

# قطاع العقارات في المملكة



## الملخص التنفيذي

يشهد قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية، المدعوم من رؤية 2030، نموًا غير مسبوق، مما يجعله عنصرًا أساسيًا في خطة التنويع الاقتصادي في البلاد. تهدف الحكومة إلى تقليل الاعتماد على النفط من خلال الاستثمار بكثافة في العقارات والسياحة والبنية التحتية.

# نظرة عامة على قطاع العقارات ومحركات النمو



## 1. الإيرادات غير النفطية:

- بلغت الإيرادات غير النفطية **50%** من الناتج المحلي الإجمالي في 2023 (حوالي 453 مليار دولار).



## 2. الاستثمارات الكبرى:

- تم تخصيص أكثر من **4.9 تريليون ريال سعودي** لتطوير العقارات منذ إطلاق رؤية 2030.



### المشاريع العملاقة:

3.

- نيوم: تكلفة 500 مليار دولار، تهدف لإيواء 300 ألف ساكن بحلول 2030.
- البحر الأحمر: تكلفة 10 مليارات دولار، يهدف لإضافة 50 منتجًا بحلول 2030.
- القدية: تكلفة 20 مليار دولار، تشمل منتزهات ترفيهية ومرافق رياضية.

#### -الجدول الزمني:

إطلاق رؤية 2030 وبرنامج التحول الوطني، مما وضع الأساس لمشاريع مثل نيوم ومشروع البحر الأحمر والقدية.

2016

بدأ العمل في مشروعات نيوم والقدية مع استكمال المشروع على مراحل متعددة حتى عام 2030. وقد اجتذبت المشاريع مطورين ومستثمرين دوليين، مثل الشركات الصينية والأمريكية والأوروبية في مجال الإسكان والبنية التحتية.

2017-2018

حقق مشروع البحر الأحمر وأمالًا تقدمًا كبيرًا، مع إطلاق العديد من المنتجعات ومبادرات السياحة البيئية على طول البحر الأحمر، مما دفع نمو السياحة والضيافة.

2019-2023

#### - المعالم المتوقعة بحلول عام 2030:

- نيوم: التكامل الكامل للتكنولوجيا المتقدمة والذكاء الاصطناعي والطاقة الخضراء، بهدف التشغيل الكامل بحلول عام 2030 مع مدن متعددة ومناطق صناعية.
- بوابة الدرعية: وجهة تراثية وثقافية بقيمة 17 مليار دولار، مع فنادق فاخرة ومساحات للبيع بالتجزئة بهدف جذب السياح والمقيمين.
- ذا لاین (داخل نيوم): مدينة خالية من الانبعاثات من المتوقع أن تمتد على مسافة 170 كيلومترًا، مع منطقة سكنية وتجارية.



## 4. النمو السكاني:

○ عدد السكان نما من **29 مليون** في 2014 إلى **37 مليون** في 2023.



## 5. نمو ملكية المساكن:

نمت ملكية المساكن في المملكة العربية السعودية من **47%** في عام 2017 إلى ما يقرب من **63.7%** في عام 2023، وذلك بفضل برامج الإسكان مثل 'سكني' و'وافي'. الهدف من رؤية 2030 هو زيادة ملكية المساكن إلى **70%** بحلول عام 2030.



## 6. تطوير السياحة والضيافة:

في عام 2014، استضافت المملكة العربية السعودية حوالي **15 مليون سائح** سنويًا. وبحلول عام 2023، ارتفع هذا العدد إلى أكثر من **106 مليون**، متجاوزًا هدف رؤية 2030 المتمثل في **100 مليون** زائر قبل سبع سنوات من الموعد المحدد. ويتمثل الهدف الجديد في الوصول إلى **150 مليون** زائر سنويًا بحلول عام 2030، مع مساهمة مشاريع السياحة والترفيه الكبرى.

# نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات



## 1. نقاط القوة:

- الدعم الحكومي:
- رؤية 2030 توفر إطارًا قويًا للنمو العقاري.
- الاستثمارات الكبرى:
- صندوق الاستثمارات العامة يدعم المشاريع العملاقة.
- النمو السكاني:
- زيادة عدد السكان يخلق طلبًا مستمرًا على العقارات.

## 2. نقاط الضعف:

- الاعتماد على التمويل الحكومي:
- تقلبات أسعار النفط قد تؤثر على التمويل.
- تحديات الإسكان الميسور:
- تكاليف التمويل المرتفعة تحد من إمكانية الوصول للإسكان بأسعار معقولة.
- الحواجز التنظيمية:
- العمليات البيروقراطية قد تعيق المستثمرين الأجانب.

## 3. الفرص:

- المناطق الاقتصادية الخاصة: توفر حوافز ضريبية وجذب استثمارات أجنبية.
- السياحة والترفيه:
- المشاريع الضخمة مثل القدية والبحر الأحمر ستجذب السياح.
- التحول الرقمي:
- الطلب على مراكز البيانات والخدمات اللوجستية في ازدياد.

## 4. التهديدات:

- التضخم العالمي:
- ارتفاع تكاليف البناء بنسبة 15% في 2023.
- نقص العمالة الماهرة:
- قد يؤخر إكمال المشاريع الكبرى.
- العرض الزائد:
- قد يؤدي التطوير السريع إلى زيادة العرض في بعض القطاعات.

# الإصلاحات التنظيمية والبيئة التنظيمية الحالية

## 1. منصة إيجار:

الإحصائية: نمو معاملات الإيجار في قطاع الشقق في الرياض بنسبة 6% بحلول منتصف 2024.

## 2. إصلاح ضريبة المعاملات العقارية:

الإحصائية: تم استبدال ضريبة القيمة المضافة (15%) بضريبة تصرفات عقارية (5%) في 2020.

## 3. تأشيرة الإقامة المميزة:

الإحصائية: تم تقديم التأشيرة في 2023، وتسمح للأجانب باحتلاك عقارات بقيمة تزيد عن 4 ملايين ريال سعودي.

## 4. الإصلاحات القادمة:

الإحصائية: مقترحات جارية لتبسيط عمليات الملكية الأجنبية وزيادة شفافية السوق.

# • تحليل القطاعات الرئيسية



## 1. القطاع السكني:

• ارتفعت ملكية المساكن من 47% في 2017 إلى 63.7% في 2023.



## 2. قطاع المكاتب:

• معدلات شغور المكاتب من الدرجة الأولى في الرياض أقل من 2% (معدل إشغال 98%).



## 3. قطاع التجزئة:

• من المتوقع أن تنمو مبيعات التجزئة بمعدل سنوي قدره 2.7% حتى 2027.



• بلغ عدد السياح في 2023 حوالي 106.2 مليون، متجاوزاً هدف  
2030 البالغ 100 مليون.



4. قطاع الضيافة:



• من المتوقع أن يجذب هذا القطاع 30 مليار دولار من الاستثمارات  
بحلول 2030.



5. قطاع الصناعة  
والخدمات اللوجستية:

# • التوقعات المستتة • بلدية ومحركات النمو

## 1. سوق المكاتب:

• من المتوقع أن تنمو إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى في الرياض بنسبة **15-20%** بحلول 2030.

## 2. سوق التجزئة:

• من المتوقع أن تنمو مبيعات التجزئة بمعدل سنوي قدره **2.7%** حتى 2027.

## 3. سوق الإسكان:

• أكثر من **660 ألف** منزل قيد الإنشاء، مع هدف ملكية المنازل بنسبة **70%** بحلول 2030.

## 4. قطاع الضيافة:

معدل إشغال الفنادق في الرياض بلغ **65%** في 2023، مع ارتفاع متوسط السعر اليومي بنسبة **18%**.

## الاستنتاج

يعتبر قطاع العقارات في المملكة من أسرع القطاعات نموًا عالميًا، مدفوعًا برؤية 2030 والاستثمارات الحكومية الضخمة. في ظل زيادة الطلب المحلي والعالمي، تبقى الحاجة إلى استدامة السوق وتطوير البنية التحتية لتحقيق نمو متوازن ومستدام.

إنماء  
للدستشارات  
INMAA CONSULTING

