

تقرير عن القطاع العقاري

رسوم الأراضي البيضاء؛ استمرار الإصلاحات في القطاع العقاري

أعلنت وزارة البلديات والإسكان عن تفاصيل رسوم الأراضي البيضاء التي سيتم تطبيقها في الرياض بهدف تحقيق التوازن في السوق وتحفيز نشاط التطوير العقاري. بناء على ذلك، نشرت الوزارة النطاقات الجغرافية للأراضي الخاضعة للنظام في الرياض يفرض رسوم تتراوح بين 0% إلى 10% سنويًا حسب مستوى الأولوية الذي تحدده الوزارة. نعتقد أن اللائحة التنفيذية الجديدة ستسهم في تعزيز التطوير العقاري وزيادة المعروض من الوحدات السكنية والتجارية والمكاتب وعودة الأسعار إلى مستوياتها الطبيعية خاصة في المناطق والقطاعات التي سجلت تضحًا في الأسعار. من المتوقع أن تكون البنوك وشركات التطوير العقاري والمقاولات والشركات العاملة في مواد البناء إضافة إلى شركات قطاع القوى العاملة من أكبر المستفيدين من الشركات المدرجة في سوق الأسهم السعودي.

المُلخَص وأهم النقاط

- أعلنت وزارة البلديات والإسكان عن تفاصيل رسوم الأراضي البيضاء التي سيتم تطبيقها في الرياض بهدف تحقيق التوازن في السوق وتشجيع التطوير العقاري. وفقا لللائحة التنفيذية الجديدة، تم تقسيم المدينة إلى 5 شرائح حددت بموجبها رسوم الأراضي البيضاء بنسب تتراوح بين 0% إلى 10% من قيمة الأرض سنويًا. يأتي هذا الإعلان بعد أن أصدر سمو ولي العهد توجيهاته بتنفيذ مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى إجراء إصلاحات هيكلية للقطاع العقاري.
- أصدر سمو ولي العهد توجيهاته في شهر مارس 2025 لتنفيذ مجموعة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق التوازن في السوق العقاري في الرياض، وذلك استجابةً للارتفاع الكبير في أسعار العقارات والإيجارات. تضمنت هذه الإجراءات كل من: (1) رفع تعليق التعاملات على الأراضي الواقعة شمال الرياض بمساحة إجمالية تبلغ 81.5 كيلومتر مربع، (2) توفير ما بين 10,000 إلى 40,000 قطعة أرض مخططة وسكنية للمواطنين سنويًا على مدى الخمس سنوات القادمة بقيمة 1,500 ريال للمتر المربع كحد أعلى وفق شروط محددة مسبقًا، (3) تعديل لوائح رسوم الأراضي البيضاء لضمان استخدام الأراضي غير المستغلة، (4) تحقيق توازن عادل بين المالكين والمستأجرين، و (5) توجيه الهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمدينة الرياض لمراقبة أسعار العقارات في الرياض وضمان استقرار السوق.
- بذلك، أعلنت وزارة البلديات والإسكان في أبريل 2025 عن تحديث رسوم الأراضي البيضاء، حيث تضمنت أهم التعديلات كلاً من: (1) زيادة رسوم الأراضي البيضاء من 2.5% من قيمة الأرض إلى 10% كحد أقصى سنويًا، (2) تعديل الحد الأدنى للمساحة الخاضعة للرسوم ليشمل الأراضي الفردية أو مجموع الملكيات التي تبلغ مساحتها 5,000 متر مربع فأكثر، (3) إدراج العقارات الشاغرة لفترات طويلة ضمن نطاق التطبيق، حيث تُحسب الرسوم كنسبة من القيمة الإيجارية السنوية التقديرية، على ألا تتجاوز 5% من قيمة العقار، (4) توسيع نطاق تطبيق التنظيمات لتشمل جميع الأراضي الواقعة ضمن المناطق الحضرية المطورة.

العرض 1: نظرة عامة على الإطار الزمني للتنظيمات

التاريخ	الحدث
مارس 2025	وجّه سمو ولي العهد بتنفيذ مجموعة من الإجراءات لتحقيق التوازن في سوق العقارات بمدينة الرياض
أبريل 2025	أعلنت وزارة البلديات والإسكان عن تحديث لوائح رسوم الأراضي البيضاء، وذلك ضمن جهودها لتحقيق التوازن في سوق العقارات
يوليو 2025	أصدرت الهيئة العامة للعقار تحديث مهم على نظام تملك العقارات لغير السعوديين، حيث تم السماح بموجبه للأفراد والشركات غير السعودية بتملك العقارات في معظم مناطق المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة الخاضعتين لتنظيمات خاصة)
أغسطس 2025	نشرت وزارة البلديات والإسكان النطاق الجغرافي للأراضي الخاضعة للوائح التنظيمية في مدينة الرياض، حيث تتراوح الرسوم بين 0% و10% سنويًا وفقًا لمستوى الأولوية.
سيتم الإعلان لاحقاً	التنظيمات المتعلقة بالإيجارات

المصدر: وزارة البلديات والإسكان، الهيئة العامة للعقار، أبحاث الأهلي المالية

أبحاث الأهلي المالية

SNBCapitalResearch@alahlicapital.com

الأثر المتوقع للتنظيم

- من المتوقع أن يسهم التنظيم الجديد في تحفيز تطوير القطاع العقاري وزيادة المعروض من الوحدات السكنية والتجارية والمكاتب، مما يدفع إلى استقرار الأسعار، لا سيما في المناطق والقطاعات التي تشهد تضخمًا في الأسعار. ومع ارتفاع تكلفة الاحتفاظ بالأراضي، يُتوقع تراجع ممارسات الاحتكار والمضاربات العقارية.
- باستثناء تلك المناطق، يُتوقع أن يكون الانخفاض في الأسعار متوسطًا، نظرًا لاستمرار قوة الطلب والمواقع المميزة للأراضي غير المستغلة داخل النطاق الحضري. كما يُتوقع أن يكون التأثير على الوحدات الجاهزة محدودًا، نظرًا لأن دخول المعروض الجديد إلى السوق سيستغرق عدة سنوات. علاوة على ذلك، يُتوقع حدوث انخفاض تدريجي في أسعار الإيجارات السكنية والتجارية.
- تُشير إلى أن ملك الأراضي الواقعة ضمن النطاقات المحددة ملزمون بتسجيل أراضيهم خلال مدة لا تتجاوز 60 يومًا، على أن يتم سداد الرسوم خلال عام من تاريخ التسجيل. وسيتم توجيه الرسوم المحصلة لتمويل مشاريع الإسكان الحكومية.
- من المتوقع أن يتم تطبيق هذه التنظيمات كذلك في مدينتي جدة والدمام (عند الحاجة). كما يُتوقع قريبًا صدور تنظيم لإصلاح العلاقة بين المالك والمستأجر.
- من ناحية أخرى، تهدف الإصلاحات الهيكلية الشاملة إلى تحفيز تملك العقارات من قبل غير السعوديين ضمن مناطق مختارة، لا سيما في نطاق المشاريع الكبرى. كما تهدف إلى تعزيز ملكية المقيمين للوحدات السكنية، ونُشير إلى أن هذه التوجهات تتماشى مع استراتيجية المملكة في استقطاب الشركات الأجنبية والمستثمرين، بما في ذلك تقديم حوافز للشركات العالمية لإنشاء مقراتها الإقليمية في مدن مثل الرياض. وقد تم الإعلان عن تنظيم ملكية العقارات للأجانب في يوليو 2025.
- بالمضي قدماً، يُتوقع أن يشهد السوق العقاري تباين في جودة الأصول العقارية المطورة، مما يجعل الجودة هي العامل المؤثر الرئيسي في ديناميكية حركة الأسعار. ومع ارتفاع تكلفة الاحتفاظ بالأراضي، يُتوقع أن تتسارع وتيرة التطوير والإنشاءات لتفادي دفع الرسوم.

تجارب عالمية ناجحة

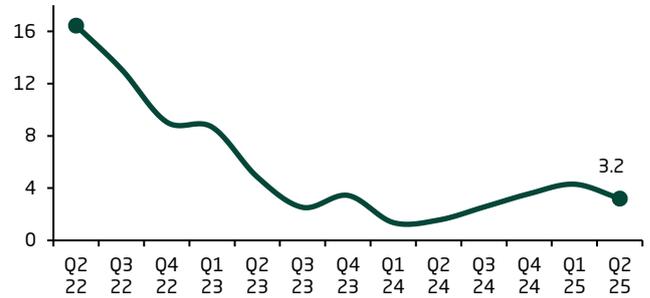
- أدت تطبيقات الرسوم والضرائب العقارية إلى آثار إيجابية على أسواق العقار واقتصادات عدد من الدول. في كندا، تم فرض ضريبة على المنازل الشاغرة تتراوح بين 3% إلى 5%. وقد ساهمت هذه الضريبة في زيادة المعروض ورفع معدلات الإشغال. أما في المملكة المتحدة، فقد تم تطبيق علاوة ضريبية على المنازل الشاغرة حيث فُرِضت ضريبة أعلى على المنازل غير المأهولة تصل إلى 300%. وكانت النتيجة الرئيسية هي زيادة العرض وانخفاض الأسعار. في سنغافورة، اتبعت الحكومة نهجًا مختلفًا بعض الشيء، حيث فرضت ضرائب ورسومًا تهدف إلى الحد من احتكار الأراضي والمضاربة العقارية. وقد ساهمت هذه الإجراءات في ضبط وتيرة نمو الأسعار. ومن الجدير بالذكر أن معظم الدول لا تكتفي بفرض هذه الضرائب فقط، بل تدمجها مع تنظيمات أخرى لتحقيق الأهداف المنشودة في القطاع العقاري.

تحليل اقتصادي شامل

- كما أشرنا سابقًا، فإننا ننظر إلى إصلاحات رسوم الأراضي البيضاء من منظور كلي باعتبارها جزءًا من جهود أوسع تهدف إلى تحقيق التوازن في القطاع العقاري، لا سيما في مدينة الرياض، ودعم ارتفاع نسب التملك للمساكن. إلى جانب دورها في إعادة ضبط الأسعار، من المتوقع أن يسهم هذه التنظيمات في خفض معدلات التضخم، وتحفيز نمو التمويل العقاري. منذ إعلان الإصلاحات في أبريل 2025، ظهرت بوادر هذه التحولات على أرض الواقع، وربما قبل دخولها حيز التنفيذ الكامل.
- 1. في الربع الثاني من عام 2025، ارتفع مؤشر أسعار العقارات الإجمالي بنسبة 3.2% على أساس سنوي (+0.1% على أساس ربعي)، مدفوعًا بشكل رئيسي بنمو القطاع التجاري الذي سجل ارتفاعًا بنسبة 11.7% على أساس سنوي (+7.9% على أساس ربعي)، بينما ارتفع القطاع السكني بشكل متواضع بنسبة 0.4% على أساس سنوي (-2.6% على أساس ربعي).
- 2. وبما يتماشى مع ذلك، شهدت الإيجارات السكنية تراجعًا، حيث تباطأ مكون "الإيجار الفعلي للسكن" في مؤشر أسعار المستهلك لشهر يوليو 2025 إلى 6.6% على أساس سنوي، مقارنة بقمته 11.6% على أساس سنوي في أكتوبر 2024. وكان هذا التراجع أكثر حدة في الرياض، حيث تباطأت أسعار الإيجارات إلى 13.3% على أساس سنوي، وهو أدنى مستوى منذ مارس 2023، وأقل بنسبة 7% مقارنة بشهر يناير 2025. وفي الواقع، قمنا مؤخرًا بخفض توقعاتنا لمعدل التضخم لعام 2026 إلى 1.7% على أساس سنوي، ويرجع ذلك أساسًا إلى توقعات استمرار تباطؤ نمو أسعار الإيجارات.
- 3. ظل نمو التمويل العقاري قويًا حتى الآن هذا العام، حيث ارتفع بنسبة 11% على أساس سنوي خلال الأشهر السبعة الأولى، وتوقع استمرار هذا الاتجاه على المدى المتوسط. وبشكل أكثر تحديدًا، فإن عدة عوامل مثل رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن إلى 70%، واستمرار الجهود لمعالجة التحديات الهيكلية في القطاع العقاري، إلى جانب انخفاض أسعار الفائدة المحلية، من شأنه أن يدفع إجمالي محفظة التمويل العقاري القائمة إلى نحو 22% من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030، مقارنة بنحو 16% في نهاية عام 2024.

العرض 2: مؤشر أسعار العقارات

أساس سنوي %



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء السعودية، أبحاث الأهلي المالية

العرض 3: مؤشر أسعار الإيجارات الفعلية للسكن (الرياض)

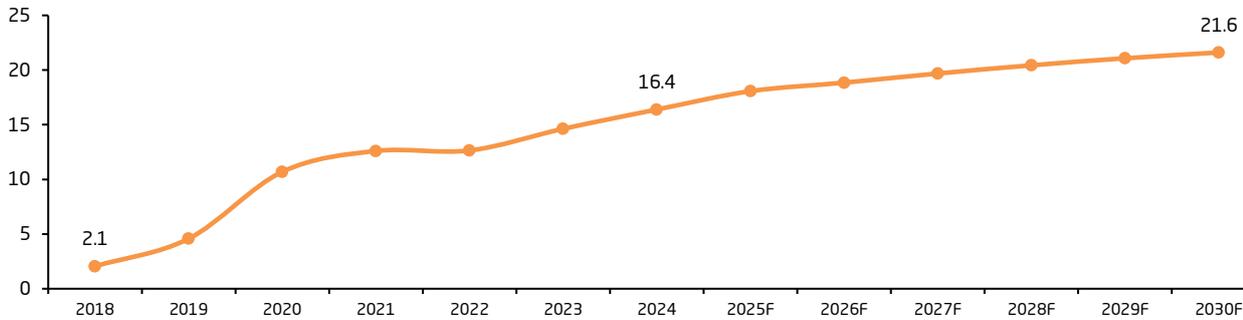
أساس سنوي %



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء السعودية، أبحاث الأهلي المالية

العرض 4: نسبة الرهون العقارية إلى الناتج المحلي الإجمالي

%



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء السعودية، أبحاث الأهلي المالية

قراءة تحليلية لمستجدات أغسطس 2025

- كما في أغسطس 2025، نشرت وزارة الشؤون البلدية والإسكان النطاق الجغرافي للأراضي الخاضعة للأنظمة الجديدة في مدينة الرياض، حيث تتراوح الرسوم بين 0% إلى 10% سنويًا، وذلك حسب مستوى أولوية المنطقة كما حددت الوزارة. تشير إلى أنه قبل تطبيق هذه الأنظمة، كانت الأراضي البيضاء تخضع لرسوم سنوية بنسبة 2.5%، يتم تطبيقها تدريجيًا.

- **الشريحة ذات الأولوية القصوى:** تخضع لرسوم سنوية بنسبة 10%. تشمل غالبية الأحياء السكنية والتجارية الرئيسية في الرياض.
- **الشريحة ذات الأولوية العالية:** تخضع لرسوم سنوية بنسبة 7.5%. تشمل أجزاء من أحياء المونسية وقرطبة، وهي مناطق سكنية رئيسية ولكنها أقل إشعارًا.
- **الشريحة ذات الأولوية المتوسطة:** تخضع لرسوم سنوية بنسبة 5%. تشمل أجزاء واسعة من الأحياء الشرقية والغربية.
- **الشريحة ذات الأولوية المنخفضة:** تخضع لرسوم سنوية بنسبة 2.5%. تشمل الأحياء الواقعة في أقصى الشرق والشمال والجنوب من الرياض.
- **المناطق خارج نطاق الأولويات:** لا تُفرض عليها رسوم مباشرة، لكنها تُحتسب ضمن إجمالي المساحة المملوكة من الأراضي البيضاء داخل المدينة. وعند تجاوز هذا الإجمالي 5,000 متر مربع، تُطبق الرسوم على الأراضي الواقعة ضمن مناطق الأولوية فقط.

العرض 2: رسوم الأراضي البيضاء ومستويات الأولوية:

المنطقة	الرسوم	مستوى الأولوية
غالبية الأحياء السكنية والتجارية الرئيسية في مدينة الرياض	10%	الأولوية القصوى
أجزاء من أحياء المونسية وقرطبة	7.5%	الأولوية العالية
أجزاء رئيسية من الأحياء الشرقية والغربية	5%	الأولوية المتوسطة
المناطق الواقعة أقصى الشرق والشمال والجنوب من الرياض	2.5%	الأولوية المنخفضة
جميع مناطق الرياض الواقعة خارج النطاق المحدد	0%	خارج نطاق الأولويات

المصدر: وزارة البلديات والإسكان، أبحاث الأهلي المالية

التأثير على القطاعات في السوق السعودي

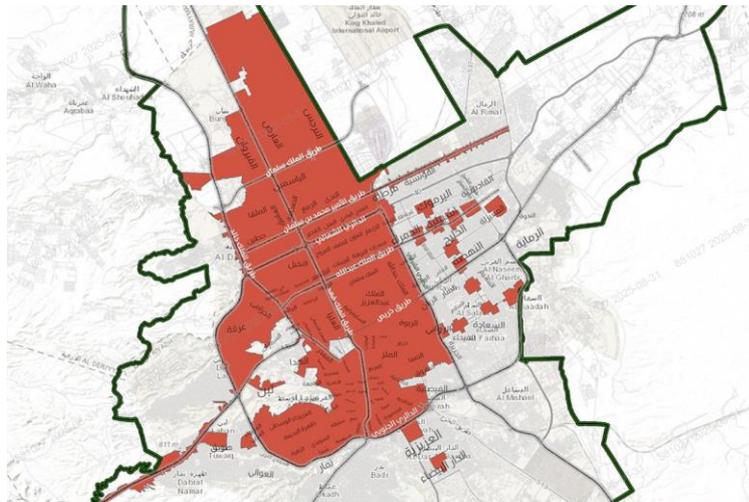
- القطاعات الأكثر تأثرًا بالتنظيم الجديد هي: قطاع العقارات، المطورون العقاريون، البنوك، قطاع الإنشاءات و قطاع القوى العاملة.
- من المتوقع أن يكون المستفيدون الرئيسيون هم المطورين العقاريين والمقاولين، نظرًا لارتفاع الطلب المتوقع على خدماتهم. كما سيستفيد قطاع الإنشاءات (الأسمنت، الكابلات، الحديد، والمواد الأخرى) من حيث الكميات والأسعار، إلا أن الأثر الإيجابي سيبدأ تدريجيًا. من المتوقع أيضًا أن تكون شركات القوى العاملة من أبرز المستفيدين.
- بالإضافة إلى ذلك، سيلعب القطاع المصرفي دورًا حيويًا في تمويل المشاريع وتقديم الرهون العقارية عند اكتمال المشاريع.
- من المرجح أن تتأثر الشركات العقارية المتخصصة سلبيًا نتيجة انخفاض الأسعار، وتراجع الطلب على الأراضي غير المستغلة، وارتفاع التكاليف.

العرض 3: تأثير اللوائح التنظيمية المتوقع على مختلف القطاعات

القطاع	الأثر
المطورون العقاريون، الأسمنت، الحديد، والمصارف	أثر إيجابي
الشركات التي تركز على العقارات	أثر سلبي

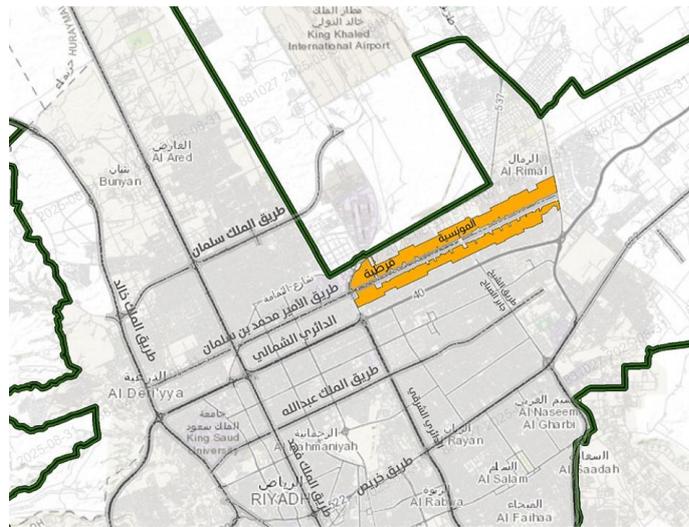
المصدر: أبحاث الأهلي المالية

العرض 4: المناطق ذات الأولوية القصوى الخاضعة للرسوم بنسبة 10%



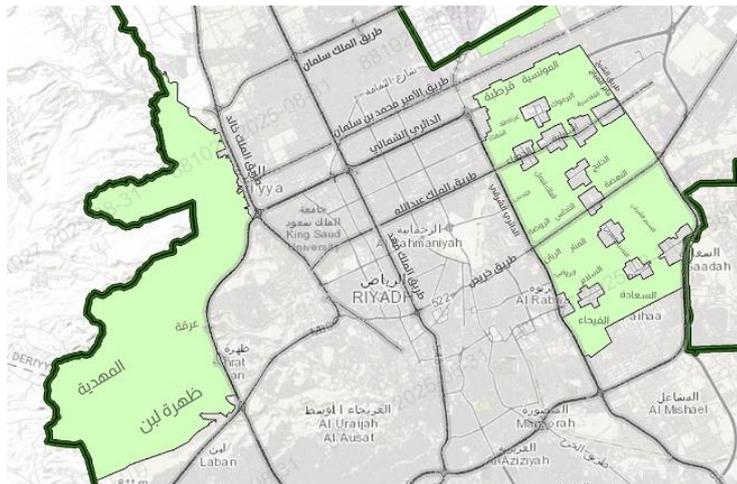
المصدر: وزارة البلديات والإسكان، أبحاث الأهلي المالية

العرض 5: المناطق ذات الأولوية العالية الخاضعة لرسوم بنسبة 7.5%



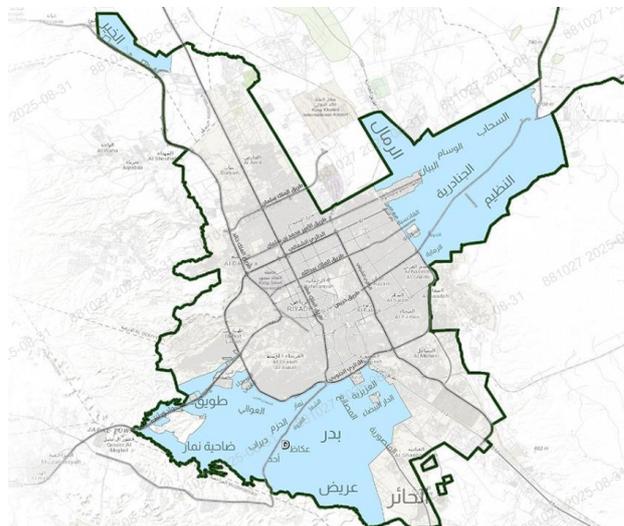
المصدر: وزارة البلديات والإسكان، أبحاث الأهلي المالية

العرض 6: المناطق ذات الأولوية المتوسطة الخاضعة لرسوم بنسبة 5%



المصدر: وزارة البلديات والإسكان، أبحاث الأهلي المالية

العرض 7: المناطق ذات الأولوية المنخفضة الخاضعة لرسوم بنسبة 2.5%



المصدر: وزارة البلديات والإسكان، أبحاث الأهلي المالية

معلومات هامة

يشهد محرو هذه الوثيقة بأن الآراء التي أعربوا عنها تعبر تعبيراً دقيقاً عن آرائهم الشخصية بشأن الأوراق المالية والشركات التي هي موضوع هذه الوثيقة. كما يشهدون بأنه ليس لديهم أو لشركائهم أو مفاعيلهم (في حال تواجدهم) أي انتفاع من الأوراق المالية التي هي موضوع هذه الوثيقة. يجوز للصناديق التي تديرها الأهلي كابيتال والشركات التابعة لها امتلاك الأوراق المالية موضوع هذه الوثيقة. يجوز للأهلي كابيتال أو الشركات التابعة لها امتلاك أوراقاً مالية في إحدى أو أكثر الشركات المذكورة أعلاه، أو في صناديق أو في الصناديق التي تديرها أطراف ثالثة. يجوز لمعدّي هذه الوثيقة امتلاك أوراق مالية في صناديق متاحة للجمهور للاستثمار في الأوراق المالية المذكورة في هذه الوثيقة كجزء من محفظة متنوعة ليس لديهم صلاحية تقديرية بشأنها. يجوز لقسم الخدمات المصرفية الاستثمارية في شركة الأهلي كابيتال في طور التماس أو تنفيذ تقاضي الرسوم للشركات موضوع هذه الوثيقة أو المذكورة في هذه الوثيقة.

تم إصدار هذا الوثيقة إلى الشخص الذي خصته شركة الأهلي المالية بها. إن هذه الوثيقة معدة لأغراض المعلومات العامة فقط، ولا يجوز استنساخها أو إعادة توزيعها لأي شخص آخر. لا تعد هذه الوثيقة عرضاً أو تحفيزاً فيما يخص شراء أو بيع أي ورقة مالية. كما لم يؤخذ في الاعتبار عند إعداد هذه الوثيقة مدى ملاءمتها للاحتياجات الاستثمارية للمتلقين. وبصفة خاصة، فإن هذه الوثيقة لم يتم إعدادها بهدف تلبية أي أهداف استثمارية معينة، أو أوضاع مالية، أو قدرة على تحمل المخاطر، أو أي احتياجات أخرى لأي شخص يستلم هذه الوثيقة. وتوصي شركة الأهلي المالية كل مستثمر محتمل الحصول على استشارة قانونية، وخدمات مالية ومحاسبية إرشادية والتي ستحدد مدى ملاءمة الاستثمار لاحتياجات المستثمر. أي توصيات استثمارية ذكرت في هذه الوثيقة قد أخذت في الاعتبار كل من المخاطر والعوائد المتوقعة. إن المعلومات والآراء الواردة في هذه الوثيقة قد تم تجميعها أو التوصل إليها من قبل شركة الأهلي المالية من مصادر يعتقد بأنها موثوق بها، ولكن لم تقم شركة الأهلي المالية منفردة بالتحقق من محتويات هذه الوثيقة، وأن تلك المحتويات قد تكون موجزة أو غير كاملة، وتبعاً لذلك فإنه لا يوجد أي زعم أو ضمانات سواء معلنه أو ضمنية فيما يتعلق بالاعتماد على مدى نزاهة ودقة واكتمال وصحة المعلومات والآراء الواردة في هذه الوثيقة. وعليه، لا نقدم أو نضمن، لا صراحة ولا ضمناً، ونبني ألا يعول على عدالة أو دقة أو اكتمال أو صحة المعلومات والآراء المتضمنة في هذا التقرير. بموجب القوانين واللوائح المعمول بها، لا تكون الأهلي كابيتال مسؤولة عن أي خسارة قد تنجم عن استخدام هذه الوثيقة أو محتوياتها أو التي قد تنشأ فيما يتعلق بذلك، أو أي من التوقعات المالية، أو تقديرات القيم العادلة، أو البيانات المتعلقة بالنظرة العامة المستقبلية المذكورة في هذه الوثيقة والتي قد لا تتحقق لأقصى حد تسمح به القوانين والأنظمة واجبة التطبيق. إن جميع الآراء والتقييمات الواردة في هذه الوثيقة تمثل رأي وتقدير شركة الأهلي المالية بتاريخ إصدار هذه الوثيقة، وهي خاضعة للتغيير دون إشعار مسبق. إن الأداء السابق لأي استثمار لا يعد مؤشراً للنتائج المستقبلية. يمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمة الأوراق المالية أو الدخل منها أو أسعارها أو عملاتها. ومن المحتمل أن يحصل المستثمر على مبلغ أقل من ذلك الذي استثمره في الأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه قد تفرض بعض الرسوم على الاستثمار في الأوراق المالية. كما أن التذبذب في سعر العملات يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة أو سعر أو دخل الورقة المالية. لا يجوز نسخ أي جزء من هذه الوثيقة بدون تصريح كتابي من شركة الأهلي المالية. لا يجوز توزيع هذه الوثيقة أو أية نسخة منها في أية ولاية قضائية خارج المملكة العربية السعودية حيث قد يكون توزيعها مقيداً بالقانون. على الأفراد المتلقين لهذه الوثيقة أن يكونوا على دراية بهذه القيود وأن يلتزموا بها. إن قبول هذه الوثيقة يعني موافقة المتلقي والتزامه بالقيود السابق ذكرها.

شركة الأهلي المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-06046، يجيز للشركة التعامل بصفة أصيل ووكيل والتمهيد بالتفطية، والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في الأوراق المالية. وعنوان مركزها الرئيسي المسجل: طريق الملك سعود بالرياض، ص ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية.