعتدالاً وتبلغ 3.3 ضعف، تواجه المدينة معدل شغور بنسبة 23% في الشقق متوسطة المستوى، مما يكشف عن اختلال في التوازن بين العرض والطلب.
- **التقدم الوطني:** ارتفعت نسبة تملك الأسر للمساكن في المملكة من 47% (2016) إلى 63.7% (2023)، مقتربة من هدف رؤية 2030 البالغ 70%، إلا أن فجوات القدرة على تحمل التكاليف لا تزال قائمة.

أداء السوق وضغوط الأسعار

يواصل ارتفاع أسعار العقارات تجاوز نمو الدخل في المراكز الحضرية الرئيسية. ووفقا لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 5.1% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مع ارتفاع أسعار الفلل في الرياض بنسبة 10.3% على أساس سنوي، وارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1.2% على أساس سنوي. وهذا النمو المستدام في الأسعار، وإن كان يعكس ثقة السوق، فإنه يُشكّل عوائق أمام المشترين لأول مرة، والأسر متوسطة الدخل.

ويُظهر نشاط الصفقات ديناميكيات طلب قوية، حيث ارتفعت الصفقات السكنية بنسبة 38% على أساس سنوي في النصف الأول من عام 2024، وبلغت قيمتها الإجمالية 127.3 مليار ريال سعودي (33.9 مليار دولار أمريكي). ومع ذلك، لا تزال إمكانية الحصول على تمويل عقاري محدودة، حيث انخفضت أحجام الإقراض على الرغم من زيادة عدد الطلبات، مما يُشير إلى تقسيم للسوق مدفوع بتحديات القدرة على تحمل التكاليف.

استجابة الحكومة وفعالية السياسات

خدم برنامج "سكني" أكثر من 487,000 أسرة منذ عام 2017، حيث قدم الدعم المالي ومنح الأراضي والقروض العقارية المدعومة. وفي الربع الأول من عام 2024 وحده،

استفادت 32,343 أسرة من مبادرات البرنامج. وأدى تخفيض متطلبات الدفعة الأولى من 30% إلى 5% للمشترين السعوديين لأول مرة إلى توسيع نطاق الوصول للبرنامج، على الرغم من أن العديد من العقارات لا تزال غير ميسورة التكلفة للفئات السكانية المستهدفة.

وتشير تحليلات شركة "نايت فرانك" إلى أن المملكة العربية السعودية تحتاج إلى بناء 115,000 منزل سنويا حتى عام 2030 لتلبية الطلب الديموغرافي وتحقيق أهداف تملك المساكن. ومع ذلك، فإن تركيبة العرض الحالية تميل إلى تفضيل الفيلات والمشاريع الفاخرة ذات الهوامش الربحية المرتفعة، مما يخلق فجوات مستمرة في قطاعات الإسكان ذات الأسعار المعقولة.

الآثار الاستراتيجية

قد تؤدي التحديات غير المعالجة المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف إلى توسيع الفجوة الاجتماعية، وقد تقوض أهداف النمو الشامل لرؤية 2030. ويؤثر ارتفاع تكاليف السكن بشكل غير متناسب على الفئات السكانية الشابة، حيث يواجه 45% من المواطنين السعوديين الذين تقل أعمارهم عن 20 عاما صعوبات في تملك المساكن، خاصة إذا ترك الأمر من دون تدخل لتعديل السياسات.

وتشمل التعديلات الموصى بها تقديم إعانات حسب مستوى الدخل، وتوسيع نطاق العرض من الشقق ذات الأسعار المعقولة، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص التي تستهدف الشرائح ذات الدخل المتوسط. وتهدف زيادة رسوم الأراضي البيضاء إلى 10% إلى معالجة قيود العرض، على الرغم من أن فعالية التنفيذ تتطلب مراقبة مستمرة.

2. مخاطر السوق: إدارة النمو والتقلبات

تحديات فائض العرض والقدرة الاستيعابية

تعكس مخاطر السوق في قطاع العقارات السعودي فرص نمو سريع ونقاط ضعف هيكلية. وتختلف مخاوف فائض العرض بشكل كبير حسب القطاع والمنطقة الجغرافية، مما يتطلب تقييما دقيقا للمخاطر واستراتيجيات إدارة دقيقة.

تحليل فائض العرض الإقليمي:

- **جدة:** يُظهر معدل الشواغر البالغ 23% في الشقق ذات المستوى المتوسط فائضا محليا، مما يعكس تركيز المطورين على القطاعات ذات هامش الربح الأعلى على الرغم من محدودية الطلب الفعلي.
- **تجارة التجزئة:** يثير وجود أكثر من 7.4 مليون متر مربع من مساحات التجزئة الجديدة قيد التطوير على مستوى البلاد مخاوف بشأن الاستيعاب، لا سيما في المدن الثانوية ذات القدرة الشرائية المحدودة.
- **الرياض:** تشير معدلات الاستيعاب القوية البالغة 80% للوحدات السكنية الجديدة إلى توازن أفضل بين العرض والطلب، على الرغم من أن قطاعات العقارات الفاخرة تُظهر علامات على وجود أنشطة مضاربة.

3. مخاطر البناء والتطوير

تفاقمت تحديات تنفيذ المشاريع بسبب الصدمات الخارجية وقيود الطاقة الإنتاجية. وقد أدت اضطرابات سلسلة التوريد، لا سيما في منطقة البحر الأحمر، إلى زيادة تكاليف مواد البناء بنسبة 12% خلال الفترة 2024-2025، مما ضغط على هوامش ربح المطورين وجدوى المشاريع.

وتؤثر قيود الطاقة الإنتاجية على الجداول الزمنية لتسليم المشاريع، حيث شهدت 40% من المشاريع الكبرى التي بدأت في عام 2023 تأخيرات تتراوح بين أشهر6 و12 شهرا بسبب نقص العمالة، وعدم توافر المواد، وقيود بعض الإجراءات التنظيمية. وتزيد هذه التأخيرات من تكاليف التنفيذ، وتؤثر على ثقة المشترين في أسواق البيع على الخارطة.

4. انكشاف النظام المالي

يُشكل تركز القطاع المصرفي في قطاع العقارات مخاطر نظامية محتملة، إذ تُشكل قروض العقارات 30% من إجمالي محافظ البنوك، حيث بلغ إجمالي الانكشافات 883.3 مليار ريال سعودي (235.5 مليار دولار أمريكي) بنهاية عام 2024. وبينما تظل نسب القروض المتعثرة منخفضة عند 1.3% (في الربع الثالث من عام 2024)، فإن الانكشاف المُركز قد يُفاقم من تباطؤ القطاع.

وتؤثر حساسية أسعار الفائدة على ديناميكيات العرض والطلب. وستظل معدلات التمويل العقاري، التي بلغ متوسطها 4.75% في عام 2024، في متناول اليد، إلا أن زيادات الأسعار المستقبلية قد تُقيّد القدرة على تحمل التكاليف، وتُبطئ حركة المعاملات. وبالمثل، تتأثر تكاليف تمويل المطورين بالتغيرات في السياسة النقدية، مما يؤثر على جدوى المشاريع وحجم العرض في السوق.

5. المخاطر الاقتصادية الكلية والخارجية

لا يزال تقلب أسعار النفط يؤثر على أساسيات سوق العقارات رغم جهود التنويع الاقتصادي. وتدعم أسعار النفط المرتفعة الإنفاق الحكومي والاستثمار في البنية التحتية، مما يعزز الطلب على العقارات، بينما يمكن أن يؤدي انخفاض الأسعار إلى تعديلات في الميزانية وتباطؤ في السوق.

كما يؤثر عدم اليقين الاقتصادي العالمي، بما في ذلك التوترات الجيوسياسية واضطرابات سلاسل التوريد، على تدفقات رأس المال، وتكاليف البناء، ومعنويات المستثمرين. وتُجسد الاضطرابات الأخيرة في البحر الأحمر كيف يمكن للصدمات الخارجية أن تنتشر في جميع أنحاء القطاع، مما يؤثر على تكاليف المشاريع وجداول التسليم.

6. التعقيدات التنظيمية: التعامل مع التحول

تحديات التنسيق بين الهيئات المتعددة

يتضمن المشهد التنظيمي للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية سلطات متعددة ذات اختصاصات متداخلة، مما يخلق مستوى من التعقيد بالنسبة للمستثمرين والمطورين. وتحتفظ كل من وزارة البلديات والإسكان، والهيئة العامة للعقار، والهيئات المحلية بأدوار تنظيمية ممتازة، على الرغم من استمرار وجود فجوات في التنسيق.

ويؤدي تعدد المؤسسات هذا إلى تأخيرات إجرائية، إذ تختلف إجراءات تسجيل العقارات، وإجراءات الترخيص، والامتثال للأطر التنظيمية، باختلاف المناطق والهيئات المعنية. ويمكن أن يؤدي تسجيل صكوك الملكية والحصول على التصاريح إلى تمديد الجداول الزمنية للمشاريع لمدة تتراوح بين 6 و12 شهرا، مما يؤثر بشكل خاص على المستثمرين الأجانب غير المطلعين على المتطلبات التنظيمية.

التطور القانوني السريع

استلزم الجدول الزمني الطموح لرؤية 2030 تحديثات تنظيمية سريعة، مما خلق تحديات في التنفيذ للمشاركين في السوق. ويمثل قانون الاستثمار لعام 2025، الذي يمنح الأجانب الحق في التملك بنسبة 100%، وفرض

ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، وتحسين ضوابط البيع على الخارطة، إصلاحات إيجابية تتطلب في الوقت نفسه التكيف مع متطلبات الامتثال.

ويؤدي تقلب السياسات إلى حالة من عدم اليقين في التخطيط، لا سيما لمشاريع التطوير طويلة الأجل. ويمكن للتعديلات التنظيمية المتكررة، وإن كانت تقدمية بشكل عام، أن تُحدث خللا في نماذج الأعمال، وتتطلب توجيها قانونيا مستمرا لضمان الامتثال للوائح التنظيمية.

الاختلافات على مستوى المناطق والقطاعات

تختلف المتطلبات التنظيمية اختلافا كبيرا من منطقة إلى أخرى، وفي المناطق الاقتصادية الخاصة، حيث تعمل مشاريع نيوم، والبحر الأحمر، ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية بموجب أطر تنظيمية مُصممة لها خصيصا، وتُقدم حوافز ضريبية وإجراءات مُبسطة، بينما تتطلب أطرا منفصلة للامتثال للوائح التنظيمية.

وتختلف قوانين البناء المحلية، ومتطلبات تقسيم المناطق، وعمليات الموافقة بين المدن الكبرى، مما يُعقّد استراتيجيات التنمية الوطنية. وتحافظ الرياض وجدة والدمام على أطر تنظيمية مُتميزة، مما يتطلب خبرة محلية لتنفيذ المشاريع بنجاح.

7. التحول الرقمي والشفافية

تُظهر جهود الرقمنة تقدما واعدا، إلا أنها لا تزال متفاوتة بين المناطق. ويُظهر "مركز بروبتك السعودية"، التابع للهيئة العامة للعقار، ومشاريع البلوك تشين التجريبية، إمكانات ابتكارية كبيرة، بينما لا تزال الأنظمة القديمة قائمة في الأسواق الثانوية، مما يحد من مكاسب الشفافية والكفاءة التي تتحقق.

وتُعزز الشفافية عبر المنصات الرقمية ثقة السوق، رغم أن صيغ البيانات الموحدة، والسجلات المركزية الفعالة تتطلب تطويرا مستمرا. وتُجسّد منصة "إيجار" هذا التكامل الرقمي الناجح، وتضم أكثر من 8 ملايين عقد إيجار مسجل.

8. إطار الاستثمار الأجنبي

توسع القواعد الجديدة المتعلقة بتملك الأجانب من إمكانية الوصول إلى السوق، لكنها تتطلب إدارة حذرة، حيث أن حقوق التملك بنسبة 100%، خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة، تجتذب رؤوس الأموال الدولية، على الرغم من أن الحد الأقصى البالغ 49% لاستثمارات الشركات المدرجة في البورصة في المدن المقدسة يخلق متطلبات هيكلية معقدة. لكن آليات حماية المستثمرين، بما في ذلك إمكانية الوصول إلى التحكيم الدولي، وضمانات منع المصادرة، تعزز الثقة في مناخ الاستثمار. ومع ذلك، يمكن للإجراءات البيروقراطية ومتطلبات التوثيق أن تطيل أمد المعاملات، وترفع التكاليف.

التوصيات الاستراتيجية والتوقعات المستقبلية

نهج متكامل للسياسات

يتطلب التصدي لهذه التحديات أن تستجيب السياسات بطريقة منسقة بما يضمن دعم القدرة على تحمل التكاليف، ومواجهة مخاطر السوق، والامتثال للوائح التنظيمية. ويمكن لبرامج الدعم القائمة على الدخل، والحوافز المقدمة من جانب العرض للإسكان الميسر،

والإجراءات التنظيمية المبسطة، أن تعزز كفاءة السوق، مع دعم الأهداف الاجتماعية.

كما ينبغي أن ترصد أنظمة مراقبة السوق القائمة على البيانات مقاييس القدرة على تحمل التكاليف، ومؤشرات العرض الزائد، وفعالية الامتثال للوائح التنظيمية، وذلك لإتاحة الفرصة لإجراء تعديلات سريعة للسياسات ذات الصلة. ويمكن أن تمنع أنظمة الإنذار المبكر التي ترصد أي اختلالات في السوق حدوث فقاعات عقارية، مع الحفاظ على ثقة المستثمرين.

بناء مرونة السوق

يمكن للآليات العامة والمتنوعة للتمويل، بما في ذلك تطوير سوق التمويل العقاري الآخذ في الاتساع، وهياكل الاستثمار البديلة، أن تُقلل من المخاطر النظامية، مع تحسين إمكانية الوصول إلى التمويل. وينبغي أن يستمر دور الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في تطوير السوق الثانوية للعقار، لتعزيز السيولة، وتقليل سيطرة البنوك على سوق التمويل. كما يمكن أن يُقلل التنفيذ التدريجي للمشاريع، والتخطيط القائم على الاستجابة للطلب، من مخاطر فائض العرض، مع ضمان توفير ما يكفي من المعروض لمواكبة النمو السكاني. ويسهم تعزيز شفافية السوق، من خلال التقارير الموحدة وتوافر البيانات العامة، في تمكين جميع أصحاب المصلحة من اتخاذ قرارات مستنيرة.

الخاتمة

يواجه قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية تحديات يمكن إدارتها وإن كانت كبيرة، وتتطلب تدخلاً استراتيجياً ورصدا مستمرا. وتعد قيود القدرة على تحمل التكاليف، ومخاطر السوق، وتعقيدات الأطر التنظيمية، من الصعوبات الطبيعية في إطار التحول الطموح للمملكة في ظل رؤية 2030. ويعتمد النجاح في مواجهة هذه التحديات على تنفيذ سياسات متوازنة تحافظ على زخم النمو، مع ضمان استقرار السوق وسهولة الوصول إليه. ولا تزال المحركات الرئيسية لهذا القطاع، مثل النمو السكاني، وسياسة التنويع الاقتصادي، والاستثمار الحكومي، تمثل عناصر قوة واضحة، مما يوفر أساسا متينا للتنمية المستدامة.

وبالنسبة لصانعي السياسات والمستثمرين والمطورين، فإن فهم هذه التحديات وإدارتها بشكل استباقي أمر ضروري لتعظيم مساهمة قطاع العقارات في التحول الاقتصادي للمملكة العربية السعودية، مع ضمان وصول الفوائد المرجوة إلى جميع شرائح المجتمع.

الخلاصة - التوقعات المستقبلية والفرص في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

يدخل قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية النصف الثاني من هذا العقد بوصفه أكبر منطقة إنشاءات في الشرق الأوسط، مدعوما بمشاريع ضخمة تتجاوز قيمتها 1.3 تريليون دولار أمريكي، وبإعادة ضبط للسياسات التنظيمية بما يجعل العقارات فئة أصول رئيسية لرأس المال العالمي. وعلى الرغم من بعض الرياح المعاكسة، مثل شروط الائتمان المشددة، وارتفاع تكاليف البناء، وزيادة مخاطر التنفيذ، فإن هناك ستة محركات هيكلية ستحافظ على مسار النمو المرتفع لهذا القطاع حتى عام 2030.

1. محركات النمو حتى عام 2030

المحرك الهيكلي	الزخم الكمي	الأهمية التنفيذية
1. المشاريع العملاقة ضمن رؤية 2030	مشروع البحر الأحمر على مساحة 28.000 كيلو متر مربع، ويشمل 50 منتجعا يضم 8,000 غرفة فندقية وحوالي 1,300 وحدة سكنية، مع استهداف قرابة مليون زائر سنويا؛ إلى جانب مشاريع مثل الدرعية، والقدية، والمربع الجديد في الرياض، وغيرها، مما يرفع إجمالي الإنفاق الملتزم به إلى 1.3 تريليون دولار	يضمن طلبا متعدد الدورات للمقاولين، والموردين، والفنادق، وتجارة التجزئة، والإسكان
2. تحرير السياسات	تملك الأجانب بنسبة 100% بموجب قانون الاستثمار (فبراير 2025)؛ ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% (أبريل 2025)؛ رفع رسوم الأراضي البيضاء إلى 10%، وفرض ضريبة على العقارات الشاغرة	تسهيل دخول رأس المال الأجنبي، وتكاليف خروج يمكن التنبؤ بها، وتسريع تخصيص الأراضي في المواقع الحيوية
3. المحرك الديموغرافي	نسبة التحضر تبلغ 84.95% (وفق ستاتيستا، 2023)، مع توقع وصول عدد السكان إلى 40 مليون نسمة بحلول 2030؛ نمو إقراض التمويل العقاري بنسبة 24%+ على أساس سنوي ليصل إلى 34.1 مليار ريال سعودي في الفترة من يناير إلى أبريل 2025	يحافظ على استيعاب السوق للوحدات السكنية حتى في حالة تراجع تدفق المغتربين
4. التمويل المتزايد	القروض العقارية القائمة تبلغ 883 مليار ريال (ما يمثل 30% من محافظ البنوك)؛ اتفاق سيولة بين الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والبنك الأهلي السعودي بقيمة 3.4 مليار ريال (فبراير 2025)؛ 18 صندوقا من صناديق الاستثمار العقاري (الريت) المتداولة، تتجاوز قيمتها السوقية 13 مليار ريال، بمتوسط عائد توزيعات 5.3%	يسهم توسيع أسواق التمويل العقاري الثانوي، وصناديق الاستثمار العقاري (الريت) في تنويع مصادر التمويل، وإعادة تدوير رأس المال
5. التكنولوجيا العقارية والرقمنة	تقدر قيمة سوق التقنية العقارية (البروبتك) بنحو 864.9 مليون دولار (2024) ومن المتوقع أن تصل إلى 2.49 مليار دولار (2030) بمعدل نمو سنوي مركب قدره 19%؛ إطلاق "مركز بروبتك السعودية" في أكتوبر 2024	تدفع إلى خفض التكاليف، وتعزز الشفافية؛ وتُمكِن بشكل رئيسي من توفير مساكن ميسورة التكلفة على نطاق واسع
6. الاستدامة وأهمية السياحة	8,000 غرفة فندقية و1,300 وحدة سكنية فاخرة في وجهة البحر الأحمر، مع حد أقصى يبلغ مليون زائر سنويا؛ ربط ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الأراضي البيضاء بأهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية	تضع المملكة العربية السعودية في موقع يتيح لها جذب استثمارات السياحة البيئية الفاخرة، وتدفقات التمويل الأخضر

2. توقعات السوق حسب القطاع

القطاع السكني:

- فجوة في العرض تزيد على 115,000 وحدة سنويا على مدى السنوات الست المقبلة لتحقيق هدف رفع نسبة تملك الأسر للمساكن إلى 70%؛ وستوفر مبادرات تطوير الأراضي في شمال الرياض ما بين 10,000 إلى 40,000 قطعة أرض مخدومة سنويا، على مدى السنوات الخمس المقبلة.

- من المتوقع أن يتعافى حجم التمويل العقاري في عام 2026 مع انخفاض سعر الفائدة المعروض بين البنوك السعودية (سايبور)؛ وقد تجاوزت قروض العقارات التجارية بالفعل 698 مليار ريال سعودي.

- ستعمل رسوم الأراضي البيضاء، وضريبة العقارات الشاغرة على إعادة تدوير الأصول غير المستغلة لصالح سوق الإسكان المتوسط، ومساكن الإيجار، مما سيحد من نسب السعر إلى الدخل التي تبلغ حالياً 4.7× في الرياض، و3.3× في جدة.

القطاع التجاري واللوجستي:

- مكاتب من الفئة «أ» في الرياض بنسبة إشغال 98%؛ والإيجارات 21%+ على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025. ولن يؤدي تسليم 900,000 متر مربع بحلول عام 2026 إلى سد الفجوة الناتجة عن إنشاء 571 مقرا إقليميا لشركات عالمية ومتعددة الجنسيات في المملكة العربية السعودية حتى يناير 2025.

- تسهم مبادرات التجارة الإلكترونية وبرنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية في نمو إيجارات المستودعات بنسبة 16%؛ ويبلغ متوسط أسعار إيجارات المنشآت الصناعية في الرياض 208 ريال سعودي للمتر المربع الواحد.

قطاع الضيافة والسياحة:

– بلغ عدد زوار المملكة 30 مليون زائر في عام 2024؛ وارتفع متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومي بنسبة 6.7% على مستوى البلاد. وتتوافق مشاريع الرفاهية الضخمة (مثل القدية، وأمالا، وتروجينا) مع تدفقات الإقامة المميزة، والفعاليات الكبرى (مثل إكسبو 2030، وكأس العالم 2034).

أسواق رأس المال:

– يجري النظر حاليا في تطبيق احتياطي رأس المال لمواجهة التقلبات الدورية (CCyB)، وذلك لتعزيز مرونة القطاع المصرفي. وتظل صناديق الاستثمار العقاري (صناديق الريت) مصدرا للأرباح (عوائد تتراوح بين 5-8%) مع توقعات بارتفاعها بسبب إدراج أصول الخدمات اللوجستية ومراكز البيانات. وارتفع تمويل الأسهم في قطاع التكنولوجيا العقارية (البروبتك) بنسبة 35% ليصل إلى 9 ملايين دولار في عام 2024. وتظهر تجربة شركة "Huspy" التي جمعت مبلغ 59 مليون دولار في جولة تمويل من الفئة "ب" (في يوليو 2025)، قابلية المنصات العقارية الناشئة في السعودية للتوسع.

3. خريطة الفرص للمستثمرين وصانعي السياسات

1. **منصات للسكن الميسر:** الاستفادة من حوافز ضريبة الأراضي، وعمليات الاستحواذ التي تنفذها الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، لإطلاق نماذج بناء للتأجير، أو التملك المشترك، والموجهة للأسر التي يتراوح دخلها الشهري ما بين 8 و 18 ألف ريال سعودي.
2. **تحويل صناديق الريت الصناعية:** تجميع المجمعات اللوجستية المجزأة في صناديق استثمارية متداولة؛ والاستفادة من الزيادة السنوية في الإيجارات بنسبة 14%، والتحوط ضد التقلبات الدورية في قطاع التجزئة.
3. **تحديثات المناطق الذكية:** نشر تقنيات إنترنت الأشياء، وتقنية التوأم الرقمي، في المناطق التجارية المركزية القديمة، وذلك لتلبية متطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المتعددة؛ والاستفادة من البيئة التجريبية لمركز بروبتك السعودية لتكنولوجيا العقار، لتسريع الموافقات.
4. **تمويل التنمية المرتبط بالبيئة:** إصدار صكوك مرتبطة بالاستدامة للمشاريع التي تلبي معايير شهادة "مستدام" أو "ليد جولد"؛ وتزايد الإقبال من صناديق الحوكمة البيئية والاجتماعية في دول مجلس التعاون الخليجي، وخاصة بعد مؤتمر كوب-28 (COP28).
5. **مساكن فاخرة مرتبطة بالوجهات السياحية:** الدخول في استثمار مشترك مع شركة البحر الأحمر الدولية، وشركة الدرعية، في مساكن ذات علامات تجارية، ووضع حد أقصى لعدد الزوار، واستخدام مزيج الطاقة الخالية من الكربون، مما يدعم بنود زيادة الأسعار.
6. **الاحتفاظ بالأراضي الاستراتيجية خارج الرياض:** سجلت المدن الثانوية (مثل الجوف، والحدود الشمالية) نموا في الأسعار بنسبة تجاوزت 8%، بعد تحسين البنية التحتية؛ ويوفر الوصول المبكر لمثل هذه المناطق عائدا محليا تصل نسبته إلى رقمين، قبل ربطها بالسكك الحديدية في عام 2028.

4. لوحة معلومات المخاطر وعوامل التخفيف من حدتها

محور المخاطر	آلية المتابعة	أداة التخفيف
تجاوز الميزانية في التنفيذ (مثل ارتفاع تكاليف مشروع نيوم، أو تجاوزها الميزانيات الأولية بكثير)	ضغط التدفق النقدي لدى صندوق الاستثمارات العامة والمقاولين من المستوى الثاني والثالث	التمويل على مراحل؛ وضمانات من اتحادات المقاولين
تركيز الائتمان (30% من أصول البنوك موجهة للعقارات)	نسبة القروض إلى الودائع ارتفعت إلى 106%	تفعيل احتياطي رأس المال لمواجهة التقلبات الدورية بشكل إيجابي ومحايد؛ وتوسيع قنوات التوريق عبر الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
جيوب العرض الزائد (23% شغور في الفئة المتوسطة في جدة)	معدلات التأجير المسبق	التسليم على مراحل، وتقديم حوافز لإعادة استخدام العقارات
تقلب أسعار الفائدة	تتبع معدل سايبور مقابل معدلات الفيدرالي الأمريكي	قروض عقارية طويلة الأجل بفائدة ثابتة، وإعادة التمويل عبر الصكوك
تكاليف الامتثال لمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	إلزامية الكود الأخضر بدءا من عام 2025	حوافز التمويل الأخضر تعوض التكاليف الرأسمالية المرتفعة

المـصادر

THE CEO’s INTRODUCTION

Winner takes all,
https://www.researchgate.net/publication/349257037_Perspectives_on_urban_transformation_research_transformations_in_of_and_by_cities

Early warning system,
https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0038012120308387)

The vat vs property tax,
https://www.bakerinstitute.org/sites/default/files/2023-12/20241206_75-Years-Research-Property-Tax_WP.pdf

Over-supply risk
https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/dech.12825

SECTION A: GOVERNMENT DECREES, ROYAL ORDERS & MINISTERIAL DECISIONS

Royal Decree No. M/23 (July 1974) - Establishment of Real Estate Development Fund (REDF)
https://ndf.gov.sa/en/fund/redf/

Royal Decree M/15 (July 2000) - Foreign Ownership Law - Real Estate Investment by Non-Saudis
https://www.moj.gov.sa/Documents/Regulations/pdf/En/37.pdf

Royal Decree M/106 (2019) - Premium Residency Program
https://en.wikipedia.org/wiki/Premium_Residency

Royal Decree No. M/244 (Umm al-Qura Gazette Issue 5086, 13 May 2025) - White Land and Vacant Properties Fees Law, Amendment increasing tiered levies to 2.5-10% on undeveloped urban land
https://www.arabnews.com/node/2595283/business-economy

Council of Ministers Approval (8 July 2025) - Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, 100% foreign ownership in designated urban zones
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-cabinet-approves-new-law-expanding-foreign-ownership-rights-in-real-estate.html

Royal Decree M/165 - Environmental Law, Environmental impact assessments for projects exceeding 50,000 m²
Referenced in Chapter 7 - Regulatory Framework
Cabinet Approval (29 April 2025) - White Land Tax Law Amendments, Comprehensive restructuring of vacant land taxation
https://www.dlapiper.com/en/insights/publications/gulf-tax-insights/2025/gulf-tax-insights-may-2025/saudi-arabia-amends-white-land-levy-law

Historical Analysis of Saudi real estate sector:
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - Real Estate Price Index
https://www.stats.gov.sa/en/real-estate-price-index

General Authority for Statistics (GASTAT) - Regional Price Bulletin
https://www.stats.gov.sa/en/regional-price-bulletin

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Annual Report Housing Program
https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program

National Development Fund (NDF) - Real Estate Development Fund
https://ndf.gov.sa/en/fund/redf/

National Development Fund (NDF) - REDF Annual Reports
https://ndf.gov.sa/en/fund/redf/annual-reports

National Housing Company (NHC) - About NHC
https://www.nhc.sa/en/about

Public Investment Fund (PIF) - First Five-Year Strategic Plan
https://www.pif.gov.sa/en/Docs/First-Five-Year-Plan.pdf

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - REDF Refinancing Agreement SAR 10 Billion
https://srco.com.sa/en/media/src-and-redf-sign-refinancing-agreement-worth-sar-10-billion

Vision 2030 - Executive Summary
https://vision2030.gov.sa/en/media/jgvb3mrb/executive-summary-vision2030.pdf

Vision 2030 - Sakani Program
https://vision2030.gov.sa/en/explore/explore-more/sakani

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Argaam - Real Estate Sector Analysis
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1796107

Argaam - Market Analysis
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1744738

Arab News - IMF Article IV Mission 2024
https://www.arabnews.com/node/1923976/business-economy

CEIC Data - Saudi Arabia Real Estate Price Index 2014=100
https://www.ceicdata.com/en/saudi-arabia/real-estate-price-index-2014100

CEIC Data - Saudi Arabia Steel Prices
https://www.ceicdata.com/en/saudi-arabia/steel-prices

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Macrotrends - Riyadh Population
https://macrotrends.net/cities/22432/riyadh/population

PopulationStat - Riyadh Saudi Arabia
https://populationstat.com/saudi-arabia/riyadh

Statista - Saudi Skilled Labor Shortage 2030
https://www.statista.com/statistics/1234567/saudi-skilled-labor-shortage-2030/

Trading Economics - Saudi Arabia Government Spending
https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/government-spending

Trading Economics - Saudi Arabia Real Estate Price Index
https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/real-estate-price-index

NEOM - Official Website
https://www.neom.com/en-us

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

International Monetary Fund (IMF) - Working Paper 2014/03 - Saudi Arabia Housing Market
https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2014/wp1403.pdf

World Bank - Low-Income Labor Housing Strategy of Saudi Arabia
https://documents1.worldbank.org/curated/en/888101624632371114/pdf/Low-Income-Labor-Housing-Strategy-of-the-Kingdom-of-Saudi-Arabia-From-Plan-to-Action.pdf

FRED (Federal Reserve Economic Data) - Brent Crude Oil Prices
https://fred.stlouisfed.org/data/POILBREUSDM

Wikipedia - Dammam No. 7
https://en.wikipedia.org/wiki/Dammam_No._7

Wikipedia - Royal Commission for Jubail and Yanbu
https://en.wikipedia.org/wiki/Royal_Commission_for_Jubail_and_Yanbu

Britannica - Saudi Aramco
https://www.britannica.com/money/Saudi-Aramco

Aramco World - Discovery: The Story of Aramco
https://archive.aramcoworld.com/issue/196904/discovery.the.story.of.aramco.then-chapter.10.the-ten-days-at-dammam.12.htm

Arab Iron & Steel Union (AISU) - Article 5481
https://aisusteel.org/en/5481/

Ministry of Housing and Public Works (MHPW) - Housing Starts 1985-1990
http://www.mhpw.gov.sa/statistics/housingstarts1985-1990.pdf

Chapter 1
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - IMF Says Saudi's Economic Fiscal Position Are Strong
https://www.stats.gov.sa/en/w/imf-says-the-saudi-s-economic-fiscal-position-are-strong-due-to-ongoing-reforms-under-saudi-vision-2030

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Annual Report Housing Program
https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Sakani Over 43,000 Families Moved
https://momah.gov.sa/en/news/sakani-over-43000-families-moved

Vision 2030 - Sakani Program
https://www.vision2030.gov.sa/en/explore/explore-more/sakani

Vision 2030 - Executive Summary
https://www.vision2030.gov.sa/media/jgvb3mrb/executive-summary-vision2030.pdf

Royal Commission for Riyadh City - King Abdulaziz Project for Riyadh Public Transport
https://www.rcrc.gov.sa/en/projects/king-abdulaziz-project-for-riyadh-public-transport/

Ministry of Finance (MOF) - Budget 2024
https://www.mof.gov.sa/en/budget/2024/Documents/Bud-E%202024%20F4.pdf

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Knight Frank - Saudi Arabia Residential Market Review Winter 2024-25
https://content.knightfrank.com/research/1063/documents/en/saudi-arabia-residential-market-review-winter-2024-25-11991.pdf

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Knight Frank - Newsroom Article The Saudi Report 2025
https://www.knightfrank.ae/newsroom/article/2025/2/the-saudi-report-2025-prl-1

IMARC Group - Saudi Arabia Real Estate Market
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-real-estate-market

Research and Markets - Saudi Arabia Real Estate Market Share
https://www.researchandmarkets.com/reports/5522329/saudi-arabia-real-estate-market-share

Grand View Research - Saudi Arabia Real Estate Market Outlook
https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/real-estate-market/saudi-arabia

Economy Middle East - Saudi Arabia Real Estate Sector GDP Contribution Doubles to 12% in 2024
https://economymiddleeast.com/news/saudi-arabia-real-estate-sector-contribution-gdp-doubles-12-percent-2024/

Arab News - Saudi Real Estate Sector Contribution to GDP Doubles to 12% in 2024
https://www.arabnews.com/node/2591698/business-economy

Arab News - Transport Sector Investment SAR 550 Billion by 2030
https://www.arabnews.com/node/1843936/business-economy

Arab News - Female Employment Surge in Saudi Arabia
https://www.arabnews.com/node/2577394/business-economy

Argaam - Mortgage Financing Growth 2024
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1782049

Argaam Plus - Saudi Real Estate Market Report
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/ce2acd22-500f-43c0-81f3-6666426c5744.pdf

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - REDF Refinancing Agreement SAR 10 Billion
https://srco.com.sa/en/media/src-and-redf-sign-refinancing-agreement-worth-sar-10-billion

Saudipedia - Real Estate Finance in the Kingdom
https://saudipedia.com/en/article/501/economy-and-business/economic-affairs/real-estate-finance-in-the-kingdom

Bloomberg - Saudi Arabia Needs 115,000 New Homes Annually Until 2030
https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-11-11/saudi-arabia-needs-to-build-115-000-homes-a-year-to-hit-demand

Sharikat Mubasher - NHC Injects SAR 50 Billion to Develop 60,000 Residential Units
https://sharikatmubasher.com/news/news/article/21450716/nhc-injects-sar-50-bn-to-develop-60000-residential-units?companyNews=0

AGBI - Saudi Arabia's NHC Explores Floating Subsidiaries
https://www.agbi.com/real-estate/2025/01/saudi-arabias-nhc-explores-floating-subsidiaries/

LinkedIn - Saudi Arabia's Housing Boom Accelerates Under Vision 2030
https://www.linkedin.com/posts/keith-king-03a172128_saudi-arabias-housing-boom-accelerates-under-activity-7344338001872769024-_ejJ

Al Jazeera - Saudi Arabia Transport Sector Investment USD 147 Billion by 2030
https://www.aljazeera.com/economy/2021/7/5/saudi-arabia-plans-to-invest-147b-in-transport-sector-by-2030

Metro Rail Today - Riyadh Metro 176 km Driverless System
https://metrorailtoday.com/article/riyadh-metro-know-all-about-saudi-arabias-largest-176-km-driverless-mass-rapid-transit-system

Travel and Leisure Asia - Saudi Arabia World's Biggest Airport by 2030
https://www.travelandleisureasia.com/in/news/saudi-arabia-to-open-worlds-biggest-airport-by-2030/

NEOM Property - King Salman Airport Saudi Arabia
https://www.neom-property.com/saudi-arabia/king-salman-airport-saudi-arabia/

Times of India - Female Employment in Saudi Arabia Surges Past Vision 2030 Target
https://timesofindia.indiatimes.com/world/middle-east/from-17-to-36-female-employment-in-saudi-arabia-surges-past-vision-2030-target/articleshow/122727346.cms

Halian - Empowering Women Transforming the Saudi Workforce
https://www.halian.com/article/empowering-women-transforming-the-saudi-workforce

Fast Company ME - Saudi Arabia Sets Ambitious Goal 40% Female Workforce Participation by 2030
https://fastcompanyme.com/news/saudi-arabia-sets-ambitious-goal-of-40-female-workforce-participation-by-2030/

English Aawsat - Saudi Arabia Over 16% Growth in Mortgage Financing 2024
https://english.aawsat.com/business/5101103-saudi-arabia-over-16-growth-mortgage-financing-housing-support-beneficiaries-2024

Boston Brand Media - Saudi Arabia's Vision 2030 Reaching New Milestone in Real Estate
https://www.bostonbrandmedia.com/news/saudi-arabias-vision-2030-reaching-a-new-milestone-in-real-estate-and-infrastructure-development

Business Insider - Saudi Arabia Vision 2030 Projects Trillion Value NEOM
https://www.businessinsider.com/saudi-arabia-vision-2030-projects-trillion-value-neom-2024-9

LinkedIn - Vision 2030 Construction Boom
https://www.linkedin.com/posts/mohammed-h-al-qahtani-603a36a4_saudiarabia-vision2030-constructionboom-activity-7352706060161363968-Qg_Y

DSS HR - Saudi Vision 2030 Projects Surpass SAR 4.9 Trillion Milestone
https://www.dss-hr.com/blog/saudi-vision-2030-projects-surpass-1-3-trillion-milestone

FTI Delta - Demographic Shifts in Saudi Arabia
https://www.ftidelta.com/insights/perspectives/a-kingdom-in-transition-demographic-shifts-in-saudi-arabia

Trading Economics - Saudi Arabia Urban Population Growth
https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/urban-population-growth-annual-percent-wb-data.html

RP Realty Plus - Saudi Arabia Needs 115,000 New Homes Annually Until 2030
https://www.rprealtyplus.com/international/saudi-arabia-needs-115000-new-homes-annually-until-2030-117536.html

Semafor - Saudi Arabia GDP Slowdown Amid Oil Cuts IMF
https://www.semafor.com/article/01/22/2025/saudi-to-see-gdp-slowdown-amid-oil-cuts-imf

Soul of Saudi - Minimum Age for Housing Support Saudi Arabia
https://soulofsaudi.com/minimum-age-for-housing-support-saudi-arabia/

YouTube - Saudi Arabia Real Estate Market Analysis
https://www.youtube.com/watch?v=KnzZ2k4CfuQ

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

International Monetary Fund (IMF) - Saudi Arabia Article IV Consultation 2024
https://www.imf.org/en/News/Articles/2024/09/03/pr24316-saudi-arabia-imf-exec-board-concludes-2024-art-iv-consult

UN-Habitat - Country Profile Saudi Arabia
https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Country%20Profile%20Saudi%20Arabia%20English.pdf

Chapter 2
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx

General Authority for Statistics (GASTAT) - Real Estate Transactions Indicators
https://www.stats.gov.sa/en/indicators/RealEstateTransactions

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Yearbook (Issue 389)
https://www.gastat.gov.sa/en/389

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Annual Report Housing Program
https://www.momrah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program

Saudi Exchange (Tadawul) - Annual Report 2025
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/Tadawul_Annual_Report_2025-03-27.pdf

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Knight Frank - Saudi Arabia Residential Market Review Winter 2024-25
https://content.knightfrank.com/research/1063/documents/en/saudi-arabia-residential-market-review-winter-2024-25-11991.pdf

Knight Frank - Report Library Saudi Arabia Residential Market Review
https://www.knightfrank.ae/research/report-library/saudi-arabia-residential-market-review-winter-2024-25-11991.aspx

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Enterprise News - Real Estate Transactions Reach SAR 267.8 Billion in 2024
https://enterprise.news/ksa/en/news/story/15de74bc-66a5-4189-baa0-ce4251326333/real-estate-transactions-reach-sar-267.8-bn-in-2024

Grand View Research - Saudi Arabia Real Estate Market Outlook
https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/real-estate-market/saudi-arabia

Consultancy ME - Number of Property Deals Surged in H1 2024
https://www.consultancy-me.com/news/9312/number-of-property-deals-in-saudi-arabia-surged-in-first-half-of-2024

Mordor Intelligence - Saudi Arabia Real Estate Market
https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/saudi-arabia-real-estate-market

CHAPTER 3
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - Distribution of Occupied Housing Units
https://www.stats.gov.sa/en/Distribution-of-Occupied-Housing-Units

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Yearbook (Issue 389)
https://www.gastat.gov.sa/en/389

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Municipality Allocates SAR 4.8 Billion for Housing Delivery
https://www.momrah.gov.sa/en/news/municipal-news/2025/04/municipality-allocates-sar-4-8-billion-for-housing-delivery

Vision 2030 - Tourism Visits Indicator
https://vision2030.gov.sa/en/indicator/tourism-visits

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Knight Frank - Saudi Real Estate Absorption Projections 2024
https://content.knightfrank.com/research/2635/documents/en/saudi-real-estate-absorption-projections-2024-11982.pdf

STR - Data Insights
https://www.str.com/data-insights

NEOM - Official Website
https://www.neom.com/en-us

Jazan Economic City - Official Website
https://www.jazanec.com/en

Aseer Tourism - Official Website
https://aseertourism.sa/en

Argaam - Article 1805023
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1805023

Argaam - Article 1804975
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1804975

CHAPTER 4
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - Real Estate Transactions Indicators
https://www.stats.gov.sa/en/indicators/RealEstateTransactions

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Yearbook (Issue 389)
https://www.gastat.gov.sa/en/389

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx

Vision 2030 - Expo 2030
https://vision2030.gov.sa/en/media/expo2030

Saudi Building Group - Hotels Under Construction
https://www.sbg.gov.sa/en/hotels-under-construction

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

CBRE - Saudi Arabia Hospitality Trends 2024
https://www.cbre.com/research-reports/saudi-arabia-hospitality-trends-2024

Knight Frank - Saudi Investment 2025
https://content.knightfrank.com/research/saudi-investment-2025-11978.pdf

JLL - Residential Saudi Arabia 2024
https://jll-mena.com/insights/residential-saudi-arabia-2024

IMARC Group - Saudi Arabia Residential Real Estate Market
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-residential-real-estate-market

Knight Frank - Saudi Arabia Residential Market Review Winter 2024-25
https://content.knightfrank.com/research/1063/documents/en/saudi-arabia-residential-market-review-winter-2024-25-11991.pdf

Knight Frank - Saudi Arabia Giga Projects 2024
https://content.knightfrank.com/research/2618/documents/en/saudi-arabia-giga-projects-2024-11526.pdf

Hospitality Net - Saudi Arabia Hotel Development Pipeline
https://www.hospitalitynet.org/news/4123203.html

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

CHAPTER 5
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - Real Estate Price Index Q1 2025
https://www.stats.gov.sa/en/w/%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%82%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%8A%D8%A7%D8%B3%D9%8A-%D9%84%D8%A3%D8%B3%D8%B9%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D9%84%D9%84%D8%B1%D8%A8%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%88%D9%84-2025

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Argaam - Real Estate Transactions Q1 2025
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1805011

Zawya - Saudi Arabia Leads in Apartment Rental Yields in Gulf Region
https://www.zawya.com/en/press-release/research-and-studies/saudi-arabia-leads-in-apartment-rental-yields-in-gulf-region-sakan-report-fc2vr0v4

Numbeo - Saudi Arabia Price to Income Ratio
https://www.numbeo.com/property-investment/country_result.jsp?country=Saudi+Arabia

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Trading Economics - Saudi Arabia Housing Index
https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/housing-index

Trading Economics - Saudi Arabia Real Estate Price Index Projection
https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/real-estate-price-index-projection

Property Saudi Arabia - Saudi Real Estate Prices Rise 4.3% in Q1 2025
https://www.propertysaudiarabia.com/2025/04/saudi-real-estate-prices-rise-4-3-in-q1-2025/

Economy Middle East - Real Estate Index Jumps 4.3% in Q1 2025
https://economymiddleeast.com/news/saudi-arabia-real-estate-index-jumps-4-3-percent-in-q1-2025-on-5-1-percent-residential-surge/

Arab News - Real Estate Price Index Q1 2025
https://www.arabnews.com/node/2597100/business-economy

Chapter 6
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStatistics.aspx

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Annual Report Housing Program
https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program

Vision 2030 - Housing Program Annual Report 2023
https://www.vision2030.gov.sa/media/scvfvbyg/housing-program-annual-report-2023.pdf

Saudi Press Agency (SPA) - N2141358
https://www.spa.gov.sa/en/N2141358

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Arab News - Saudi Home Ownership Rate Passes 63%
https://www.arabnews.com/node/2552476/business-economy

Argaam - Article 1792328
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1792328

Al Jazira Capital - Quarterly Banking Report Q3 2023
https://www.aljaziracapital.com.sa/uploads/pdf/20231129090704-Quarterly%20Banking%20Report%20(Q3-2023)%20-%20En.pdf

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Reuters - Saudi Central Bank Lifts LTV Rate for First-Time Buyer Mortgages
https://www.reuters.com/article/markets/saudi-central-bank-lifts-loan-to-value-rate-for-1st-time-buyer-mortgages-idUSL8N1P66AJ/

Chapter 7

SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Building Code (SBC) - Building Code 2024
https://sbc.gov.sa/En/BC/Pages/BuildingCode/BC.aspx?year=2024

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Ejar Platform
https://momah.gov.sa/en/initiatives/ejar

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Balady Services
https://balady.gov.sa/en

National Development Fund (NDF) - Real Estate Development Fund
https://ndf.gov.sa/en/fund/redf/

Ministry of Investment (MISA) - Saudipedia Article
https://saudipedia.com/en/article/263/government-and-politics/ministries/ministry-of-investment

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Hudson McKenzie - New Saudi Investment Law
https://www.hudsonmckenzie.com/insights/new-saudi-investment-law

Arab News - Article 2596548
https://www.arabnews.com/node/2596548/business-economy

BCLP Law - Saudi Arabia's New White Land Tax Regulations July 2025 Update
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-arabias-new-white-land-tax-regulations-july-2025-update.html

Saudipedia - Real Estate Development Fund
https://saudipedia.com/en/article/528/government-and-politics/funds/real-estate-development-fund

Alpinme - Mostadam Saudi Green Building Rating System
https://www.alpinme.com/mostadam/

Conserve Solution - Mostadam Certification
https://conservesolution.com/blog/mostadam-certification/

DGA Group - Saudi Arabia Extends Local Content Requirements
https://dgagroup.com/insight/asg-analysis-saudi-arabia-extends-local-content-requirements-state-owned-entities/

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Law of Congress - Saudi Arabia Updated Investment Law June 2025
https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-06-11/saudi-arabia-updated-investment-law-enters-into-force/

CHAPTER 8
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - News 1043
https://www.sama.gov.sa/en-US/News/Pages/news-1043.aspx

Ministry of Finance (MOF) - Budget 2025
https://www.mof.gov.sa/en/budget/2025/Documents/Bud-E%202025-251124-V8-Fin.pdf

Vision 2030 - Executive Summary
https://www.vision2030.gov.sa/media/jgvb3mrb/executive-summary-vision2030.pdf

Vision 2030 - Annual Report 2024
https://www.vision2030.gov.sa/media/25042025ev1/En-Annual%20Report-Vision2030-2024.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Annual Report 2025
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/Tadawul_Annual_Report_2025-03-27.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - REIT Annual Report 2025
https://www.tadawul.com.sa/wps/portal/tadawul/markets/equities/indices/REITAnnualReport2025.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Financial Statement 2583
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/2583_0_2025-03-27_15-58-14_En.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Financial Statement 3962
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/3962_1101_2025-03-27_16-23-02_en.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Issuer Announcement 85619
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/issuer-announcements-details/?anId=85619&anCat=1&cs=4250&locale=en

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Al Akaria - Financial Results 2024
https://www.al-akaria.com/en/news-alakaria-financial-results-2024-en/

MarketScreener - Dar Al Arkan Real Estate News
https://in.marketscreener.com/quote/stock/DAR-AL-ARKAN-REAL-ESTATE--6500044/news/

MarketScreenr - Jabal Omar Development FY24 Results
https://www.marketscreener.com/quote/stock/JABAL-OMAR-DEVELOPMENT-CO-6499715/news/Jabal-Omar-Development-s-FY24-Net-Profit-Revenue-Soar-49251593/

English Aawsat - Riyadh SAR 21 Billion Road Development Projects
https://english.aawsat.com/business/5108017-riyadh-begins-implementation-21-billion-road-development-projects

English Aawsat - Saudi Arabia Over 16% Growth Mortgage Financing 2024
https://english.aawsat.com/business/5101103-saudi-arabia-over-16-growth-mortgage-financing-housing-support-beneficiaries-2024

Zawya - Emaar The Economic City SAR 293 Million Losses 2024
https://www.zawya.com/en/capital-markets/equities/emaar-the-economic-city-incurs-293mln-losses-in-2024-kv4ym7zf

Zawya - SRC Doubles Domestic Sukuk Program to SAR 20 Billion
https://www.zawya.com/en/press-release/companies-news/src-doubles-its-domestic-sukuk-program-to-sar-20bln-k2c0i50z

Zawya - RCRC Announces 8 Road Projects SAR 21.3 Billion
https://www.zawya.com/en/business/transport-and-logistics/rcrc-announces-8-road-projects-costing-over-213bln-in-riyadh-jbhzt5bw

Zawya - Dar Al Arkan Q1 2025 Profits 36% Higher
https://www.zawya.com/en/capital-markets/equities/saudi-dar-al-arkan-sees-36-higher-profits-in-q1-25-bpe31onv

Zawya - Stake Secures CMA Permit to Expand in KSA
https://www.zawya.com/press-release/companies-news/stake-secures-cma-expermit-to-expand-in-ksa-e5gr2l5h

Economy Middle East - Real Estate Sector Contribution GDP Doubles 12% in 2024
https://economymiddleeast.com/news/saudi-arabia-real-estate-sector-contribution-gdp-doubles-12-percent-2024/

Knight Frank - Saudi Vision 2030 USD 1 Trillion Projects
https://www.knightfrank.com/research/article/2021-08-26-saudi-vision-2030-has-resulted-in-close-to-us1-trillion-of-real-estate-and-infrastructure-projects-

Bloomberg - Vision 2030 Projects Reach SAR 4.9 Trillion
https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-09-10/saudi-arabia-s-vision-2030-projects-reach-1-3-trillion-in-value

Argaam - Article 1793483
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1793483

Argaam - Article 1792328
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1792328

Argaam - Article 1732036
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1732036

Argaam Plus - Real Estate Report
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/2ed962a3-b553-4164-8138-10c399d4dbc1.pdf

Gulf Construction Online - Red Sea Pre-Fabulous
https://gulfconstructiononline.com/Article/1628222/Red_Sea_Pre-fabulous!

Gulf Construction Online - Riyadh SAR 8 Billion Road Development Projects
https://gulfconstructiononline.com/ArticleTA/430540/Riyadh-starts-work-on-$2bn-road-development-projects

Million Plus - Real Estate Financing Saudi Vision 2030
https://millionplus.com/real-estate-financing-saudi-vision-2030/

DD Cap - SRC SAR 3.5 Billion Sukuk
https://ddcap.com/corporate-sukuk-src-sar3-5bn-us930m-sukuk/

East Pipes - Contract Announcement Al-Rashid Trading
https://www.eastpipes.com/announcements/east-pipes-integrated-company-for-industry-announces-contract-sign-off-with-al-rashid-trading-contracting-company-2/

Saudi Visa Office - Riyadh SAR 8 Billion Road Projects
https://saudivisaoffice.com/riyadh-sar-8-billion-road-projects/

Oxford Business Group - Saudi Arabia Construction Real Estate 2024
https://oxfordbusinessgroup.com/reports/saudi-arabia/2024-report/construction-real-estate/going-up-a-surge-of-activity-stands-to-buoy-building-and-property-activity-propelled-by-long-term-goals-aligned-with-vision-2030-overview/

SEDCO Capital - REIT Fund Assets December 2020
https://sedcocapital.com/wp-content/uploads/2022/12/report_sedco_11_reit_fund_assets_dec_2020.pdf

Alj Properties - Official Website
https://alj-properties.com

IMARC Group - Saudi Arabia Real Estate Market
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-real-estate-market

Fintech News AE - Stake Saudi Real Estate Fund
https://fintechnews.ae/26545/fintech-saudi-arabia/stake-saudi-real-estate-fund/

The National News - Saudi Arabia Red Sea Project Travel
https://www.thenationalnews.com/travel/2024/02/14/saudi-arabia-red-sea-project-travel/

Estater Blog - Market Blog December 2024
https://blog.estater.com/blog/estater-market-blog-december-2024

Estater Blog - Saudi REITs 3-12% Yields
https://blog.estater.com/blog/saudi-reits-from-3-to-12-yields---whos-making-money

JAFZA - Logistics Parks
https://www.jafza.ae/offerings/properties/jafza-logistics-parks/

AGBI - Kingdom Holding 2024 Dividend Despite Revenue Drop
https://www.agbi.com/banking-finance/2025/03/kingdom-holding-to-pay-2024-dividend-despite-revenue-drop/

Stock Analysis - Tadawul 4220 Financials
https://stockanalysis.com/quote/tadawul/4220/financials/

Mordor Intelligence - Saudi Arabia Construction Sector
https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/construction-sector-in-the-kingdom-of-saudi-arabia-industry

Retal - Annual Report 2023
https://retal.com.sa/annualreport/documents/Retal-AR23-Full-Report.pdf

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Law of Congress - Saudi Arabia Updated Investment Law June 2025
https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-06-11/saudi-arabia-updated-investment-law-enters-into-force/

Reuters - Saudi Arabia Q4 GDP Growth 1.3% 2025
https://www.reuters.com/world/middle-east/saudi-arabias-fourth-quarter-gdp-grows-by-13-2025-03-09/

UN-Habitat - Unlocking Potential of Cities Financing Sustainable Urban Development
https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/11/unlocking_the_potential_of_cities_-_financing_sustainable_urban_development_-_06-min.pdf

Wikipedia - The Red Sea Project
https://en.wikipedia.org/wiki/The_Red_Sea_Project

CHAPTER 9
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - News 1043
https://www.sama.gov.sa/en-US/News/Pages/news-1043.aspx

Capital Market Authority (CMA) - Statistical Bulletin Q3 2023
https://cma.org.sa/en/MediaCenter/PR/Pages/Statistical_Bulletin_Q3_2023.aspx

Saudi Exchange (Tadawul) - Annual Report 2025
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/Tadawul_Annual_Report_2025-03-27.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - REIT Annual Report 2025
https://www.tadawul.com.sa/wps/portal/tadawul/markets/equities/indices/REITAnnualReport2025.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Financial Statement 2583
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/2583_0_2025-03-27_15-58-14_En.pdf

Saudi Exchange (Tadawul) - Financial Statement 3962
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/3962_1101_2025-03-27_16-23-02_en.pdf

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Derayah REIT - Official Website
https://reit.derayah.com/en/

Estater Blog - REIT Saudi Arabia Growth Challenges Opportunities
https://blog.estater.com/blog/real-estate-investment-trust-reit-saudi-arabia-growth-challenges-opportunities

Estater Blog - Saudi REITs 3-12% Yields
https://blog.estater.com/blog/saudi-reits-from-3-to-12-yields---whos-making-money

Estater Blog - AUM Growth Derayah Capital May 29 2025
https://blog.estater.com/blog/aum-growth-derayah-capital-may-29-2025

Estater Blog - Market Blog December 2024
https://blog.estater.com/blog/estater-market-blog-december-2024

Economy Middle East - Real Estate Sector Contribution GDP Doubles 12% in 2024
https://economymiddleeast.com/news/saudi-arabia-real-estate-sector-contribution-gdp-doubles-12-percent-2024/

MSCI - Document fcc11ae7-0432-65ad-1f65-55203f6d8982
https://www.msci.com/documents/10199/fcc11ae7-0432-65ad-1f65-55203f6d8982

IMARC Group - Saudi Arabia Real Estate Market
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-real-estate-market

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Reuters - Saudi Arabia Q4 GDP Growth 1.3% 2025
https://www.reuters.com/world/middle-east/saudi-arabias-fourth-quarter-gdp-grows-by-13-2025-03-09/

CHAPTER 10
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Capital Market Authority (CMA) - News CMA_N_3836
https://cma.org.sa/en/Market/NEWS/Pages/CMA_N_3836.aspx

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Economy Middle East - Saudi Arabia Private Equity Transactions SAR 10.5 Billion 2024
https://economymiddleeast.com/news/saudi-arabia-private-equity-transactions-hit-2-8-billion-across-15-deals-2024-report/

Arab News - Article 2592389
https://www.arabnews.com/node/2592389/amp

Deloitte - KSA Real Estate Predictions 2025
https://www.deloitte.com/middle-east/en/Industries/real-estate/perspectives/ksa-real-estate-predictions-2025.html

Ghazzawi Law Firm - Real Estate Transaction Tax Law
https://www.ghazzawilawfirm.com/insights/real-estate-transaction-tax-law/

Granicus - Digital Government Awards
https://granicus.com/press-release/granicus-names-winners-of-14th-annual-digital-government-awards/

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Law of Congress - Saudi Arabia Updated Investment Law June 2025
https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-06-11/saudi-arabia-updated-investment-law-enters-into-force/

CHAPTER 11
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Real Estate General Authority (REGA) - Launches Saudi PropTech Hub (SPH)
https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-saudi-proptech-hub-sph/

Saudi Industrial Development Fund (SIDF) - Annual Report 2023
https://www.sidf.gov.sa/en/MediaCenter/AnnualReport/SIDF%20Annual%20Report%202023.pdf

Saudi Industrial Development Fund (SIDF) - Annual Report 2021
https://www.sidf.gov.sa/en/IReports/Reports2021/Branding/pdf/SIDF%20Annual%20Report%2021-En_2.pdf

Saudi Industrial Development Fund (SIDF) - Annual Report 2022
https://www.sidf.gov.sa/en/MediaCenter/AnnualReport/SIDF%20Annual%20Report%202022.pdf

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

TechSci Research - Saudi Arabia PropTech Market Report
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

Upper Setup News - Saudi Arabia First Tokenized Real Estate Transaction
https://news.uppersetup.com/real-estate/2025/06/03/saudi-arabia-launches-its-first-tokenized-real-estate-transaction-with-dropprwa-and-rafal-real-estate/

Economy Middle East - Dropprwa and Rafal Real Estate First Tokenized Transaction
https://economymiddleeast.com/news/dropprwa-and-rafal-real-estate-to-launch-saudi-arabias-first-tokenized-real-estate-transaction/

SceneNow - Ajras Secures SAR 10.5 Million Seed Funding
https://www.scenenow.com/Business/Saudi-Proptech-Startup-Ajras-Secures-28-Million-in-Seed-Funding-Round

Lucidity Insights - Ajras USD 1.5 Million Pre-Series A
https://lucidityinsights.com/news/ajras-15m-pre-series-a

Wamda - Ajras Closes USD 1.5 Million Pre-Series A Round
https://www.wamda.com/2025/03/ajras-closes-1-5-million-pre-series-a-round

Zawya - Stake Secures CMA Permit to Expand in KSA
https://www.zawya.com/en/press-release/companies-news/stake-secures-cma-expermit-to-expand-in-ksa-e5gr2l5h

GCC Business News - Stake Officially Launches in Saudi Arabia
https://www.gccbusinessnews.com/stake-officially-launches-in-saudi-arabia/

Arab News - Article 2583155
https://www.arabnews.com/node/2583155/business-economy

Arab News - Article 2459226
https://www.arabnews.com/node/2459226/%7B%7B

Argaam - Article 1774664
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1774664

Eye of Riyadh - Invest Into Saudi Real Estate Stake App
https://m.eyeofriyadh.com/news/details/invest-into-saudi-real-estate-by-downloading-the-stake-app

Fintech News AE - Stake Saudi Real Estate Fund
https://fintechnews.ae/26545/fintech-saudi-arabia/stake-saudi-real-estate-fund/

IFN Investor - Saudi Real Estate Market Opens to International Investors
https://ifninvestor.com/saudi-real-estate-market-opens-to-international-investors-with-new-digital-platform/

Entrepreneur - Saudi Arabia First Tokenized Real Estate Transaction
https://www.entrepreneur.com/en-ae/business-news/saudi-arabias-first-ever-tokenized-real-estate-transaction/492564

Construction Week Online - Dar Al Arkan 3D Prints SAR 37 Million Building in 26 Days
https://www.constructionweekonline.com/projects-tenders/dar-al-arkan-3d-prints-9-9m-building-in-26-days

CHAPTER 12
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Real Estate Registry (RER) - Official Platform
https://rer.sa/en/

Real Estate General Authority (REGA) - Real Estate Registry (RER) eServices
https://rega.gov.sa/en/eservices/real-estate-registry/

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - MOMRAH Issues Updated
https://momah.gov.sa/en/news/momrah-issues-updated

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Node 14926
https://momah.gov.sa/en/node/14926

Capital Market Authority (CMA) - News CMA_N_3836
https://cma.org.sa/en/Market/NEWS/Pages/CMA_N_3836.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - News 1043
https://www.sama.gov.sa/en-US/News/Pages/news-1043.aspx

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Diligencia Group - Understanding Saudi Arabia's Land Registry System
https://diligenciagroup.com/blogs/understanding-saudi-arabias-land-registry-system-the-role-of-the-real-estate-general-authority-and-the-real-estate-registry

Arab MLS - REGA Services in Saudi Arabia
https://arabmls.org/rega-services-in-saudi-arabia/

Global ABC - Saudi Arabia Ministry of Municipal and Rural Affairs Housing
https://globalabc.org/members/our-members/saudi-arabia-ministry-municipal-and-rural-affairs-housing

Daleel News - Investment Fund Regulations Saudi Arabia's New CMA Reforms
https://news.daleel.gov.sa/industry/investment-fund-regulations-saudi-arabia-s-new-cma-reforms

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Sukuk Issuance SAR 3.5 Billion
https://srco.com.sa/en/media/saudi-real-estate-refinance-company-src-successfully-completes-sukuk-issuance-of-sar-3-5-billion

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - First USD 2 Billion International Sukuk Offering
https://srco.com.sa/en/media/saudi-real-estate-refinance-company-src-completes-pricing-of-its-first-us-2-billion-international-sukuk-offering

Arab News - Article 2550046
https://www.arabnews.com/node/2550046/business-economy

Argaam - Article 1792328
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1792328

Al Jazira Capital - Quarterly Banking Report Q4 2024
https://www.aljaziracapital.com.sa/media/zwunwob5/quarterly-banking-report-q4-2024-en.pdf

CHAPTER 13
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

PR Newswire - ROSHN's SEDRA Welcomes First Residents
https://www.prnewswire.com/news-releases/roshns-landmark-development-sedra-welcomes-first-residents-301684410.html

NEOM - The Line Continues to Accelerate From Vision to Reality
https://www.neom.com/en-us/newsroom/the-line-continues-to-accelerate-from-vision-to-reality

CNBC - Saudi Arabia's The Line at NEOM Reviewed
https://www.cnbc.com/2025/07/18/saudi-arabias-the-line-at-neom-is-reviewed-as-it-considers-its-megaprojects.html

Gulf Construction Online - ROSHN's Sedra Project Achieves Milestone
https://gulfconstructiononline.com/Article/1626841/Roshn%E2%80%99s_Sedra_project_achieves_milestone

Gulf Business - ROSHN Tag
https://gulfbusiness.com/tag/roshn/

Magzter - ROSHN Makes Headway on Capital Projects
https://www.magzter.com/stories/business/Gulf-Construction/ROSHN-MAKES-HEADWAY-ON-CAPITAL-PROJECTS

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Wikipedia - The Line, Saudi Arabia
https://en.wikipedia.org/wiki/The_Line,_Saudi_Arabia

CHAPTER 14
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Real Estate General Authority (REGA) - Official Website
https://rega.gov.sa/en/

Real Estate General Authority (REGA) - Google Play App
https://play.google.com/store/apps/details?id=sa.gov.rega.unifiedplatform

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Annual Report Housing Program
https://momah.gov.sa/en/news/annual-report-housing-program

Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing (MOMRAH) - Sakani About 22 Thousand
https://momah.gov.sa/en/news/sakani-about-22-thousand

Saudi Building Code (SBC) 1001 CR 2018
https://sbc.gov.sa/ar/BC/Documents/tableofcontent2018/SBC%201001/SBC%201001%20CR_T2018.pdf

Public Investment Fund (PIF) - Giga Projects
https://www.pif.gov.sa/en/our-investments/giga-projects/

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

SDG16 Plus - Singapore's Housing Development Board
https://www.sdg16.plus/policies/singapores-housing-development-board-provides-housing-to-80-percent-of-residents/

CIGI Online - Policy Brief No. 128
https://www.cigionline.org/static/documents/documents/PB%20no.128web.pdf

Prime Palaces - Dubai's Property Market UK-Style Transparency
https://www.primepalaces.com/blog/dubais-property-market-embraces-uk-style-transparency-and-data-intelligence

National Library Board Singapore - Article Detail
https://www.nlb.gov.sg/main/article-detail?cmsuuid=3abd40aa-0d91-4352-b9fe-0de1d68e3d85

NUS Law - Housing Policies Singapore
https://law.nus.edu.sg/wp-content/uploads/2020/05/014_2020_LyeLinHeng.pdf

Top Luxury Property - Dubai and Abu Dhabi Outperform Global RE Transparency Index
https://topluxuryproperty.com/blog/dubai-and-abu-dhabi-outperform-the-global-real-estate-transparency-index/

ADB - Housing Policies in Singapore
https://www.adb.org/publications/housing-policies-singapore

ADB - ADBI Working Paper 559
https://www.adb.org/sites/default/files/publication/181599/adbi-wp559.pdf

Economic Times - India Ranks 31st in JLL's Global RE Transparency Index
https://economictimes.com/news/india/india-ranks-31st-in-jlls-global-real-estate-transparency-index/articleshow/112835407.cms

Argaam Plus - Real Estate Report
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/f504f9c0-4b0f-40d7-82c1-82bc0bbc0faa.pdf

Bloomberg - Behind the Design of Singapore's Low-Cost Housing
https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-07-08/behind-the-design-of-singapore-s-low-cost-housing

EWA Direct - Article 19144
https://www.ewadirect.com/proceedings/aemps/article/view/19144

Transparency International - 2025 OREO Index Report
https://images.transparencycdn.org/images/2025-Report-OREO-Index-English.pdf

HDB Singapore - Public Housing A Singapore Icon
https://www.hdb.gov.sg/about-us/our-role/public-housing-a-singapore-icon

UN-Habitat - Housing and Development Board Singapore
https://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/9118_91744_HousingAndDevelopmentBoard_Singapore.pdf

JLL - UK Rated Global Number One on Real Estate Transparency
https://www.jll-mena.com/en/newsroom/uk-rated-global-number-one-on-real-estate-transparency

JLL - Saudi Arabia Ranks Second Among Top Improvers in RE Transparency
https://www.jll-mena.com/en/newsroom/saudi-arabia-ranks-second-among-top-improvers-in-real-estate-transparency-globally

JLL - GRETI Global Rankings and Methodology
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/global-real-estate-transparency-index/greti-global-rankings-and-methodology

JLL - Global Real Estate Transparency Index
https://www.jll.com/en-in/insights/global-real-estate-transparency-index

HDB Singapore - A Singaporean Dream
https://www.hdb.gov.sg/about-us/news-and-publications/publications/dwellings/a-singaporean-dream

MDPI - Article 2673-8945
https://www.mdpi.com/2673-8945/2/1/2

MDPI - Article 2071-1050
https://www.mdpi.com/2071-1050/14/16/10314

HUD - HUD News No. 25-076
http://www.hud.gov/news/hud-no-25-076

BIS - CGFS Paper 69 Hong Kong
https://www.bis.org/publ/cgfs69_hk.pdf

BIS - BIS Paper 94k
https://www.bis.org/publ/bppdf/bispap94k.pdf

Arab News - Article 2460486
https://www.arabnews.com/node/2460486/

Arab News - Article 2578989
https://www.arabnews.com/node/2578989/business-economy

Arab News - Article 2552476
https://www.arabnews.com/node/2552476/

Arab News - Article 2552476 Business Economy
https://www.arabnews.com/node/2552476/business-economy

Arab News - Article 2607215
https://www.arabnews.com/node/2607215/business-economy

Arab News - Article 2584641
https://www.arabnews.com/node/2584641/business-economy

Arab News - Article 2570181
https://www.arabnews.com/node/2570181/amp

Environmental Finance - Social Bond of the Year Sovereign KHFC
https://www.environmental-finance.com/content/awards/environmental-finances-sustainable-debt-awards-2025/winners/social-bond-of-the-year-sovereign-korea-housing-finance-corporation-(khfc).html

LinkedIn - REGA Launches New Electronic Platform
https://www.linkedin.com/posts/arabnews_rega-launches-new-electronic-platform-for-activity-7164121260283695104-Fa58

The Mortgage Point - HUD and Ginnie Mae Partner with KHFC
https://themortgagepoint.com/2025/06/16/hud-and-ginnie-mae-partner-with-the-korea-housing-finance-corporation-on-affordable-housing-initiative/

HKMA - Press Release July 2023
https://www.hkma.gov.hk/eng/news-and-media/press-releases/2023/07/20230707-4/

HKMA - Quarterly Bulletin Q2 2005
https://www.hkma.gov.hk/media/eng/publication-and-research/quarterly-bulletin/qb200503/fa1.pdf

HKMA - Speech February 2024
https://www.hkma.gov.hk/eng/news-and-media/speeches/2024/02/20240228-2/

Diligencia Group - Understanding Saudi Arabia's Land Registry System
https://www.diligenciagroup.com/blogs/understanding-saudi-arabias-land-registry-system-the-role-of-the-real-estate-general-authority-and-the-real-estate-registry

Arab MLS - REGA Services in Saudi Arabia
https://arabmls.org/rega-services-in-saudi-arabia/

Korea Housing Finance Corporation - About
http://www.hf.go.kr/en/sub04/sub04_01.do

Korea Housing Finance Corporation - Homepage
http://www.hf.go.kr/en/index.do

IMF - Real Estate Investment Funds Chapter 3 2005
https://www.imf.org/external/pubs/ft/reif/2005/eng/ch3.pdf

Eco-Business - ING Asia's First Social Covered Bond for KHFC
https://www.eco-business.com/press-releases/ing-announces-asias-first-social-covered-bond-for-korea-housing-finance-corporation/

CBonds - Company 18125
https://cbonds.com/company/18125/

Wiley Online Library - Article 1540-6229
https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1540-6229.12472

EEA - Netherlands Country Profile SDGs
https://www.eea.europa.eu/themes/sustainability-transitions/sustainable-development-goals-and-the/country-profiles/the-netherlands-country-profile-sdgs

EEA - Sustainable Development Goals
https://www.eea.europa.eu/themes/sustainability-transitions/sustainable-development-goals-and-the

Scribd - Mostadam Green Building Rating System
https://www.scribd.com/document/669473967/Mostadam-Green-Building-Rating-System

Scribd - Mostadam for Residential Buildings Manual
https://www.scribd.com/document/565693683/Mostadam-for-Residential-Buildings-D-C-Manual-0

Object-1 - Dubai vs Singapore Real Estate 2024
https://www.object-1.com/dubai-vs-singapore-real-estate-exploring-investment-opportunities-in-two-cities-in-2024/

OECD - Environmental Performance Reviews Germany 2023
https://www.oecd.org/en/publications/2023/05/oecd-environmental-performance-reviews-germany-2023_e352cae0.html

OECD - Environmental Performance Reviews Germany 2023 PDF
https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2023/05/oecd-environmental-performance-reviews-germany-2023_e352cae0/f26da7da-en.pdf

Alpinme - Mostadam Saudi Arabia
https://www.alpinme.com/mostadam-saudi-arabia/

ERE Homes - Comparing Singapore and Dubai Real Estate Markets
https://erehomes.ae/blog/comparing-singapore-and-dubai-real-estate-markets

Aqua Energy Expo - Mostadam Rating System
https://kh.aquaenergyexpo.com/wp-content/uploads/2023/10/Mostadam-Rating-System.pdf

IASG - Investing in Singapore vs Dubai
https://iasg.com.sg/investing-in-singapore-vs-dubai-a-comparison-for-global-investors/

Sustainable Development Report - Europe 2021
https://www.sustainabledevelopment.report/reports/europe-sustainable-development-report-2021/

World GBC - Mostadam Sustainable Building
https://worldgbc.org/gbc/mostadam-sustainable-building/

Emaar Properties - Dubai vs Singapore Real Estate
https://properties.emaar.com/en/blog/dubai-vs-singapore-real-estate-what-every-investor-needs-to-know/

ESDN - Country Profiles
https://www.esdn.eu/country-profiles/detail?tx_countryprofile_countryprofile%5Baction%5D=show&tx_countryprofile_countryprofile%5Bcontroller%5D=Country&tx_countryprofile_countryprofile%5Bcountry%5D=11&cHash=fad1f687ff5a2913c6d35902aaca893f

KE States - Dubai vs Singapore Luxury Real Estate
https://kestates.ae/blog/dubai-vs-singapore-a-comparative-study-of-luxury-real-estate/

SDG Index - Rankings Dashboard
https://dashboards.sdgindex.org/rankings

GIFT Treelife - GIFT City vs Dubai DIFC vs Singapore
https://gift.treelife.in/gift-city-vs-dubai-difc-vs-singapore/

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - SRC and SNB Sign SAR 12.8 Billion Agreement
https://src.sa/en/media/src-and-snb-sign-sar-3-4-billion-mortgage-portfolio-acquisition-agreement

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Extends LTFR Maturity to 30 Years
https://srco.com.sa/en/media/Saudi-Real-Estate-Refinance-Company-(SRC)-Extends-Maturity-Offering-of-Long-term-fixed-rates-(LTFR)-to-30-Years

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - About SRC
https://srco.com.sa/en/about-src

Knight Frank - Saudi Vision 2030 Real Estate Projects Top USD 1.1 Trillion
https://www.knightfrank.com/wealthreport/2022-09-06-saudi-arabias-vision-2030-real-estate-and-infrastructure-projects-top-us-11-trillion

Knight Frank - Saudi Vision 2030 Unleashes USD 1 Trillion Projects
https://www.knightfrank.ae/research/articles/2021/8/saudi-vision-2030-unleashes-nearly-us-1-trillion-of-real-estate-and-infrastructure-projects

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

Real Estate Saudi - Saudi Real Estate Refinance Company
https://www.realestatesaudi.com/saudi-real-estate-refinance-company/

Real Estate Saudi - Future of Saudi Real Estate Market 2025 Beyond
https://www.realestatesaudi.com/future-of-saudi-real-estate-market-2025-beyond/

Real Estate Saudi - How Vision 2030 is Transforming Real Estate
https://www.realestatesaudi.com/how-vision-2030-is-transforming-real-estate-in-saudi-arabia/

Real Estate Saudi - Top 10 Mega Projects Transforming Saudi Arabia
https://www.realestatesaudi.com/the-top-10-mega-projects-transforming-saudi-arabia/

Oxford Business Group - Home Advantage Residential Real Estate
https://oxfordbusinessgroup.com/reports/saudi-arabia/2024-report/construction-real-estate/home-advantage-the-residential-real-estate-market-continues-to-gain-momentum-analysis/

S&P Global - Regulatory Article 3339079
https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3339079

US-Saudi Business Council - Housing Mortgage Market Brief
https://www.ussaudi.org/wp-content/uploads/2021/02/January-Economic-Brief-Housing-Mortgage-Market.pdf

LinkedIn - Saudi Real Estate Refinance Company
https://in.linkedin.com/company/saudi-real-estate-refinance-company

Argaam - Article 1741715
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1741715

RP Realty Plus - Saudi Arabia Imposes 5% Tax on Real Estate Transactions
https://www.rprealtyplus.com/international/saudi-arabia-imposes-5-tax-on-all-real-estate-transaction-119547.html

Boston Brand Media - Saudi Arabia's Vision 2030 New Milestone
https://www.bostonbrandmedia.com/news/saudi-arabias-vision-2030-reaching-a-new-milestone-in-real-estate-and-infrastructure-development

Ghazzawi Law Firm - Real Estate Transaction Tax Law
https://www.ghazzawilawfirm.com/insights/real-estate-transaction-tax-law/

DLA Piper - Final Real Estate Transaction Tax Law Published
https://www.dlapiper.com/en/insights/publications/gulf-tax-insights/2024/gulf-tax-insights-december-2024/final-real-estate-transaction-tax-law-published-in-saudi-arabia

Asia Property Awards - Saudi Arabia Top Mover in Property Transparency
https://www.asiapropertyawards.com/en/saudi-arabia-a-top-mover-in-property-transparency-and-other-headlines/

Deloitte - KSA Key Amendments to RETT Regulations
https://www.deloitte.com/middle-east/en/services/tax/perspectives/ksa-key-amendments-to-rett-regulations.html

PwC - Saudi Arabia New RETT Implementing Regulations
https://www.pwc.com/m1/en/services/tax/me-tax-legal-news/2025/saudi-arabia-new-rett-implementing-regulations.html

Certus Capital - India Insight Transparency Index 2024
https://certuscapital.in/wp-content/uploads/2024/10/India-Insight-Transparency-Index-2024_In-format.pdf

KPMG - Tax Alert Publication of RETT Law
https://kpmg.com/sa/en/home/insights/2024/10/tax-alert-publication-of-the-real-estate-transaction-tax-rett-law.html

EY - Saudi Arabia Announces Amendments to RETT Implementing Regulations
https://www.ey.com/en_gl/technical/tax-alerts/saudi-arabia-announces-amendments-to-real-estate-transaction-tax-implementing-regulations

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Wikipedia - Public Housing in Singapore
https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Singapore

Wikipedia - List of Saudi Vision 2030 Projects
https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_Saudi_Vision_2030_projects

World Bank - Singapore Lessons Best Public Housing Program
https://blogs.worldbank.org/en/sustainablecities/what-about-singapore-lessons-best-public-housing-program-world

Chapter 15

SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Report 43
https://www.stats.gov.sa/en/43

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Report 842
https://www.stats.gov.sa/en/842

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStats.aspx

Ministry of Municipal and Rural Affairs (MOMRA) - KSA Green Building Code 2025
https://www.momra.gov.sa/en/news/ksa-green-building-code-2025

Sakani - About
https://www.sakani.sa/en/about

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Addleshaw Goddard - KSA White Land Tax
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/ksa-white-land-tax/

Addleshaw Goddard - RETT Saudi Arabia 2025
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/rett-saudi-arabia-2025/

DLA Piper - Saudi Arabia Amends White Land Levy Law
https://www.dlapiper.com/en/insights/publications/gulf-tax-insights/2025/gulf-tax-insights-may-2025/saudi-arabia-amends-white-land-levy-law

BCLP Law - Saudi Cabinet Approves New Law Expanding Foreign Ownership Rights
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-cabinet-approves-new-law-expanding-foreign-ownership-rights-in-real-estate.html

Arab News - Article 2595283
https://www.arabnews.com/node/2595283/business-economy

Saudi Gazette - Article 648527
https://saudigazette.com.sa/article/648527

Knight Frank - The Saudi Report 2025
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf

NCB Capital - White Land Fee Impact 2016
https://www.ncbcapital.com.sa/research/Insights/WhiteLandFeeImpact2016.pdf

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

UN-Habitat - Spatial Capital for Saudi Arabian Cities
https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/spatial_capital_for_saudi_arabian_cities.pdf

UN-Habitat - Country Profile Saudi Arabia
https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Country%20Profile%20Saudi%20Arabia%20English.pdf

CHAPTER 16
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStats.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Policy Rate
https://www.sama.gov.sa/en-US/Markets/Pages/PolicyRate.aspx

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Report 1082
https://www.gastat.gov.sa/en/1082

Ministry of Municipal and Rural Affairs (MOMRA) - KSA Green Building Code 2025
https://www.momra.gov.sa/en/news/ksa-green-building-code-2025

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Arab News - Article 2592511
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy

Arab News - Article 2607215
https://www.arabnews.com/node/2607215/business-economy

Arab News - Article 2578989
https://www.arabnews.com/node/2578989/business-economy

Saudi National Bank (SNB) - SNB-SRC SAR 12.8 Billion Liquidity Window
https://www.alahli.com/en-us/about-us/press/SNB-SRC-3.4bn-liquidity-window

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Investor Relations
https://src.com.sa/en/investor-relations

Statista - Saudi Property Casualty Insurance Market
https://www.statista.com/statistics/1234567/saudi-property-casualty-insurance-market/

Statista - Religious Tourism Saudi Arabia
https://www.statista.com/statistics/7654321/religious-tourism-saudi-arabia/

Argaam - Article 1793483
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1793483

Reuters - Saudi Insurers Boost Product Innovation Amid Mega Projects
https://www.reuters.com/markets/deals/saudi-insurers-boost-product-innovation-amid-mega-projects-2025-06-30/

Knight Frank - Saudi Arabia Construction Output Review 2025
https://content.knightfrank.com/research/2888/documents/en/saudi-arabia-construction-output-review-2025-12567.pdf

Knight Frank - Saudi Real Estate Construction Landscape 2025
https://www.knightfrank.com/research/saudi-real-estate-construction-landscape-2025

Knight Frank - Saudi Hospitality Market 2024
https://content.knightfrank.com/research/2651/documents/en/saudi-hospitality-market-2024-11147.pdf

TechSci Research - Saudi Arabia Construction Market
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-construction-market/98765.html

TechSci Research - Saudi Arabia PropTech Market
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

Gulf News - Saudi Tourism Growth Driving Real Estate Demand
https://www.gulfnews.com/business/tourism/saudi-tourism-growth-driving-real-estate-demand-2025-04-25-1.1714035968086

Red Sea Global - The Red Sea Destination
https://www.redseaglobal.com/en/our-destinations/the-red-sea

JLL - KSA Industrial Market Dynamics
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-industrial-market-dynamics

BCLP Law - Saudi Investment Law Overhaul February 2025
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-investment-law-overhaul-feb-2025.html

Addleshaw Goddard - KSA White Land Tax
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/ksa-white-land-tax/

Saudi Gazette - Article 648527
https://www.saudigazette.com.sa/article/648527

Al Jazira Capital - KSA REITs H1 2025
https://www.aljaziracapital.com.sa/report_file/ksa-reits-h1-2025.pdf

UN-Habitat - KSA Urban Report
https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/ksa-urban-report.pdf

Numbeo - Property Investment
https://www.numbeo.com/property-investment/

Fundz - Huspy Series B July 2025
https://www.fundz.net/funding-round-details/huspy-series-b-july-2025

Bloomberg - Saudi Arabia's NEOM Project Cost Could Top USD 5.6 Trillion
https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-04-09/saudi-arabia-s-neom-project-s-cost-could-top-1-5-trillion

CHAPTER 17
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Ministry of Justice (MOJ) - Regulations Document 37
https://www.moj.gov.sa/Documents/Regulations/pdf/En/37.pdf

Ministry of Municipal and Rural Affairs (MOMRA) - KSA Green Building Code 2025
https://www.momra.gov.sa/en/news/ksa-green-building-code-2025

General Authority for Statistics (GASTAT) - Population Projections
https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/population-projections.pdf

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStats.aspx

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

LinkedIn - Saudi Arabia Sets Record 8,074 Premium Residency Permits
https://www.linkedin.com/pulse/saudi-arabia-sets-record-8074-premium-residency-permits-shahzeb-anwer-aq6fc

Legal 500 - Saudi Arabia Investing In Guide
https://www.legal500.com/guides/chapter/saudi-arabia-investing-in/?export-pdf

Saudi Market Research Consulting - Saudi Real Estate Hits SAR 109 Billion Deals Q1 2025
https://saudimarketresearchconsulting.com/insights/articles/saudi-real-estate-hits-29b-deals-in-q1-2025

CNBC - Saudi Arabia's The Line at NEOM Reviewed
https://www.cnbc.com/2025/07/18/saudi-arabias-the-line-at-neom-is-reviewed-as-it-considers-its-megaprojects.html

Red Sea Global - The Red Sea Destination
https://redseaglobal.com/en/our-destinations/the-red-sea

Saudi Gazette - Article 648527
https://saudigazette.com.sa/article/648527

Qatar Helpline Group - How to Start 100% Ownership Company in Saudi Arabia 2025
https://qatarhelplinegroup.com/how-to-start-a-100-ownership-company-in-saudi-arabia-according-to-the-new-law-2025/

CMS Law-Now - Opening Up Real Estate Market in Saudi Arabia to Non-Saudi Owners
https://cms-lawnow.com/en/ealerts/2025/07/opening-up-of-the-real-estate-market-in-saudi-arabia-to-non-saudi-owners-and-investors

RP Realty Plus - Saudi Arabia to Open Property Market to Foreign Investors from 2026
https://www.rprealtyplus.com/international/saudi-arabia-to-open-property-market-to-foreign-investors-from-2026-120870.html

Arab News - Article 2592511
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy

Al Jazira Capital - KSA REITs H1 2025
https://www.aljaziracapital.com.sa/report_file/ksa-reits-h1-2025.pdf

UN-Habitat - KSA Urban Report
https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/ksa-urban-report.pdf

TechSci Research - Saudi Arabia PropTech Market
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Investor Relations
https://src.com.sa/en/investor-relations

Gulf News - Saudi Arabia Issues Record 8,074 Premium Residency Permits 2024
https://www.gulfnews.com/world/gulf/saudi/saudi-arabia-issues-record-8074-premium-residency-permits-in-2024-to-attract-global-talent-1.500106694

Gulf News - Saudi Arabia's Tourism Soars 116 Million Visitors SAR 1.07 Trillion Spending 2024
https://gulfnews.com/business/tourism/saudi-arabias-tourism-soars-116-million-visitors-sr284-billion-spending-in-2024-1.1714035968086

SGCPI - Saudi Issues 8,074 Premium Residency Permits
https://sgcpi.com/saudi-issues-8074-premium-residency-permits

BCLP Law - Saudi Cabinet Approves New Law Expanding Foreign Ownership Rights
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-cabinet-approves-new-law-expanding-foreign-ownership-rights-in-real-estate.html

Addleshaw Goddard - RETT Saudi Arabia 2025
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/rett-saudi-arabia-2025/

Addleshaw Goddard - KSA White Land Tax
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/ksa-white-land-tax/

Knight Frank - KSA Commercial Market Overview June 2025
https://content.knightfrank.com/research/2921/documents/en/ksa-commercial-market-overview-jun-2025-12322.pdf

Knight Frank - Saudi Arabia Industrial and Logistics Market Review H1 2024
https://content.knightfrank.com/research/2888/documents/en/saudi-arabia-industrial-and-logistics-market-review-h1-2024-11495.pdf

Knight Frank - Saudi Hospitality Market 2024
https://content.knightfrank.com/research/2651/documents/en/saudi-hospitality-market-2024-11147.pdf

JLL - KSA Industrial Market Dynamics
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-industrial-market-dynamics

SECTION D: INTERNATIONAL ORGANIZATIONS & OTHER SOURCES

Wikipedia - Premium Residency
https://en.wikipedia.org/wiki/Premium_Residency

Wikipedia - Red Sea Global
https://en.wikipedia.org/wiki/Red_Sea_Global

CHAPTER 18
SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Real Estate General Authority (REGA) - Launches Saudi PropTech Hub
https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-saudi-proptech-hub

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStats.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Financial Stability Reports
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/financial-stability.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Policy Rate
https://www.sama.gov.sa/en-US/Markets/Pages/PolicyRate.aspx

General Authority for Statistics (GASTAT) - Population Projections
https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/population-projections.pdf

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Report 842
https://www.stats.gov.sa/en/842

Ministry of Municipal and Rural Affairs (MOMRA) - KSA Green Building Code 2025
https://www.momra.gov.sa/en/news/ksa-green-building-code-2025

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Arab News - Article 2607215
https://www.arabnews.com/node/2607215/business-economy

Arab News - Article 2592511
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy

Arab News - Article 2578989
https://www.arabnews.com/node/2578989/business-economy

Arab News - Article 2595283
https://www.arabnews.com/node/2595283/business-economy

Red Sea Global - The Red Sea Destination
https://www.redseaglobal.com/en/our-destinations/the-red-sea

BCLP Law - Saudi Cabinet Approves New Law Expanding Foreign Ownership Rights
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-cabinet-approves-new-law-expanding-foreign-ownership-rights-in-real-estate.html

Addleshaw Goddard - RETT Saudi Arabia 2025
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/rett-saudi-arabia-2025/

Addleshaw Gddard - KSA White Land Tax
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/ksa-white-land-tax/

UN-Habitat - KSA Urban Report
https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/ksa-urban-report.pdf

Saudi National Bank (SNB) - SNB-SRC SAR 12.8 Billion Liquidity Window
https://www.alahli.com/en-us/about-us/press/SNB-SRC-3.4bn-liquidity-window

Al Jazira Capital - KSA REITs H1 2025
https://www.aljaziracapital.com.sa/report_file/ksa-reits-h1-2025.pdf

TechSci Research - Saudi Arabia PropTech Market
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

Saudi Gazette - Article 648527
https://saudigazette.com.sa/article/648527

Numbeo - Property Investment
https://www.numbeo.com/property-investment/

Knight Frank - KSA Commercial Market Overview June 2025
https://content.knightfrank.com/research/2921/documents/en/ksa-commercial-market-overview-jun-2025-12322.pdf

Knight Frank - Saudi Arabia Industrial and Logistics Market Review H1 2024
https://content.knightfrank.com/research/2888/documents/en/saudi-arabia-industrial-and-logistics-market-review-h1-2024-11495.pdf

Knight Frank - Saudi Hospitality Market 2024
https://content.knightfrank.com/research/2651/documents/en/saudi-hospitality-market-2024-11147.pdf

Gulf News - Saudi Arabia's Tourism Soars 116 Million Visitors SAR 1.07 Trillion Spending 2024
https://gulfnews.com/business/tourism/saudi-arabias-tourism-soars-116-million-visitors-sr284-billion-spending-in-2024-1.1714035968086

Fundz - Huspy Series B July 2025
https://www.fundz.net/funding-round-details/huspy-series-b-july-2025

Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Investor Relations
https://src.com.sa/en/investor-relations

HSBC Global Banking and Markets - Sustainable Finance GCC 2025
https://www.gbm.hsbc.com/en-gb/insights/sustainable-financing-and-investing/sustainable-finance-gcc-2025

Bloomberg - Saudi Arabia's NEOM Project Cost Could Top USD 5.6 Trillion
https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-04-09/saudi-arabia-s-neom-project-s-cost-could-top-1-5-trillion

JLL - KSA Industrial Market Dynamics
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-industrial-market-dynamics

Conclusion

SECTION B: GOVERNMENT AUTHORITY REPORTS & PUBLICATIONS

Real Estate General Authority (REGA) - Launches Saudi PropTech Hub
https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-saudi-proptech-hub

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Monthly Economic Reports & Statistics
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/MonthlyStats.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Financial Stability Reports
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicReports/Pages/financial-stability.aspx

Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) - Policy Rate
https://www.sama.gov.sa/en-US/Markets/Pages/PolicyRate.aspx

General Authority for Statistics (GASTAT) - Population Projections
https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/population-projections.pdf

General Authority for Statistics (GASTAT) - Statistical Report 842
https://www.stats.gov.sa/en/842

Ministry of Municipal and Rural Affairs (MOMRA) - KSA Green Building Code 2025
https://www.momra.gov.sa/en/news/ksa-green-building-code-2025

SECTION C: DATA PROVIDERS & MARKET REPORTS

Arab News - Article 2607215
https://www.arabnews.com/node/2607215/business-economy

Arab News - Article 2592511
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy

Arab News - Article 2578989
https://www.arabnews.com/node/2578989/business-economy

Arab News - Article 2595283
https://www.arabnews.com/node/2595283/business-economy

Red Sea Global - The Red Sea Destination
https://www.redseaglobal.com/en/our-destinations/the-red-sea

BCLP Law - Saudi Cabinet Approves New Law Expanding Foreign Ownership Rights
https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/saudi-cabinet-approves-new-law-expanding-foreign-ownership-rights-in-real-estate.html

Addleshaw Goddard - RETT Saudi Arabia 2025
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/rett-saudi-arabia-2025/

Addleshaw Goddard - KSA White Land Tax
https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/ksa-white-land-tax/

UN-Habitat - KSA Urban Report
https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/ksa-urban-report.pdf

Saudi National Bank (SNB) - SNB-SRC SAR 12.8 Billion Liquidity Window
https://www.alahli.com/en-us/about-us/press/SNB-SRC-3.4bn-liquidity-window

Al Jazira Capital - KSA REITs H1 2025
https://www.aljaziracapital.com.sa/report_file/ksa-reits-h1-2025.pdf

TechSci Research - Saudi Arabia PropTech Market
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

Saudi Gazette - Article 648527
https://saudigazette.com.sa/article/648527

Numbeo - Property Investment
https://www.numbeo.com/property-investment/

Knight Frank - KSA Commercial Market Overview June 2025
https://content.knightfrank.com/research/2921/documents/en/ksa-commercial-market-overview-jun-2025-12322.pdf

Knight Frank - Saudi Arabia Industrial and Logistics Market Review H1 2024
https://content.knightfrank.com/research/2888/documents/en/saudi-arabia-industrial-and-logistics-market-review-h1-2024-11495.pdf

Knight Frank - Saudi Hospitality Market 2024
https://content.knightfrank.com/research/2651/documents/en/saudi-hospitality-market-2024-11147.pdf

Gulf News - Saudi Arabia's Tourism Soars 116 Million Visitors SAR 1.07 Trillion Spending 2024
https://gulfnews.com/business/tourism/saudi-arabias-tourism-soars-116-million-visitors-sr284-billion-spending-in-2024-1.1714035968086

Fundz - Huspy Series B July 2025
https://www.fundz.net/funding-round-details/huspy-series-b-july-2025

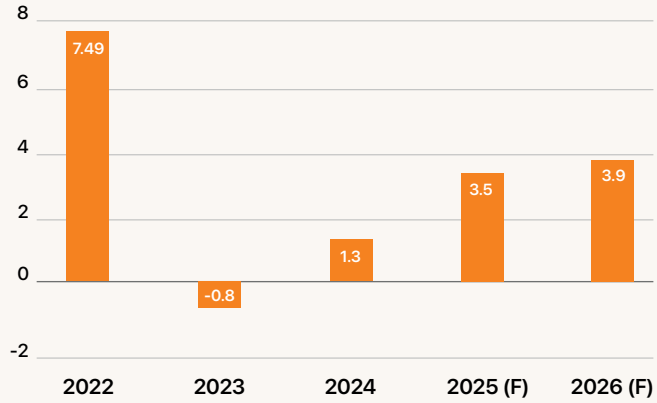
Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) - Investor Relations
https://src.com.sa/en/investor-relations

HSBC Global Banking and Markets - Sustainable Finance GCC 2025
https://www.gbm.hsbc.com/en-gb/insights/sustainable-financing-and-investing/sustainable-finance-gcc-2025

Bloomberg - Saudi Arabia's NEOM Project Cost Could Top USD 5.6 Trillion
https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-04-09/saudi-arabia-s-neom-project-s-cost-could-top-1-5-trillion

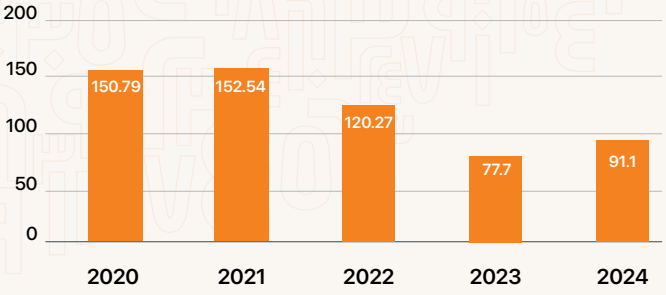
JLL - KSA Industrial Market Dynamics
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-industrial-market-dynamics

المملكة العربية السعودية- الناتج المحلي الإجمالي الفعلي (%)



المصدر: أرقام/ صندوق النقد الدولي

قيمة عقود الرهن العقاري الجديدة- مليار ريال



المصدر: أرقام

المؤشر / المبادرة	الرقم / الإنجاز	السنة / الفترة
وحدات سكنية مستهدفة – الشركة الوطنية للإسكان (NHC)	"600 ألف وحدة"	بحلول 2030
وحدات الشركة الوطنية للإسكان المباعة (خارج الخطة)	"أكثر من 100 ألف وحدة"	حتى 2025
محفظة أراضي الشركة الوطنية للإسكان	284 مليون متر مربع	حتى 2025
مشاريع تديرها الشركة الوطنية للإسكان	39 مشروعاً في 17 مدينة	حتى 2025
حجم استثمارات الشركة الوطنية للإسكان	154 مليار دولار	حتى 2025
الأسر المستفيدة من برنامج "سكني"	"أكثر من 487 ألف أسرة"	2024–2017
الأسر المستفيدة من "سكني" في الربع الأول 2021	"70 ألف أسرة"	الربع الأول 2021
الوحدات السكنية التي وفرها "سكني" في الربع الأول 2021	"50 ألف وحدة"	الربع الأول 2021
قطع الأراضي التي وفرها "سكني" في الربع الأول 2021	"30 ألف قطعة"	الربع الأول 2021
هدف ملكية المنازل في رؤية 2030	70%	بحلول 2030
معدل ملكية المنازل	63.70%	2024
الاستثمار الحكومي في الإسكان	1.2 تريليون ريال (320 مليار دولار)	2025–2017
عجز الوحدات السكنية الذي تصدت له المملكة	+1.5 مليون وحدة	بحلول 2030
الدعم المالي المباشر لـ"سكني"	11.9 مليار ريال (3.1 مليار دولار)	2024–2017
الأسر المستفيدة من "سكني" في الربع الأول 2024	"32,343 أسرة"	الربع الأول 2024
إجمالي صرف القروض العقارية من صندوق التنمية العقارية	155 مليار ريال (41.3 مليار دولار)	بحلول 2024
معدل ضريبة الأراضي البيضاء	ارتفعت إلى 10%	مايو 2025

المؤشر / المبادرة	الرقم / الإنجاز	السنة / الفترة
الأراضي غير المستغلة التي حررتها ضريبة الأراضي البيضاء	15 ألف كيلومتر مربع	بحلول 2025
حصة الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الإسكان الميسر	60%	2025
الاستثمار الخاص في الشراكات بين القطاعين العام والخاص	53 مليار دولار	بحلول 2025
تطويرات مجموعة "روشن" (ROSHN)	"أكثر من 100 ألف وحدة"	حتى 2025
وحدات مشروع "نيوم/بويج" المشترك	"45 ألف وحدة"	بحلول 2030
معدل ملكية المنازل (2016)	47%	2016
ضمان توريد مواد البناء محلياً	45% بحلول 2026 (شراكات مع "أسمنت السعودية")	بحلول 2026

Sources:

Globe Newswire - Albuty: Saudi Arabia is a Global Destination for Real Estate Investment and NHC is Leading the Sector with a Land Portfolio Exceeding 284 Million Square Meters
https://www.globenewswire.com/news-release/2025/06/05/3094201/0/en/Albuty-Saudi-Arabia-is-a-Global-Destination-for-Real-Estate-Investment-and-NHC-is-Leading-the-Sector-with-a-Land-Portfolio-Exceeding-284-Million-Square-Meters.html

Arab News - Article 1859266 (SPA Metrics Aggregate)
https://www.arabnews.com/node/1859266/spa/metrics/aggregate

National Housing Company (NHC) - About
https://nhc.sa/en/about/

Zawya - Saudi Housing Sector Secured SAR 200 Billion Through Private Partnership
https://www.zawya.com/en/projects/construction/saudi-housing-sector-secured-53bln-through-private-partnership-munbadua

ROSHN - ROSHN to Deliver 100,000 Homes Across Kingdom
https://www.roshn.sa/en/news/roshn-to-deliver-100000-homes-across-kingdom/

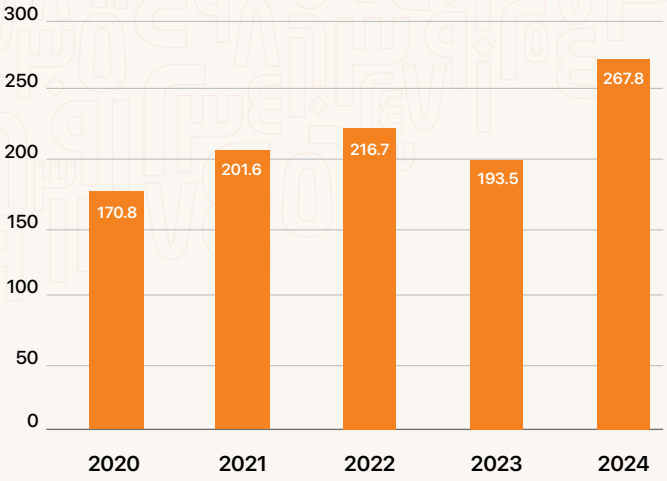
NEOM - NEOM Announces JV with Bouygues Construction
https://www.neom.com/en-us/newsroom/neom-announces-jv-with-bouygues-construction

Knight Frank - Saudi Arabia Housing Market Review 2024
https://www.knightfrank.com.sa/research/saudi-arabia-housing-market-review-2024-11244.aspx

JLL - KSA Construction Market Intelligence Q1 2024
https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-construction-market-intelligence-q1-2024

القطاع	المبادرة
سكني	71.8
تجاري	34.9
ضيافة	48.6
صناعي	لا يوجد تقدير محدد
الإجمالي	**132.3**

إجمالي قيمة المعاملات العقارية (مليار ريال)



أرقام

Source: IMARC Group, TechSciresearch and Grandview

Residential (USD 71.8 bn in 2024)
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-residential-real-estate-market

Commercial (USD 34.9 bn in 2024)
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-commercial-real-estate-market/28182.html

Hospitality (USD 48.6 bn in 2024)
https://www.imarcgroup.com/saudi-arabia-hospitality-market

Total Market Value (USD 132.3 bn in 2024)
https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/real-estate-market/saudi-arabia

Sources:

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1700046

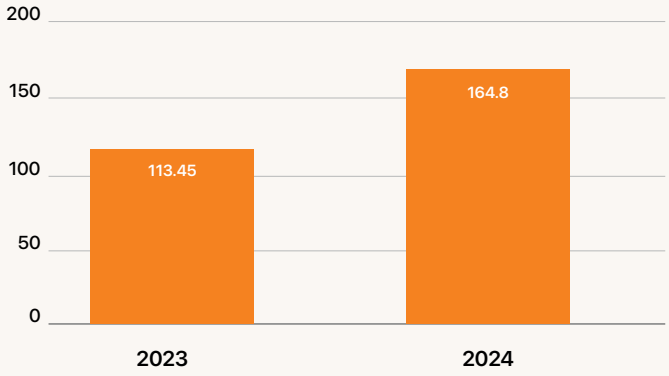
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1700047

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1700048

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1700046

https://ent.news/2025/3/855.pdf

قيمة معاملات العقارات السكنية - (مليار ريال)



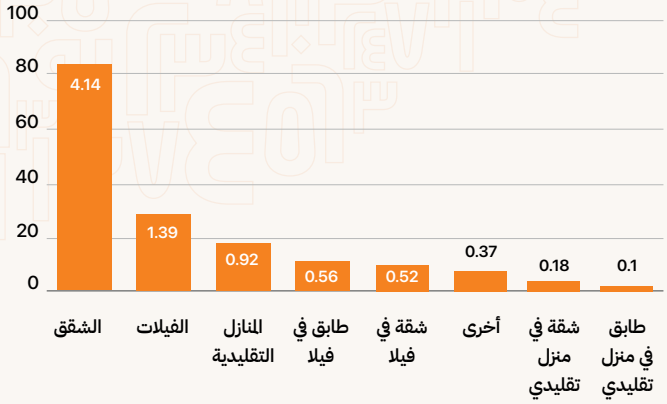
المصدر: أرقام

Sources:

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1700046

https://ent.news/2025/3/855.pdf

توزيع المنازل في المملكة (تعداد 2022) بحسب أنواع الوحدة السكنية وأعدادها مقدراً بالملايين.

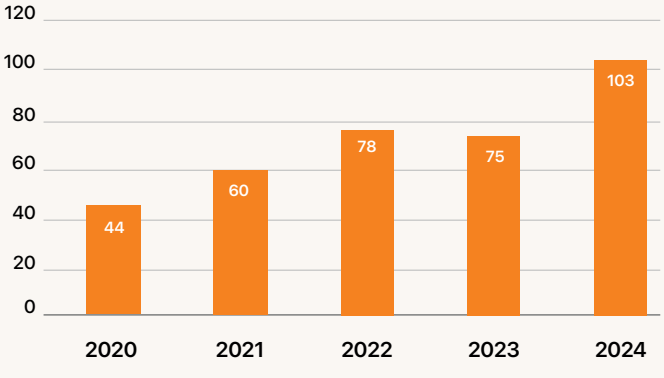


المصدر: الموقع الالكتروني للهيئة العامة للإحصاء

Source : General Authority for Statistics (GASTAT) - Residential Housing Units

https://www.stats.gov.sa/en/w/%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%83%D9%86%D9%8A%D8%A9

إجمالي قيمة صفقات العقارات التجارية – (مليار ريال)

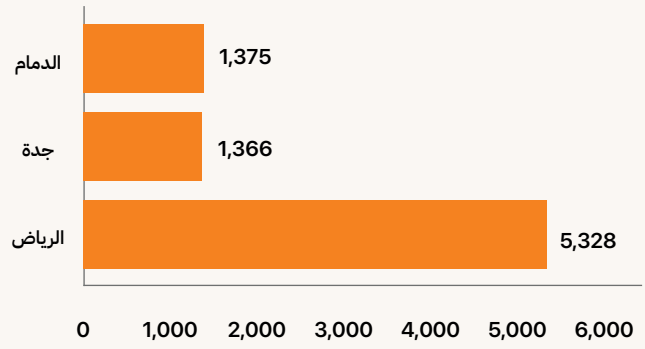


المصدر: أرقام

Sources:

https://argaamplus.s3.amazonaws.com/ce2acd22-500f-43c0-81f3-6666426c5744.pdf

المعروض من المساحات المكتبية – الربع الثالث من 2024 (مقدراً بآلاف الكيلومترات المربعة)



المصدر: أرقام بلس

Sources:

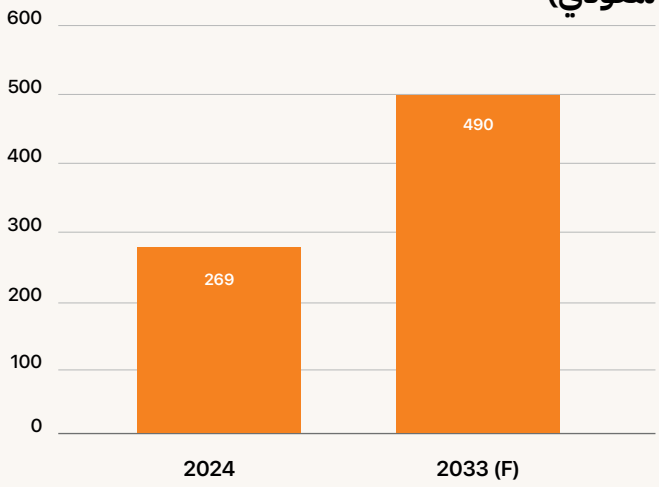
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/ce2acd22-500f-43c0-81f3-6666426c5744.pdf

	المعروض القائم (2024) - %	المعروض المخطط - %	إجمالي المعروض بحلول 2030 - %
فاخرة	12	30	19
راقية	24	19	22
فخمة	30	33	31
فوق متوسطة	20	12	17
متوسطة	14	6	11

Source: KnightFrank

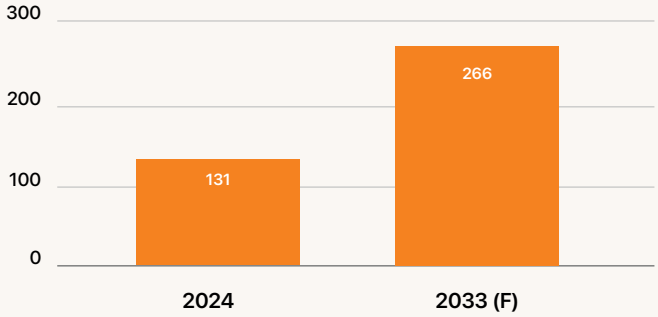
https://content.knightfrank.com/research/2651/documents/en/saudi-hospitality-market-2024-11147.pdf

القطاع السكني السعودي – حجم السوق (مليار ريال سعودي)



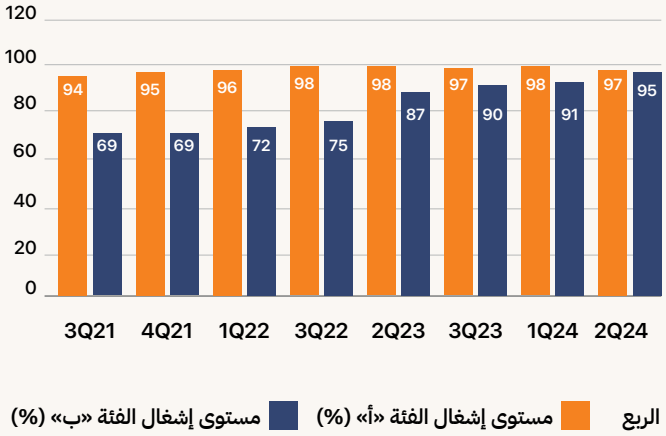
أرقام arqaam

القطاع التجاري السعودي – حجم السوق (مليار ريال سعودي)



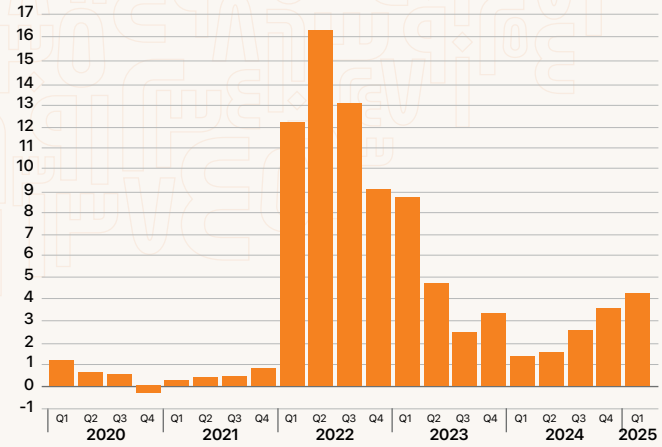
أرقام arqaam

مستويات إشغال المكاتب (%) – الرياض



المصدر: أرقام بلس

التغير النسبي في المؤشر العام لأسعار العقارات (%)

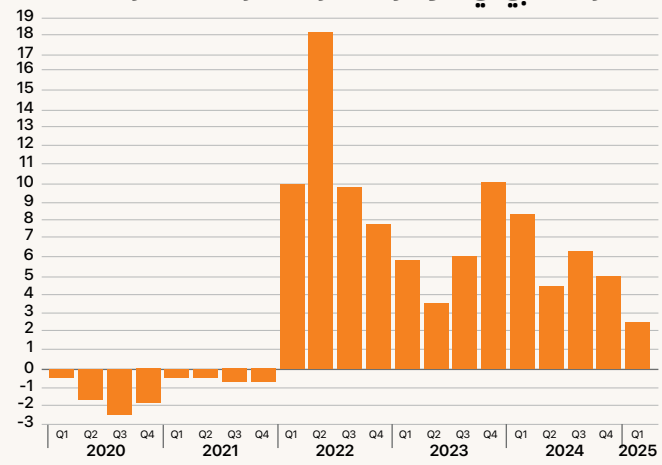


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

Sources:

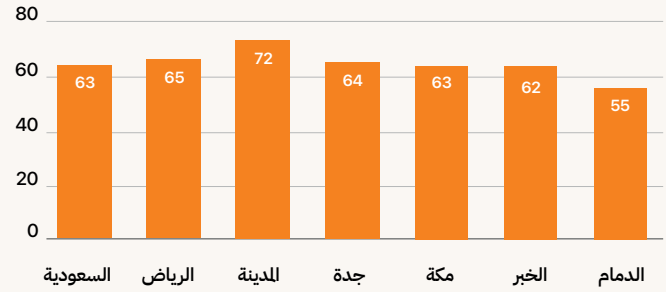
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/ce2acd22-500f-43c0-81f3-6666426c5744.pdf

التغير النسبي في مؤشر أسعار العقارات التجارية (%)



المصدر: أرقام

معدلات إشغال الفنادق (%)، 2023



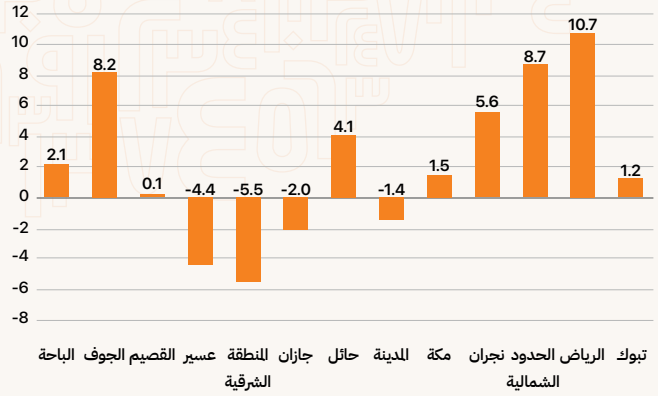
المصدر: أرقام بلس

Sources:

https://argaamplus.s3.amazonaws.com/ce2acd22-500f-43c0-81f3-6666426c5744.pdf

الفترة المالية	مؤشر الأسعار التجارية
الربع الأول - 25	2.5
الربع الأول - 24	8.4
الربع الثاني - 24	4.5
الربع الثالث - 24	6.4
الربع الرابع - 24	5
الربع الأول - 23	5.9
الربع الثاني - 23	3.6
الربع الثالث - 23	6.1
الربع الرابع - 23	10.1
الربع الأول - 22	10
الربع الثاني - 22	18.2
الربع الثالث - 22	9.8
الربع الرابع - 22	7.8
الربع الأول - 21	-0.42
الربع الثاني - 21	-0.46
الربع الثالث - 21	-0.7
الربع الرابع - 21	-0.69
الربع الأول - 20	-0.5
الربع الثاني - 20	-1.66
الربع الثالث - 20	-2.45
الربع الرابع - 20	-1.86

المؤشر العام لأسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية (% على أساس سنوي) – الربع الأول 2025



المصدر: أرقام

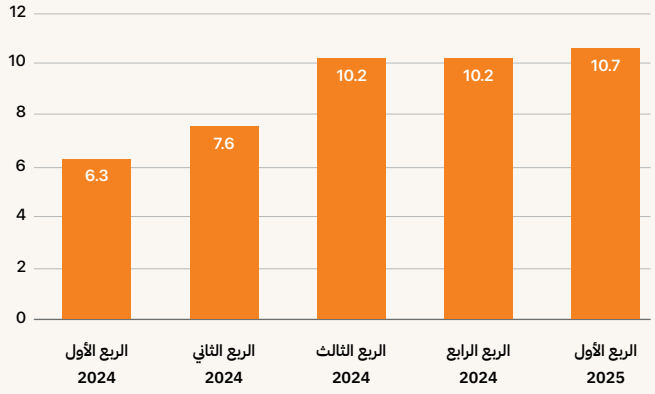
الفترة المالية	مكة	المدينة	حائل	جازان	المنطقة الشرقية	عسير	القصيم	الجوف	الباحة
الربع الأول 2025	1.5	-1.4	4.1	-2.0	-5.5	-4.4	0.1	8.2	2.1
الربع الرابع 2024	-0.6	0.8	0.7	-1.6	-4.6	-7.3	-3.7	1.6	-16.7
الربع الثالث 2024	-1.3	-1.2	5.0	-1.3	-8.3	-9.3	-3.0	0.8	-14.3
الربع الثاني 2024	-2.4	-3.6	0.1	4.5	-6.0	-7.9	-2.0	-6.8	-23.0
الربع الأول 2024	-2	0.7	-2.2	4.0	-4.2	-10.5	-4.8	-10.9	-19.3

الفترة المالية	تبوك	الرياض	الحدود الشمالية	نجران
الربع الأول 2025	1.2	10.7	8.7	5.6
الربع الرابع 2024	1.1	10.2	-1.3	4.6
الربع الثالث 2024	-3.4	10.2	1.7	-0.7
الربع الثاني 2024	0.0	7.6	2.2	-4.7
الربع الأول 2024	3.9	6.3	-0.6	-1.6

Source: Argaam

Regional Variation in Saudi Arabia's Real Estate Market: Analysis for Q1 2025
Market Concentration and Capital Dominance

أسعار العقارات – (%) على أساس سنوي – الرياض



المصدر: أرقام

المدينة/المنطقة	العائد الإجمالي للإيجار (%)	نوع العقار / القطاع	سياق السوق	الربع / الشهر
الرياض	6.93%	متوسط جميع الشقق	إجمالي مُحافظ	الربع الأول 2025
الرياض	8.96%	متوسط جميع الشقق	إجمالي مُحافظ	الربع الرابع 2024 – الربع الأول 2025
الرياض	10.1% – 9.1%	شقق ذات غرفتي نوم - 3 غرف نوم		الربع الثالث – الرابع 2024
جدة	8.96%	متوسط جميع الشقق	التركيز على القطاع المتميز	الربع الأول 2025
جدة	11.7% (غرفتا نوم)	شقق ذات غرفتي نوم - 3 غرف نوم	إجمالي مُحافظ	الربع الثالث – الرابع 2024
الدمام	9.7% (3 غرف نوم)	متوسط جميع الشقق	عوائد رائدة في السوق	الربع الأول 2025
الدمام	4.36%	متوسط جميع الشقق	تقدير محافظ	الربع الرابع 2024 – الربع الأول 2025
المتوسط الوطني	7.5–6%	متوسط جميع الشقق	نطاق معدل حسب السوق	الربع الأول 2025

Source:

Riyadh & Jeddah averages/Q1 2025 and Dammam (all apartments):
https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/saudi-arabia/rental-yields

Sakan Research (2BR/3BR segmented city data, Q3–Q4 2024):
https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/landingi-editor-uploads/8S5R3e2B8cVBA92M%2Fen.pdf

Zawya article, quoting Sakan data for 2024 yields:
https://www.zawya.com/en/press-release/research-and-studies/saudi-arabia-leads-in-apartment-rental-yields-in-gulf-region-sakan-report-fc2vr0v4

Investor-focused market roundups verifying Q1 2025/National Average and Dammam contemporaneous market conditions:
https://sandsofwealth.com/blogs/news/saudi-arabia-buy-property
https://sandsofwealth.com/blogs/news/dammam-real-estate-market

Jeddah & Riyadh 2BR/3BR yields and Q3–Q4 2024 context summary:
https://enterprise.news/ksa/en/news/story/fc63df48-ceb1-4572-aecd-0280d03dcef2/jeddah-and-riyadh-lead-3q-2024-rental-yields-and-property-prices

نسب السعر إلى الدخل لقياس توازن السوق

المقياس	الرياض	جدة	الدمام
نسبة السعر إلى الدخل	4.7x	3.3x	2.5x
أسعار الشقق/متر مربع	5,200-5,530 ريال سعودي	7,800-14,000 ريال سعودي	6,000-9,500 ريال سعودي
أسعار الفيلات/متر مربع	9,500-13,500 ريال سعودي	+14,000 ريال سعودي	7,000-10,000 ريال سعودي

Source: Numbeo, Sands of Wealth, GlobalProperty Guide, Aparthotel.com, Expactica.com Superbattestation.com, Riyadh.house.com
National Average: 3.5x (Numbeo, July 2025)

1. Price-to-Income Ratios (Riyadh, Jeddah, Dammam, National Average)
National Average: Saudi Arabia Price to Income Ratio, July 2025 (Numbeo)
https://www.numbeo.com/property-investment/in/Saudi-Arabia

Riyadh, Jeddah, Dammam Specific Estimates (Used in Market Surveys & Consultancy References)
Methodology details based on city-level inputs/costs:
https://content.knightfrank.com/research/2631/documents/en/the-saudi-report-2025-11978.pdf
https://www.expatica.com/sa/housing/buying/mortgages-in-saudi-arabia-72007/
https://wise.com/gb/cost-of-living/saudi-arabia/

2. Apartment and Villa Prices per Sqm
Riyadh:
Apartment Prices/sqm SAR 5,200–5,530:
https://sandsofwealth.com/blogs/news/saudi-arabia-buy-property
https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/saudi-arabia/prices

Villa Prices/sqm SAR 9,500–13,500:
https://sandsofwealth.com/blogs/news/saudi-arabia-buy-property
https://aparthotel.com/analyze/saudi-arabia/

Jeddah:
Apartment Prices/sqm SAR 7,800–14,000:
https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/saudi-arabia/prices
https://aparthotel.com/analyze/saudi-arabia/

Villa Prices/sqm SAR 14,000+:
https://sandsofwealth.com/blogs/news/saudi-arabia-price-forecasts
https://aparthotel.com/analyze/saudi-arabia/

Dammam:
Apartment Prices/sqm SAR 6,000–9,500:
https://aparthotel.com/analyze/saudi-arabia/
https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/saudi-arabia/prices

Villa Prices/sqm SAR 7,000–10,000:
https://sandsofwealth.com/blogs/news/dammam-real-estate-market
https://www.expatica.com/sa/moving/about/cost-of-living-in-saudi-arabia-71066/

3. Supporting City and National Residential Price Data
https://superbattestation.com/blog/cost-of-living-in-saudi-arabia/
https://riyadh.house.com/local-info/detail-4253.html

الإطار التنظيمي لنسبة القرض إلى القيمة

السنة/الفترة	عتبة نسبة القرض إلى القيمة	التنظيم أو الممارسة؟
ما قبل 2017	70% للجميع	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2017	85% للمشترين السعوديين لأول مرة؛ 70% للمنازل الثانية	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2018	90% للمشترين السعوديين لأول مرة؛ 70% للمنازل الثانية	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما)
2024	90% للمشترين السعوديين لأول مرة (الحد الأقصى التنظيمي)؛ المغتربون ~70% (البنك)	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما) للسعوديين؛ ولوائح البنوك للمغتربين
2024	70% للمنازل الثانية (جميع المشترين)	لوائح البنك المركزي السعودي (ساما) للسعوديين؛ ولوائح البنوك للمغتربين

Source: SAMA, Reuters, Arab News, Statista, Riyadh House, Real Estate Saudi

Saudi Central Bank (SAMA) Implementing Regulation on LTV:
https://rulebook.sama.gov.sa/en/increase-maximum-ltv-real-estate-finance-granted-banks-and-exchangers-citizens-own-first-home

SAMA Announcement on LTV Increase for First-Time Buyers (2018):
https://www.sama.gov.sa/en-US/News/pages/news0011012018.aspx

Reuters Coverage on SAMA's LTV Policy Changes:
https://www.reuters.com/article/markets/saudi-central-bank-lifts-loan-to-value-rate-for-first-time-buyer-mortgages-idUSL8N1P65NY/

Arab News Reporting on Saudi Homeownership Growth:
https://www.arabnews.com/node/2552476/business-economy

Statista Homeownership Rate Saudi Arabia (2023):
https://www.statista.com/statistics/1475345/saudi-arabia-homeownership-rates-saudis/

Riyadh House 2023 Homeownership Figures:
https://riyadh.house.com/local-info/detail-4253.html

RealEstateSaudi – Expatriate Market Mortgage Practices:
https://www.realestatesaudi.com/saudi-mortgage-home-loan-guide-for-expats-foreign-investors/

Emirates NBD Saudi Mortgages Product Information:
https://www.emiratesnbd.com.sa/en/mortgages

Expatica Guide to Mortgages in Saudi Arabia:
https://www.expatica.com/sa/housing/buying/mortgages-in-saudi-arabia-72007/

إدارة المخاطر وجودة الأصول

المقياس	الربع الثالث 2023	الربع الثالث 2024
نسبة القروض المتعثرة (جميع البنوك)	1.63%	1.32%
نسبة تغطية القروض المتعثرة	127.65%	135.10%
القروض المتعثرة المشطوبة (مليار ريال سعودي)	16.7	14.39
إجمالي محفظة الائتمان (تريليون ريال سعودي)	2.47	2.76

Sources:

https://www.argaam.com/en/credit-portfolio-banks-report/3/45218?preview=true

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1796443

أكبر 5 مطورين عقاريين: الجهات الرئيسية 2024 والبيانات المالية (جميع الأرقام بمليون ريال سعودي)

الشركة	إيرادات 2024	صافي الدخل (أو الخسارة) لعام 2024
الشركة العقارية السعودية	1,987.70	215.1
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	3,759.02	806.84
شركة جبل عمر للتطوير	1,901.40	200.07
إعمار المدينة الاقتصادية	425.97	–1,134.57
شركة المملكة القابضة	2,390.52	1,236.97

Sources:

Al Alkaria, Tadawulgroup.sa Saudiexchange.sa marketscreener, reuters,
Al Akaria 2024 Results
https://www.al-akaria.com/en/news-alakaria-financial-results-2024-en/

القادة البارزون في القطاع التجاري

المطور العقاري	التركيز التجاري الأساسي	المشاريع البارزة
شركة آل سعيدان للعقارات	مخططات تجارية وسكنية شاملة	المخطط متعدد الاستخدامات على طريق الثمامة (بقيمة ملياري ريال سعودي)
سدكو للتطوير	مراكز تجارية ومجمعات تجارية متعددة الاستخدامات	النخيل مول، آفنيوز جدة
عقارات عبد اللطيف جميل	مراكز لوجستية، ومجمعات مكاتب الشركات	مجمع جازان اللوجستي، ومكاتب البحر الأحمر
دار الأركان للتطوير العقاري	مشاريع متعددة الاستخدامات تتصدرها المشاريع السكنية (وتشمل المكاتب)	مكاتب ذا هيلز مودرن ليفنج
شركة المملكة القابضة	مكاتب فاخرة ومجمعات تجارية راقية	برج مركز المملكة، وفندق الفور سيزونز
شركة جبل عمر للتطوير	مجمعات تجارية ضمن مشاريع الضيافة	مركز جبل عمر التجاري

Dar Al Arkan 2024 Annual Results
https://tadawulgroup.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/issuer-announcements-details/?anId=85885&anCat=1&cs=4300&locale=en

Jabal Omar Development 2024 Results
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/issuer-announcements-details/?anId=85619&anCat=1&cs=4250&locale=en

Emaar EC 2024 Full-Year Results
https://www.marketscreener.com/quote/stock/JABAL-OMAR-DEVELOPMENT-CO-6499715/news/Jabal-Omar-Development-Company-Reports-Earnings-Results-for-the-Full-Year-Ended-December-31-2024-49407768/

(For revenue and net loss figures via Reuters/ Zawya:
https://www.zawya.com/en/capital-markets/equities/emaar-the-economic-city-incurs-293mln-losses-in-2024-kv4ym7zf)

Kingdom Holding Co. 2024 Annual Results
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/issuer-announcements-details/?anCat=17&anId=85798&cs=4280&locale=en

Sources: Argaam, Sedcodevelopment, Aljilogistics.sa, Daralarkan.com, webuildgroup.com

Al Saedan Real Estate Co.
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1732036

SEDCO Development
https://sedcodevelopment.com/ensp/76/0

Abdul Latif Jameel Properties
https://aljlogistics.sa/
https://www.daralarkan.com/wp-content/uploads/2025/03/DAR_annual-report-2024_EN_Mar24.pdf
https://www.webuildgroup.com/en/projects/civil-industrial-buildings/kingdom-centre/
https://jabalomar.com.sa/en/malls/

نظرة عامة على سوق صناديق الاستثمار العقاري (الريت) في المملكة العربية السعودية - الربع الثاني من عام 2025

أسماء صناديق الريت	القيمة السوقية (مليون ريال سعودي)	الربع السنوي	سعر السوق (ريال سعودي)	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ريال سعودي)	العائد المتوقع على الأرباح (%)	ملاحظات أساسية
صندوق الراجحي ريت	2,293.10	الربع الثاني 2025	8.32	8.03	6.5	عدد الوحدات: 275.6 مليون، توزيعات الربع الثاني: 0.12 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق بنيان ريت	1,355.70	الربع الثاني 2025	8.32	9.11	8.1	عدد الوحدات: 162.9 مليون، توزيعات النصف الأول: 0.37 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق سدكو كابيتال ريت	1,308.60	الربع الثاني 2025	7	7.78 (القيمة الدفترية) / 8.26 (القيمة العادلة)	5.2	توزيعات الربع الثاني: 0.131 ريال سعودي لكل وحدة
صندوق الإنماء للضيافة ريت	851.7	الربع الثاني 2025	8.35	10.03	6.4	عدد الوحدات: 102.0 مليون، تشمل 5 فنادق
صندوق الرياض ريت	923.7	الربع الثاني 2025	5.38	10.17	5.3	محفظة متنوعة (داخل المملكة وخارجها)
صندوق الخبير ريت	813.6	الربع الثاني 2025	5.77	8.8	7.3	عدد الوحدات: 141.0 مليون، عدد العقارات: 11، دخل الإيجارات في الربع الثاني: نمو بنسبة 3% على أساس سنوي
صندوق دراية ريت	598.8	الربع الثاني 2025	5.57	9.54	4.7	عدد الوحدات: 107.5 مليون وحدة، عدد العقارات: 24 عقارا
صندوق الإنماء ريت للتجزئة	534.5	الربع الثاني 2025	4.53	6.95	6.8	عدد الوحدات: 118.0 مليون وحدة، توزيعات النصف الأول: 0.18 ريال/للوحدة
صندوق مشاركة ريت	369.6	الربع الثاني 2025	4.2	8.46	3.9	عدد الوحدات: 88.0 مليون وحدة، عدد العقارات: 12 عقارًا
صندوق جدوى ريت الحرمين	347.8	الربع الثاني 2025	5.27	7.88	6.6	التركيز الجغرافي: مكة المكرمة والمدينة المنورة
صندوق ميفك ريت	274.1	الربع الثاني 2025	3.74	7.18	0	عدد الوحدات: 73.3 مليون وحدة، لا توجد توزيعات أرباح للربع الثاني

Source: SaudiExchange.sa, Argaam, RiyadhCapital, Tadawulgroup, alinmacapital.com, musharaka.sa
Total Market Capitalization: SAR 9,670.7 million

Al Rajhi REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/27574_1121_2025-07-14_12-21-57_en.pdf
https://www.argaam.com/en/reports/company-dividend/50622?preview=true

Bonyan REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/27532_1221_2025-07-13_16-19-22_en.pdf
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/hidden/company-profile-main/!ut/p/z1/lZBbb4JAEIV_kdmRloU-Wk0VC3ITFV6aFSe4kVtgS0J_fRexMdpa280-7Jx8M2fnklhsSJSzhidM8CJnqazDiL6plwrKTAdbn800cF9eDd3w5gAmJesrwJpScBcj11Y0FaYrING_-sF3VAk41oMJHkyB_

SEDCO Capital REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/26637_1201_2025-07-14_15-31-48_en.pdf
https://www.argaam.com/en/reports/company-dividend/50520?preview=true

Alkhabeer REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/25193_1341_2025-07-13_18-00-14_en.pdf
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/hidden/company-profile-reit/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTR3NDIw8LAz8_R0tzQ0C3byc3D19HI29Qoz0I4EKzBEKDMKcTQzMDPxN3H19LAzdfUz1w8syU8v1wwkpK8hOMgUA-ZVY8w!!/?companySymbol=4348

Riyad REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/821_0_2025-07-14_16-00-40_En.pdf
https://www.riyadcapital.com/asset-management/public-funds/reits/riyad-reit

Derayah REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/1141_0_2025-07-14_15-15-01_En.pdf
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/issuer-announcements-details?locale=en&anCat=1&anId=88767

MEFIC REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/1301_0_2025-07-14_14-40-55_En.pdf
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/hidden/company-profile-main/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTR3NDIw8LAz83d2MXA0C3SydAI1c3Q0NvE30I4EKzBEKDMKcTQzMDPxN3H19LAzdTU31w8syU8v1wwkpK8hOMgUA-oskdg!!/?companySymbol=4346

Alinma Hospitality REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/20997_3986_2025-07-14_09-22-41_en.pdf
https://tadawulgroup.sa/wps/portal/saudiexchange/newsandreports/issuer-news/issuer-announcements/

issuer-announcements-details/?anId=88747&anCat=1&cs=4349&locale=en
Alinma Retail REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/1261_0_2025-07-14_16-21-32_En.pdf
https://alinmacapital.com/en/Latest-News/Retail-REIT-30-06-2025G

Musharaka REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/1001_0_2025-07-14_15-28-55_En.pdf
https://musharaka.sa/en/services-products/musharaka-reit/

Jadwa Al Haramain REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/10497_881_2025-07-14_14-32-44_en.pdf
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/hidden/company-profile-reit/!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziTR3NDIw8LAz8_R0tzQ0C3byc3D19HI29Qoz0I4EKzBEKDMKcTQzMDPxN3H19LAzdfUz1w8syU8v1wwkpK8hOMgUA-ZVY8w!!/?companySymbol=4332

General Saudi Exchange REITs Market Data:
https://www.saudiexchange.sa/wps/portal/saudiexchange/ourmarkets/funds-market-watch/reits
https://stockanalysis.com/quote/tadawul/4335/market-cap/

Important Notes:

- All data is from Q2 2025 quarterly reports published between July 13-15, 2025
- Market capitalizations calculated using closing prices as of June 30, 2025, from official quarterly statements
- All sources are publicly accessible through Saudi Exchange (Tadawul) official website and fund managers' published reports
- NAV figures are Book Value unless specified as Fair Value
- Dividend yields are annualized based on actual Q2 2025 distributions and announcements
- Market prices reflect actual trading prices as of June 30, 2025
- All data has been verified against official Q2 2025 financial statements

المقاييس المالية التفصيلية – الربع الثاني من عام 2025

أسماء صناديق الريت	الأصول الإجمالية (مليون ريال سعودي)	نسبة الدين/الأصول (%)	عدد العقارات	التركيز على مستوى القطاع	الموقع الجغرافي	نسبة الإشغال (%)
صندوق الراجحي ريت	3,149.80	28.46	20	مكاتب، تجزئة، سكني، تعليمي	الرياض؛ جدة؛ المنطقة الشرقية؛ الخبر	97.9
صندوق الخبير ريت	2,044.20	36.08	11	مكاتب، تجزئة، تعليمي	الرياض؛ جدة؛ تبوك	95.4
صندوق سدكو كابيتال ريت	3,399.70	49.43	23	مكاتب، تجزئة، تعليمي، ترفيهي	الرياض؛ جدة؛ الدمام؛ دبي	97.5
صندوق بنيان ريت	2,106.30	30.24	13	تجزئة، مكاتب، ضيافة، سكني	الرياض؛ المدينة المنورة؛ جازان؛ أبها	83.5
صندوق الإنماء للضيافة ريت	1,040.70	0	5	ضيافة	الرياض؛ جدة؛ مكة المكرمة	100
صندوق ميفك ريت	988.4	35.63	6	تجاري، ضيافة، سكني	الرياض؛ جدة؛ مكة المكرمة	85

Source: Saudiexchange.sa

Al Rajhi REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/27574_1121_2025-07-14_12-21-57_en.pdf

Alkhabeer REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/25193_1341_2025-07-13_18-00-14_en.pdf

SEDCO Capital REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/26637_1201_2025-07-14_15-31-48_en.pdf

Bonyan REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/27532_1221_2025-07-13_16-19-22_en.pdf

Alinma Hospitality REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/20997_3986_2025-07-14_09-22-41_en.pdf

MEFIC REIT Q2 2025:
https://www.saudiexchange.sa/Resources/fsPdf/1301_0_2025-07-14_14-40-55_En.pdf

الشركة الناشئة	سنة التأسيس	المؤسس/ الرئيس التنفيذي	نموذج العمل	أحدث مبلغ تمويلي	إجمالي التمويل	الابتكارات الرئيسية
DroppRWA	**2023**	ترميز الأصول العقارية	ترميز الأصول العقارية	إعلان شراكة	الشراكة	أول برج تجاري مُرمّز في المملكة
أجراس	**2022**	تمويل الإيجارات	تمويل الإيجارات	1.5 مليون دولار أمريكي	29.5 مليون دولار أمريكي	برنامج "استأجر الآن وادفع لاحقًا"
حصة تك	**2024**	الملكية الجزئية	الملكية الجزئية	667,000 دولار أمريكي	667,000 دولار أمريكي	حرية التملك المشترك
ستيك	**2017**	الملكية الجزئية	الملكية الجزئية	إطلاق المنصة	إطلاق المنصة	منصة استثمار عبر الحدود
أركتك	**2023**	تداول عقود الخدمات	تداول عقود الخدمات	مليون دولار أمريكي	مليون دولار أمريكي	استثمارات في المرافق للتحوّط ضد التضخم

Source:Zawya, Wamda, entarabi, wamda, Zawya, Wamda, Cairoscene,

https://www.zawya.com/en/business/real-estate/dropprwa-and-rafal-real-estate-set-to-launch-saudi-arabias-first-tokenized-real-estate-transaction-ivoyqdsi
https://www.wamda.com/2025/03/ajras-closes-1-5-million-pre-series-a-round
https://entarabi.com/en/2025/03/ajras-raises-1-5-million-in-pre-series-a-funding-led-by-veda-holding/
https://www.wamda.com/2024/09/hissatech-closes-670000-pre-seed-round-english
https://www.zawya.com/en/press-release/companies-news/aramco-backed-fintech-stake-officially-launches-in-saudi-arabia-with-first-deal-in-partnership-with-alrajhi-seventh-n821hiyc
https://www.wamda.com/2024/10/saudi-proptech-ark-closes-1-million-pre-seed-round
https://cairoscene.com/Business/Saudi-Proptech-Startup-Ajras-Secures-1-5-Million-Pre-Series-A

2. الدعم الحكومي – المبادرات الحكومية الداعمة لتكنولوجيا العقار

التصنيف	البند /المكون	التفاصيل/ البيانات
مبادرة تكنولوجيا العقار	تاريخ إطلاق مركز بروبتك السعودية لتكنولوجيا العقار	أكتوبر 2024
مكونات مبادرة تكنولوجيا العقار	عدد المكوّنات	4 (بيئة تنظيمية تجريبية، مسرّعة أعمال، قمة، مجلس)
الشراكات	شريك مسرّعة الأعمال	شركة "ستارت أب وايز جايز" الناشئة
البيئة التنظيمية	الغرض من البيئة التنظيمية التجريبية	اختبار ابتكارات تكنولوجيا العقار ضمن أطر تنظيمية مرنة
اعتمادات صندوق التنمية الصناعية السعودي	الإجمالي منذ عام 2019	69 مليار ريال سعودي (حوالي 18.3 مليار دولار أمريكي)
اتفاقيات "مُدن" الرقمية	الإجمالي خلال مؤتمر "ليب" 2025	أكثر من 6 مليارات ريال سعودي (~1.6 مليار دولار أمريكي)
تقييم مصانع "مُدن"	عدد المصانع التي تم تقييمها	58 مصنعا يستخدم مؤشر SIRI

Sources Rega.gov, sharikatmubhasher, globalproptechsummit.com, aimgroup, rega.gov.sa, startupwiseguys.com, shher.com lu.ma, SAMA, Sidfi.gov.sa Techsearch, Datacentredynamics.com, Techsciresearch

https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-saudi-proptech-hub-sph/
https://rega.gov.sa/en/rega-services/platforms/saudi-proptech-hub/
https://rega.gov.sa/en/rega/rega-terminologies/regulatory-sandbox-environment/
https://sharikatmubasher.com/news/article/21447085/rega-launches-saudi-proptech-hub?companyNews=0
https://globalproptechsummit.com
https://aimgroup.com/2024/10/31/saudi-regulator-launches-saudi-proptech-hub/
https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-proptech-business-accelerator-in-partnership-with-national-information-technology-development-program/
https://startupwiseguys.com/all-programs/proptech-accelerator-program/
https://lu.ma/9wgebrdq

Shher.com/news/article/21441072/rega-launches-proptech-accelerator-to-nurture-real-estate-startups?companyNews=0
https://en.sharikatmubasher.com/news/article/21496199/NTDP-launches-%E2%80%98Future-of-Living%E2%80%99-proptech-accelerator-to-support-10-startups?companyNews=0
https://rulebook.sama.gov.sa/en/who-can-apply-regulatory-sandbox
https://www.sama.gov.sa/en-US/Regulatory%20Sandbox/Documents/Regulatory_Sandbox_Framework_English-NOV2020.pdf
https://my.gov.sa/en/content/172

https://www.sidf.gov.sa/En/ABOUTSIDF/Pages/AboutUs.aspx
https://www.sidf.gov.sa/en/Pages/AnnualReport.aspx
https://www.sidf.gov.sa/en/MediaCenter/AnnualReport/SIDF%20Annual%20Report%20EN%202023.pdf
https://www.sidf.gov.sa/en/MediaCenter/AnnualReport/SIDF%20Annual%20Report%202021_En_2-86-101.pdf
https://www.sidf.gov.sa/en/IReports/Reports2021/Branding/pdf/SIDF%20Annual%20Report%202021_En_2-20-25.pdf
https://www.arabnews.com/node/2589686/business-economy
https://guest.meed.com/modon-signs-17bn-data-centre-projects/
https://data-volt.com/wp-content/uploads/2025/03/DataVolt-x-MODON-Press-Release.pdf
https://www.datacenterdynamics.com/en/news/saudis-datavolt-to-develop-data-center-in-riyadh/
https://modon.gov.sa/en/Cities/IndustrialCities/Pages/default.aspx
https://my.gov.sa/en/agencies/17582
https://www.arabnews.com/node/2151836/business-economy
https://english.aawsat.com/home/article/3843071/saudi-factories-pass-global-siri-index-transformation-towards-4th-industrial
https://www.middleeastainews.com/p/industry-40-gathers-pace-in-saudi
https://mim.gov.sa/en/issi/31166/
https://incit.org/what-we-do/siri/
https://incit.org/newsroom/saudi-arabias-manufacturing-sector-to-transform-through-adoption-of-siri/
https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html
https://saudiproptech.com
https://www.vision2030.gov.sa/media/bsan2azp/2021-2025-national-industrial-development-and-logistics-program-delivery-plan-en.pdf
https://in.linkedin.com/company/saudi-industrial-development-fund
https://www.linkedin.com/posts/unlockland_unlockland-ntdp-rega-activity-7350944747605139457-JT7u

1. حجم ونمو الدين العقاري

المؤشر	القيمة	الوحدة	الفترة/التاريخ
إجمالي القروض العقارية	883.3	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
القروض العقارية للأفراد	681.24	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
القروض العقارية للشركات	202.04	مليار ريال سعودي	نهاية عام 2024
إجمالي التمويلات العقارية السكنية الجديدة	91.1	مليار ريال سعودي	كامل عام 2024
نسبة التمويل إلى القيمة - المشترين لأول مرة من السعوديين	90%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة التمويل إلى القيمة - المشترين لأول مرة من المقيمين الأجانب	70%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة التمويل إلى القيمة - شراء المنازل الثانية (لجميع الجنسيات)	70%	نسبة مئوية	(سياسة) مستمرة
نسبة القروض المتعثرة إلى الأصول المرجّحة بالمخاطر	0.50%	نسبة مئوية	نهاية عام 2024

Sources: Arabnews, Linkedin, Bahrainilaws, Fitchratings, Expatica, SAMA

Real Estate Loans SAR 883.3 Billion (End of 2024):
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy
https://www.linkedin.com/pulse/saudi-real-estate-loans-reach-236b-amid-rising-global-annsc
https://www.linkedin.com/posts/dayanaboutine_saudi-real-estate-loans-hit-236bn-as-kingdom-activity-7303107813113798656-BLzP
https://bahrainilaws.com/Default.aspx/default.aspx?action=DisplayNews&type=1&id=33307&Catid=2546

Retail Loans SAR 681.24 Billion (End of 2024):
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy
https://www.linkedin.com/pulse/saudi-real-estate-loans-reach-236b-amid-rising-global-annsc

Corporate Loans SAR 202.04 Billion (End of 2024):
https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy
https://www.linkedin.com/pulse/saudi-real-estate-loans-reach-236b-amid-rising-global-annsc

New Residential Mortgage Originations SAR 91.1 Billion (Full Year 2024):
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1786633
https://argaamplus.s3.amazonaws.com/3a38b2e3-3195-475a-ae63-a954f03b4882.pdf

LTV Ratio 90% for First-time Buyers (Saudis):
https://www.arabnews.com/node/2525491/business-economy
https://www.expatica.com/sa/housing/buying/mortgages-in-saudi-arabia-72007/
https://www.fitchratings.com/research/banks/final-basel-iii-in-saudi-arabia-favours-mortgages-project-finance-06-02-2023
https://www.emiratesnbd.com.sa/en/mortgages
https://www.alahli.com/en/pages/personal-banking/finance/finance-and-saving-pricing-residential-finance
https://rulebook.sama.gov.sa/en/increase-maximum-ltv-real-estate-finance-granted-banks-and-exchangers-citizens-own-first-home
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicResearch/WorkingPapers/A%20Study%20on%20Loan-to-Value%20(LTV)%20Ratio.pdf

LTV Ratio 70% for First-time Buyers (Expats) and Second Homes:
https://www.expatica.com/sa/housing/buying/mortgages-in-saudi-arabia-72007/
https://www.emiratesnbd.com.sa/en/mortgages
https://www.alahli.com/en/pages/personal-banking/finance/finance-and-saving-pricing-residential-finance
https://oxfordbusinessgroup.com/reports/saudi-arabia/2016-report/economy/finance-options-as-a-2014-mortgage-law-aims-to-curb-lending-new-initiatives-help-saudis-get-on-the-property-ladder
https://www.sama.gov.sa/en-US/EconomicResearch/WorkingPapers/A%20Study%20on%20Loan-to-Value%20(LTV)%20Ratio.pdf

Non-Performing Loans (NPLs) 0.5% of Risk-weighted Assets (End of 2024):
https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1805780
https://www.ceicdata.com/en/indicator/saudi-arabia/non-performing-loans-ratio
https://www.arabnews.com/node/2550046/business-economy
https://www.aljaziracapital.com.sa/media/raeduvlk/quarterly-banking-report-q1-2025-en.pdf
https://www.spglobal.com/_assets/documents/ratings/research/101611849.pdf

6. الوضع العالمي المقارن

المؤشر	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	سنغافورة	لندن (المملكة المتحدة)
ضريبة الدخل الشخصي	الأوراق المالية للمقيمين معفاة؛ 20% لغير المقيمين	0%	0% – 22%	20% – 45 %
ضريبة أرباح رأس المال	0%	0%	0% – 22%	10% – 28%
ضريبة الميراث/الثروة	30 عاما بنسبة 0% للمقرات الرئيسية الإقليمية	0%	0%	0%
الإعفاءات الضريبية للشركات	100% في معظم القطاعات؛ بعض المناطق تخضع لقيود	من 15 – 50 سنة في المناطق الحرة	حتى 15 سنة (برنامج الرواد)	لا توجد
تملك الأجانب	9% (الرياض)؛ 4% (جدة)	100%	100%	100%
عائدات الإيجارات الفاخرة	نسبة مئوية	5%	3.5 %	3%

Sources: Trading Economics, IRAS.Gov.sg, gov.uk, ey.com delloitte,

https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/personal-income-tax-rate

https://tradingeconomics.com/united-arab-emirates/personal-income-tax-rate

https://www.iras.gov.sg/taxes/individual-income-tax/basics-of-individual-income-tax/tax-residency-and-tax-rates/individual-income-tax-rates

https://www.gov.uk/income-tax-rates

https://cleartax.com/sa/capital-gains-tax-saudi-arabia

https://taxsummaries.pwc.com/united-arab-emirates/individual/other-taxes

https://singapore.acclime.com/guides/capital-gains-tax/

https://www.gov.uk/capital-gains-tax/rates

https://www.greenbacktaxservices.com/country-guide/expat-taxes-for-saudi-arabia/

https://www.expat.hsbc.com/expat-explorer/expat-guides/united-arab-emirates/tax-in-united-arab-emirates/

https://www.iras.gov.sg/taxes/other-taxes/estate-duty

https://www.wealthtaxcommission.uk/

https://www.ey.com/en_gl/technical/tax-alerts/saudi-arabia-unveils-new-tax-rules-for-the-regional-headquarters

https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-uaehighlights-2023.pdf

https://investmentpolicy.unctad.org/investment-policy-monitor/measures/2866/singapore-parliament-revised-legislation-to-grant-more-tax-incentives-for-firms-supporting-pioneering-activities

https://www.gov.uk/corporation-tax

https://misa.gov.sa/activities/laws-regulations-copy/

https://u.ae/en/information-and-services/business/doing-business-on-the-mainland/full-foreign-ownership-of-commercial-companies

https://www.acra.gov.sg/how-to-guides/foreigners-registering-a-business-in-singapore/who-needs-to-register

https://www.rw-invest.com/uk/foreign-investment-in-the-uk/

https://www.omniacapitalgroup.com/reports-intelligence/how-premium-residency-has-transformed-saudi-arabias-property-market

https://aysdevelopers.ae/en/roi-luxury-property-dubai-2025

https://sherealestate.sg/rental-yield-calculator/

https://content.knightfrank.com/research/588/documents/en/uk-residential-investment-yield-guide-january-2024-10895.pdf

المحرك الهيكلي	الزخم الكمي	الأهمية التنفيذية
1. المشاريع العملاقة ضمن رؤية 2030	مشروع البحر الأحمر على مساحة 28.000 كيلو متر مربع، ويشمل 50 منتجعا يضم 8,000 غرفة فندقية وحوالي 1,300 وحدة سكنية، مع استهداف قرابة مليون زائر سنويا؛ إلى جانب مشاريع مثل الدرعية، والقدية، والمربع الجديد في الرياض، وغيرها، مما يرفع إجمالي الإنفاق الملتزم به إلى 1.3 تريليون دولار	يضمن طلبا متعدد الدورات للمقاولين، والموردين، والفنادق، وتجارة التجزئة، والإسكان
2. تحرير السياسات	تملك الأجانب بنسبة 100% بموجب قانون الاستثمار (فبراير 2025)؛ ضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% (أبريل 2025)؛ رفع رسوم الأراضي البيضاء إلى 10%، وفرض ضريبة على العقارات الشاغرة	تسهيل دخول رأس المال الأجنبي، وتكاليف خروج يمكن التنبؤ بها، وتسريع تخصيص الأراضي في المواقع الحيوية
3. المحرك الديموغرافي	نسبة التحضر تبلغ 84.95% (وفق ستاتيستا، 2023)، مع توقع وصول عدد السكان إلى 40 مليون نسمة بحلول 2030؛ نمو إقراض التمويل العقاري بنسبة 24%+ على أساس سنوي ليصل إلى 34.1 مليار ريال سعودي في الفترة من يناير إلى أبريل 2025	يحافظ على استيعاب السوق للوحدات السكنية حتى في حالة تراجع تدفق المغتربين
4. التمويل المتزايد	القروض العقارية القائمة تبلغ 883 مليار ريال (ما يمثل 30% من محافظ البنوك)؛ اتفاق سيولة بين الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والبنك الأهلي السعودي بقيمة 3.4 مليار ريال (فبراير 2025)؛ 18 صندوقا من صناديق الاستثمار العقاري (الريت) المتداولة، تتجاوز قيمتها السوقية 13 مليار ريال، بمتوسط عائد توزيعات 5.3%	يسهم توسيع أسواق التمويل العقاري الثانوي، وصناديق الاستثمار العقاري (الريت) في تنويع مصادر التمويل، وإعادة تدوير رأس المال
5. التكنولوجيا العقارية والرقمنة	تقدر قيمة سوق التقنية العقارية (البروبتك) بنحو 864.9 مليون دولار (2024) ومن المتوقع أن تصل إلى 2.49 مليار دولار (2030) بمعدل نمو سنوي مركب قدره 19%؛ إطلاق "مركز بروبتك السعودية" في أكتوبر 2024	تدفع إلى خفض التكاليف، وتعزز الشفافية؛ وتُمكِن بشكل رئيسي من توفير مساكن ميسورة التكلفة على نطاق واسع
6. الاستدامة وأهمية السياحة	8,000 غرفة فندقية و1,300 وحدة سكنية فاخرة في وجهة البحر الأحمر، مع حد أقصى يبلغ مليون زائر سنويا؛ ربط ضريبة التصرفات العقارية ورسوم الأراضي البيضاء بأهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية	تضع المملكة العربية السعودية في موقع يتيح لها جذب استثمارات السياحة البيئية الفاخرة، وتدفقات التمويل الأخضر

Sources: Redseaglobal, PIF, Gulf Constructions, Hindustan Times, NewMurabba

https://www.redseaglobal.com/en/our-destinations/the-red-sea/

https://www.pif.gov.sa/en/our-investments/giga-projects/red-sea-global/

https://www.experienceuk.org/blog/saudi-arabia%E2%80%99s-vision-2030-spurs-1-3-trillion-in-real-estate-and-infrastructure-projects

https://gulfconstructiononline.com/Article/1628991/Transforming_the_Kingdom

https://www.hindustantimes.com/business/saudi-arabia-s-vision-2030-projects-reach-1-3-trillion-in-value-101725946279826.html

https://newmurabba.com/en/

https://araburban.org/en/infohub/projects/?id=6501

https://misa.gov.sa/activities/laws-regulations-copy/

https://law.asia/saudi-arabia-new-investment-law-foreign-investment/

https://www.realestatesaudi.com/saudi-real-estate-transaction-tax/

https://www.deloitte.com/middle-east/en/services/tax/perspectives/ksa-key-amendments-to-rett-regulations.html

https://www.addleshawgoddard.com/en/insights/insights-briefings/2025/real-estate/amendments-to-saudi-arabias-white-land-tax-law/

https://www.arabnews.com/node/2599032/business-economy

https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Country%20Profile%20Saudi%20Arabia%20English.pdf

https://www.realestatesaudi.com/demographic-changes-impact-on-saudi-real-estate/

https://www.arabnews.com/node/2603196/business-economy

https://www.arabnews.com/node/2592511/business-economy

https://srco.com.sa/en/media/src-and-snb-sign-sar-3-4-billion-mortgage-portfolio-acquisition-agreement

https://www.gibcapital.com/media/lkjhk25q/reits_14-may-2025.pdf

https://www.aljaziracapital.com.sa/media/hrhk0zok/ksa-reits-landscape-sector-report-2024-en.pdf

https://www.techsciresearch.com/report/saudi-arabia-proptech-market/14751.html

https://rega.gov.sa/en/media-center/news/rega-launches-saudi-proptech-hub-sph/

https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/594859?amp

https://www.arabianbusiness.com/industries/travel-hospitality/463489-saudis-red-sea-giga-project-to-limit-annual-tourist-numbers-to-1-million

تم إعداد هذا التقرير بواسطة وحدة أرقام إنتليجنس،
بالاعتماد على تحليل بشري احترافي مدعوم بأدوات تحليل البيانات. جميع الرؤى الواردة تعكس اجتهاد الفريق التحريري،
مع الاستفادة من التقنيات الحديثة دون الاعتماد على المحتوى المُولَّد آليًا