

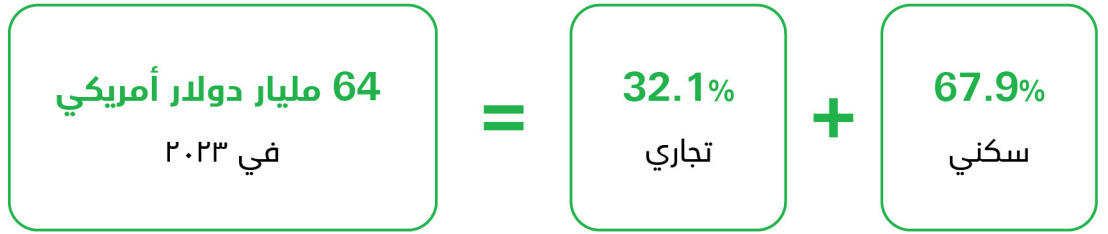


كيف سيكون قطاع التطوير العقاري داعماً لاقتصاد المملكة العربية السعودية لتحقيق رؤية ٢٠٣٠؟ —

نظرة عامة على قطاع
التطوير العقاري في المملكة

شهد قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية نموًا ملحوظًا في الفترة الأخيرة، مما يشكل عنصرًا حيويًا في دعم تحقيق اقتصاد مستدام ومتنوع في إطار رؤية المملكة 2030. فوفقًا لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان الأستاذ ماجد الحجيل، يعتبر القطاع العقاري ثاني أكبر قطاع مساهمة في الناتج المحلي ويرتبط بأكثر من 120 صناعة اقتصادية. كما أن هناك عدد من المبادرات لدعم وتمكين المطورين العقاريين مثل برنامج «التحول والتمكين» الذي أطلقته الوزارة بهدف إعداد وتأهيل المقاولين للتحويل إلى مطورين عقاريين وتنمية قدراتهم وتمكينهم، مما ينعكس بشكل إيجابي على صناعة التطوير العقاري وتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص لزيادة المعروض العقاري السكني وتلبية الطلب المتزايد على المساكن.

حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية 2023



قطاعات التطوير العقاري



القطاع السكني



القطاع التجاري



القطاع المكاتب

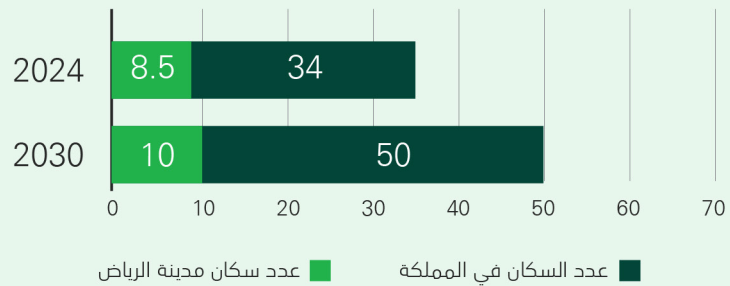
١. القطاع السكني

١. فجوة كبيرة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية

تشهد المملكة زيادة في التعداد السكاني والذي يتماشى مع هدف المملكة في الوصول إلى 50 مليون نسمة بحلول عام 2030، وهذه الزيادة ستصاحبها زيادة في الطلب على الخدمات السكنية. كما أن هناك زيادة متوقعة في عدد الوافدين بحلول عام 2030 لتصل إلى 25 مليون مقارنة بـ 14 مليون في 2024، مما قد يعني زيادة في معدلات الإيجار للوحدات السكنية، وذلك واضح في اتجاه بعض ملاك العقارات السكنية في تأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. وبالرغم من المشاريع السكنية الضخمة التي وفرتها وزارة الإسكان خلال الفترة الماضية والمشاريع التي تنوي المضي بها قديماً إلا أن ذلك لم يسد الفجوة بين العرض والطلب حيث لا زالت محفزات الطلب كبيرة في أنحاء المملكة.

ومنذ إطلاق برنامج الإسكان في 2018 وحتى نهاية العام الماضي، عملت الوزارة على تعزيز المعروض العقاري عبر طرح أكثر من 450 ألف وحدة وأرض سكنية. وتستمر المملكة في تعزيز هذا المعروض للوصول إلى ما يقارب المليون وحدة سكنية جديدة حتى عام 2030 بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.

إجمالي السكان في المملكة بين 2024 و2030 (مليون)



2. المعاملات العقارية السكنية متمركزة في منطقة الرياض

يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نموًا كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان. وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي 8.5 مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى 10 مليون نسمة بحلول عام 2030. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات الديموغرافية المتسارعة، حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب 5.6 شخص لكل وحدة سكنية.

وتستمر الرياض في التميز بين المدن الرئيسية في المملكة، فعلى مدار الأشهر الـ 12 الماضية ارتفع حجم المعاملات السكنية في العاصمة بنسبة 49%، مقارنة بـ 27% في جدة، و29% في الدمام، و21% في المدينة المنورة، بينما انخفضت في مكة بنسبة 6%.

3. زيادة نسبة تملك السعوديين للمنازل

تتمثل استراتيجية برنامج الإسكان، أحد برامج رؤية المملكة 2030، في توفير حلول سكنية تمكن الأسر السعودية من تملك أو الاستفادة من الوحدات السكنية بما يتناسب مع احتياجاتهم وقدراتهم المالية، بهدف تحسين الظروف السكنية للأجيال الحالية والمستقبلية. كما يسعى البرنامج إلى تعزيز السياسات واللوائح التنظيمية والأنظمة التي يحتاجها قطاع الإسكان في المملكة، بما يتماشى مع التطلعات الاقتصادية والاجتماعية لرؤية المملكة 2030.

الجهود المستمرة لبرنامج الإسكان:



1. دعم القيادة الرشيدة ومبادرات الحوافز الضريبية والدعم الحكومي للأسر الأشد حاجة
2. زيادة نسبة ملكية المنازل إلى أكثر من 60%
3. جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية
4. النمو السريع في بناء المساكن وإصدار القروض العقارية
5. مساهمة البرنامج الفاعلة في إجمالي الناتج المحلي غير النفطي
6. التنسيق المستمر مع القطاع المالي
7. الطموح لتوفير حياة كريمة لكل أسرة سعودية والسعي نحو تمكينهم من امتلاك المساكن بسهولة
8. بناء منظومة تحقق التوازن بين العرض والطلب



ويتم قياس نجاح خطة التنفيذ في تحقيق المستهدفات من خلال بعض مؤشرات الأداء:

المؤشر	خط الأساس 2020	المستهدف 2025	الفعلي 2023
نسبة الأسر السعودية التي تمتلك وحدة سكنية	60%	65%	63.74%
إجمالي القروض العقارية القائمة للأفراد (التمويل العقاري)	420 مليار ريال	880 مليار ريال	770 مليار ريال
عدد القروض العقارية المدعومة المقدمة للمستفيدين من أصحاب الدخل المنخفض	372 الف مستفيد	691 الف مستفيد	701 الف مستفيد (تم تجاوز المستهدف)
سهولة ممارسة الأعمال في القطاع العقاري		100%	99.9%

وتساهم المبادرات الحكومية بشكل كبير في زيادة نسب تملك المواطنين للمساكن، حيث ساهمت برامج ضمان الرهن العقاري في تحفيز نشاط المبيعات في عام 2023 من خلال تقديم طول تمويل لأكثر من 96,000 أسرة، كما تم دعم أكثر من 20,000 أسرة من خلال برنامج الإسكان التنموي. بالإضافة إلى ذلك، تم إطلاق ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة في يوليو، مما سيسهل الوصول إلى المشاريع التي لا تزال قيد التطوير.

4. زخم في نشاط التمويل العقاري

يعتبر الاعتماد على القروض العقارية مرتفعًا نسبيًا في المملكة، حيث يمتلك 30-40% من المواطنين السعوديين عقارات مملوكة بتمويل رهن عقاري. وتقدم هذه القروض بأسعار فائدة ثابتة، مما يعني أن ارتفاع أسعار الفائدة يؤثر سلبيًا على القروض الجديدة، بينما تظل القروض القديمة غير متأثرة بشكل عام. نتيجة لذلك، أدى انخفاض السيولة وارتفاع أسعار الفائدة إلى تراجع عدد عقود الرهن العقاري الجديدة بنسبة 33% في عام 2023، كما تباطأ نمو الإقراض العقاري إلى 10% في عام 2023 مقارنة بنسبة 23% في العام السابق. وكشفت وكالة ستاندر اند بورذ عن توقعاتها بتخفيض الفيدرالي الأميركي لأسعار الفائدة في ديسمبر 2024، وأن يبلغ إجمالي التخفيضات التراكمية 250 نقطة اساس، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات في السعودية نتيجة اتباع المملكة نهج الفيدرالي في أسعار الفائدة، ومع ذلك، من المرجح أن يؤدي الطلب المتزايد ونقص العرض إلى استمرار ارتفاع أسعار العقارات السكنية وإيجاراتها.

II. القطاع التجاري

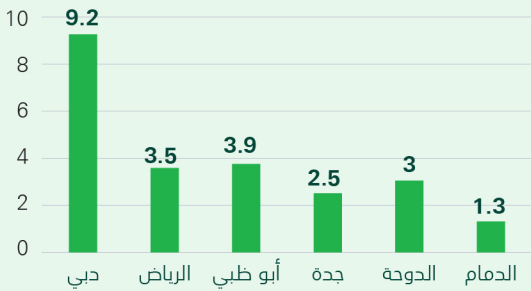
1. الرياض في طليعة التوسع التجاري

تقود الرياض نمو المساحات التجارية داخل المملكة، حيث بلغت نسبة إشغال هذه المساحات 90%. وتمتد المساحات التجارية في المدينة حالياً على مساحة تقارب 3.6 مليون متر مربع، مع إضافة 27,050 متر مربع في الربع الأول من عام 2024. ووفقاً لتقرير صادر عن "نايت فرانك"، يُتوقع أن ترتفع المساحات التجارية المتاحة في الرياض بنسبة 28% لتصل إلى 4.6 مليون متر مربع بحلول عام 2026.

2. الرياض تحتل المرتبة الثانية في المنطقة من حيث المساحات التجارية، لكنها لا تتماشى مع حجم سكانها

تعد الرياض ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، لكنها لا تزال متأخرة بنسبة 50% عن دبي. وبالنظر إلى خطط المملكة لتحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، من المتوقع أن تشهد المساحات التجارية في المدينة نمواً سريعاً لتلبية الطلب المستقبلي. وعلى الرغم من توفر مساحات تجارية كبيرة حالياً في الرياض، إلا أنها لا تتناسب مع عدد سكانها الذي يبلغ نحو ضعف عدد سكان دبي. هذا يبرز وجود فجوة كبيرة في المساحات التجارية بالرياض، خاصةً مع التوقعات بزيادة عدد سكانها بشكل كبير بحلول عام 2030.

مقارنة المساحات التجارية في مدن الخليج
(مليون م²)



3. تزايد الطلب على مراكز التسوق المجتمعية

يتزايد الطلب على مراكز التسوق المجتمعية التي تتسم بصغر مساحتها ومحللتها الموجهة لجمهور الأحياء المحيطة فهناك اتجاه واضح من قبل المطورين العقاريين نحو مراكز التسوق المجتمعية المستقلة أو كجزء من المشاريع السكنية بسبب الطلب المتزايد وعوائدها المجزية. وبما أن الكثير من المراكز التجارية تعاني من تقادم في العمر والتصاميم مما لا يسير على خطى مستهدفات تحول الرياض إلى مركز تجاري عالمي نجد أن الكثير من المطورين اتجهوا إلى تطوير المراكز التجارية وإدخال لمسات جديدة في الشكل والبناء والديكور مثل الاتجاه نحو الواجهات التجارية المفتوحة وخاصة التي توفر مساحات للتجول والتنزه.

٣. القطاع المكتبي

١. ارتفاع معدلات إشغال المساحات المكتبية في المملكة

تشهد نسبة إشغال المكاتب ارتفاعًا ملحوظًا خاصةً في الرياض، بالتحديد مع تزايد انتقال الشركات الدولية، مما يعكس زيادة في الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة.

متوسط إيجار المساحات المكتبية



ارتفاع متوسط إيجار المساحات المكتبية المتميزة بنسبة **18%** ليصل إلى **472** دولار للمتر المربع

معدل إشغال المساحات المكتبية



معدل إشغال المساحات المكتبية من الدرجة الأولى: **98%**

معدل إشغال المساحات المكتبية من الدرجة ب: **75%** (أعلى مستوى منذ خمس سنوات)

مقارنة المساحات المكتبية في مدن الخليج (مليون م²)



٢. ضعف العرض في القطاع المكتبي

تبلغ المساحات المكتبية في الرياض حوالي نصف تلك المتوفرة في دبي، وتكاد تكون متساوية مع مساحات أبو ظبي. يشير هذا التقارب بين الرياض وأبو ظبي إلى ضعف العرض الحالي، خاصةً أن أبو ظبي تستضيف عددًا أقل من المقرات الإقليمية للشركات مقارنة بدبي. لذلك، تحتاج الرياض إلى مضاعفة مساحاتها المكتبية في الفترة المقبلة، مع التركيز على توفير مكاتب من الدرجة الأولى لتلبية احتياجات المقرات الإقليمية للشركات الدولية.

3. التركيز علي مكاتب الدرجة الأولى لخدمة المقدرات الإقليمية للشركات الدولية

يُعتبر القطاع المكتبي في الرياض من أبرز فرص الاستثمار، نظرًا للتوجه الحكومي نحو جذب المقدرات الإقليمية للشركات ولانتقال الهيئات الحكومية إلى المدينة. هذا التوجه يعزز الطلب على المساحات المكتبية، لا سيما المكاتب من الفئة "أ"، التي تقع في المباني من الدرجة الأولى. ومن المتوقع أن يُفضي ذلك إلى إنشاء مراكز أعمال جديدة مع زيادة في الإيجارات والطلب، خاصة في شمال الرياض. وقد أدى الطلب الكبير على المكاتب إلى تقليص المساحات الشاغرة في شمال الرياض.

كما أدى قرار الحكومة بجعل المقر الرئيسي الإقليمي في المملكة إلزاميًا للشركات الأجنبية اعتبارًا من يناير 2024 إلى زيادة كبيرة في الطلب على المكاتب الجديدة. فمن المتوقع أن يتجاوز عدد المقدرات الإقليمية للشركات الدولية في الرياض 500 شركة من مختلف القطاعات. ومع الزيادة المتوقعة في الطلب المحلي من القطاعين العام والخاص، يتوقع أن يستمر الطلب في الارتفاع، بما يتماشى مع خطط إدخال أكثر من 6.1 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بحلول عام 2030، منها 2.8 مليون متر مربع في العاصمة الرياض.

مكاتب الدرجة (ج)	مكاتب الدرجة (ب)	مكاتب الدرجة (أ)	
مكاتب في مباني قديمة ولا يقدم بها خدمات	مكاتب في مباني بجودة عالية وذات خدمات جيدة	مكاتب في مباني فاخرة في قلب مراكز الأعمال	وصف عام
مباني تعاني من تقادم في العمر والتصاميم	حديثة البناء نسبيًا وفق الحد الأدنى لمعايير التقنية	حديثة البناء بأحدث التقنيات ومجهزة بأحدث التجهيزات	الجودة
شركات محلية صغيرة الحجم	شركات متوسطة ومستقرة اقتصادياً	شركات مرموقة ومنتعشة اقتصادياً	المستأجر
أنظمة أمن بدائية	أنظمة تقنية حديثة نسبيًا، أنظمة أمن بشرية، تقنيات بيئية بدائية	مساعد متطورة، أنظمة أمن متقدمة، تقنيات صديقة للبيئة، أحدث الأنظمة المميكنة	الخدمات
معدلات إيجار منخفضة	معدلات إيجار متوسطة	أعلى معدل إيجار في السوق	الإيجار
لا يوجد مواقف	مواقف محدودة بدون تخصيص للشركات	مواقف ومحطات شحن وخدمات تنظيف، مواقف دراجات	جراج
خارج حدود المدينة	خارج المناطق التجارية ولكن في حدود المدينة	قلب المناطق التجارية المميزة وقريبة من المواصلات	الموقع

يُعتبر 80% من العرض المستقبلي لمشاريع المكاتب مشاريع نوعية تهتم بتوفير بيئة أعمال سليمة وصحية، حيث تدمج بين الأعمال والترفيه والسكن. تتميز أغلب هذه المشاريع بفئة الدرجة الأولى، مع تقديم أفكار تطوير جديدة تركز على تحسين جودة بيئة العمل وتلبية احتياجات المستخدمين. ومؤخرًا بدأ ظهور عقارات مكتبية مؤنثة (Co-Working Space) وأغلب المستأجرين شركات ناشئة أو الشركات الأجنبية العالمية بغرض الإقامة القصيرة 3 أشهر - 1 سنة.

المساهمون في إعداد المقال

مصطفى الغراب

الشريك التنفيذي
بالمملكة العربية السعودية
والشريك الأول
بشركة لوجيك للاستشارات

خالد بهنيهي

مدير أول في شركة لوجيك
للاستشارات

- تم تحرير هذا المقال بواسطة
مي النحاس، محرر أول
بشركة لوجيك للاستشارات

Cairo Office

+20 127 350 5023
SODIC West, Block 1, Zone 4B
سوديك ويست، مبنى 1، منطقة 4 ب

Riyadh Office

+966 53 662 0650
3888 Anas Ibn Malik, Al Malqa
3888 انس بن مالك، الملقا

Jeddah Office

+966 53 661 8642
1004 Jameel Square Building. Tahlia St.
1004 مبنى جميل سكوير، شارع التحلية

Dubai Office

+971 52 499 2567
Emaar Business Park, Office 509, B1
إعمار بيزنس بارك، مكتب 509، مبنى 1

Bahrain Office

Park Place Building. Seef Area
office 9001/ 9th Floor- Bahrain
مبنى بالاس منطقة السيف، مكتب 9001