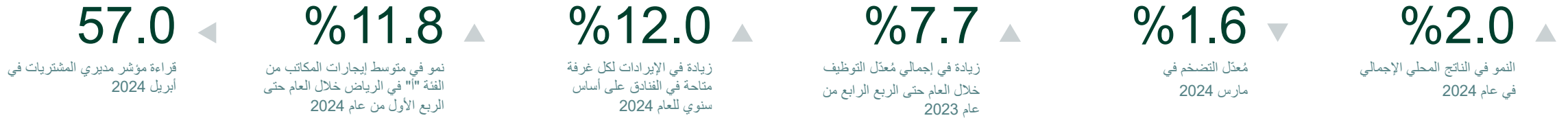


# تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية الربع الأول من عام 2024

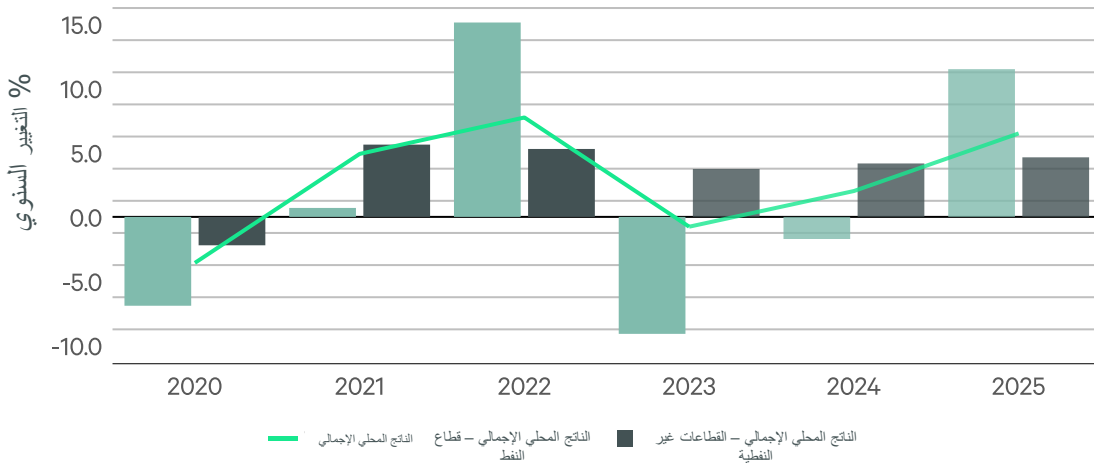
انتعاش المعاملات السكنية في  
المملكة العربية السعودية في  
الربع الأول من عام 2024

أبحاث سي بي آر إي  
مايو 2024

# انتعاش المعاملات السكنية في المملكة العربية السعودية في الربع الأول من عام 2024



الشكل 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث سي بي آر إي/أوكسفورد إيكونوميكس

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- في عام 2024، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 2.0%، بعد تسجيل انخفاض بنسبة 0.8% في عام 2023.
- من المتوقع أن يدفع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي هذا النمو في عام 2024، حيث من المنتظر أن يصل معدل النمو إلى 4.2%، بينما من المتوقع أن ينخفض الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 1.7% خلال الفترة نفسها.
- في عام 2025، من المتوقع أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 6.5%.
- اعتبارًا من الربع الرابع من عام 2023، انخفض معدل البطالة في المملكة العربية السعودية إلى 4.4%.

وفقًا لما ذكرته أكسفورد إيكونوميكس، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الرئيسي للمملكة العربية السعودية بنسبة 2.0% في عام 2024، وهو ما يمثل عكسًا للانخفاض بنسبة 0.8% في الناتج المحلي الإجمالي في العام السابق. ومن المتوقع أن يكون هذا النمو في المعدل الرئيسي مدفوعًا بنمو بنسبة 4.2% في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي، بينما من المتوقع أن ينخفض الناتج المحلي الإجمالي النفطي للعام الثاني على التوالي بنسبة 1.7%.

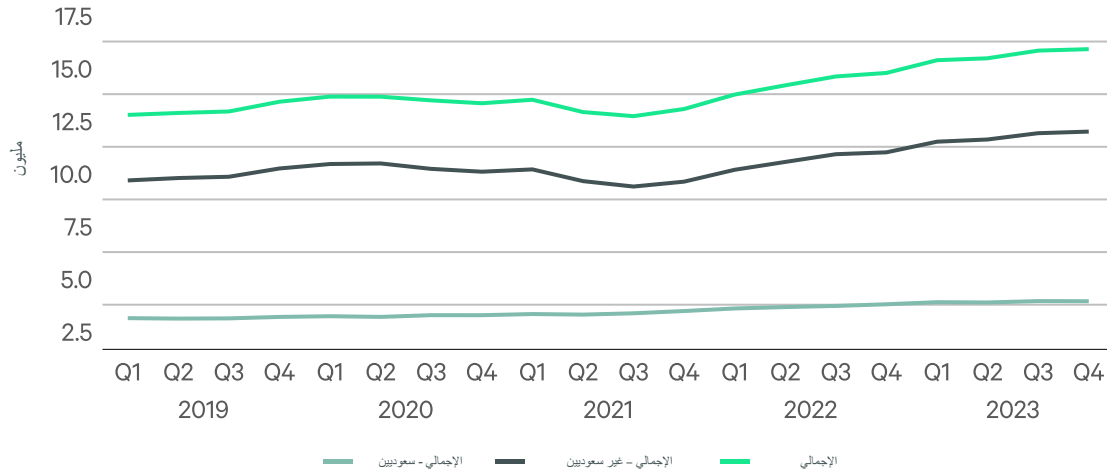
كما انعكس النشاط غير النفطي القوي في المؤشرات عالية التواتر مثل مؤشر مديري المشتريات (PMI) في المملكة العربية السعودية، والذي سجل قراءة قدرها 57.0 في مارس 2024، بانخفاض هامشي عن المستوى البالغ 57.2 المسجل في فبراير 2024. وعلى الرغم من هذا الانخفاض الهامشي، لا يزال المؤشر أعلى من حد 50.0 مما يسלט الضوء على الأداء الجيد

الشكل 2: المملكة العربية السعودية، مؤشرات مديري المشتريات



المصدر: أبحاث سي بي آر إي/ماكروبيوند

الشكل 3: المملكة العربية السعودية، سوق العمل، إجمالي عدد الموظفين



المصدر: أبحاث سي بي آر إي/ماكروبيوند

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

للاقتصاد الخاص غير النفطي للدولة. واستنادًا إلى ستاندرد أند بورز جلوبال، سجلت مستويات الإنتاج أعلى معدل نمو في ستة أشهر، نظرًا للمستويات المرتفعة من الطلب وواردات الطلبات. سجلت الطلبات الجديدة زيادة كبيرة، مع ارتفاع معدل النمو للشهر الثاني على التوالي. كما لوحظت زيادة في الطلب الأجنبي خلال هذه الفترة. كما ارتفعت معدلات التوظيف وشراء المدخلات أيضًا، مما أدى إلى انخفاض هامشي في الأعمال المتراكمة المعقدة.

في مارس 2024، بلغ التضخم السنوي الرئيسي 1.6%. ويرجع ذلك بحد كبير إلى زيادة بنسبة 9.7% في إيجارات الفلل، مما أدى إلى زيادة بنسبة 8.8% سنويًا في فئة الإسكان والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى. استنادًا إلى توقعات أكسفورد إيكونوميكس، من المقدر أن يصل التضخم إلى 2.4% في عام 2024.

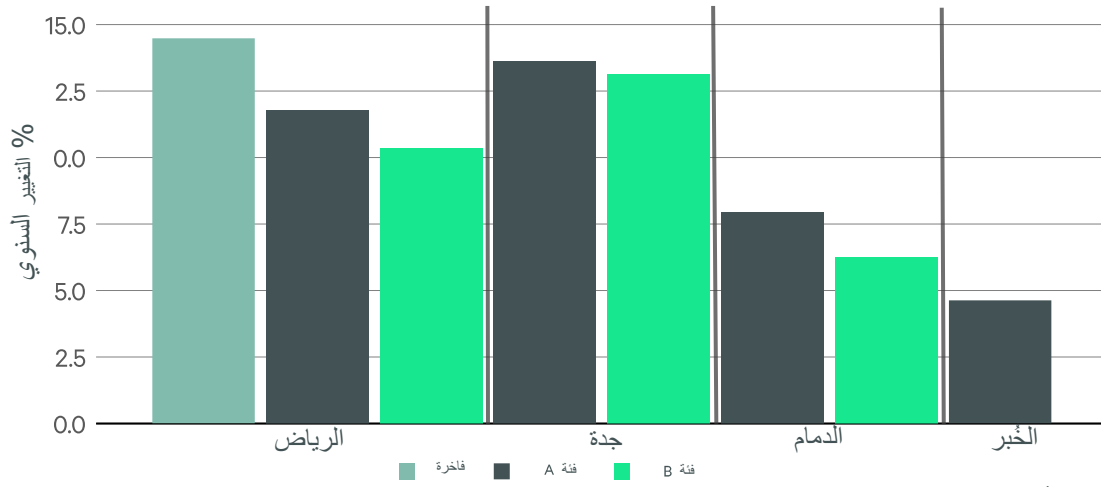
خلال العام حتى الربع الرابع من عام 2023، سجل معدل توظيف المواطنين السعوديين زيادة بنسبة 3.8% ليصل إلى 3.9 مليون، وسجل معدل توظيف غير السعوديين نموًا بنسبة 9.0% ليصل إلى 12.0 مليون. ونتيجة لذلك، ارتفع إجمالي الموظفين في البلاد بنسبة 7.7% سنويًا ليصل إلى 15.9 مليون.

وفقًا لتوقعات أكسفورد إيكونوميكس، من المتوقع أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي الرئيسي بنسبة 6.5% في عام 2025. ومن المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 11.5%، مع توقع الإنهاء التدريجي لإنتاج النفط المخفض من قبل منظمة أوبك، ومن المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 5.7%.

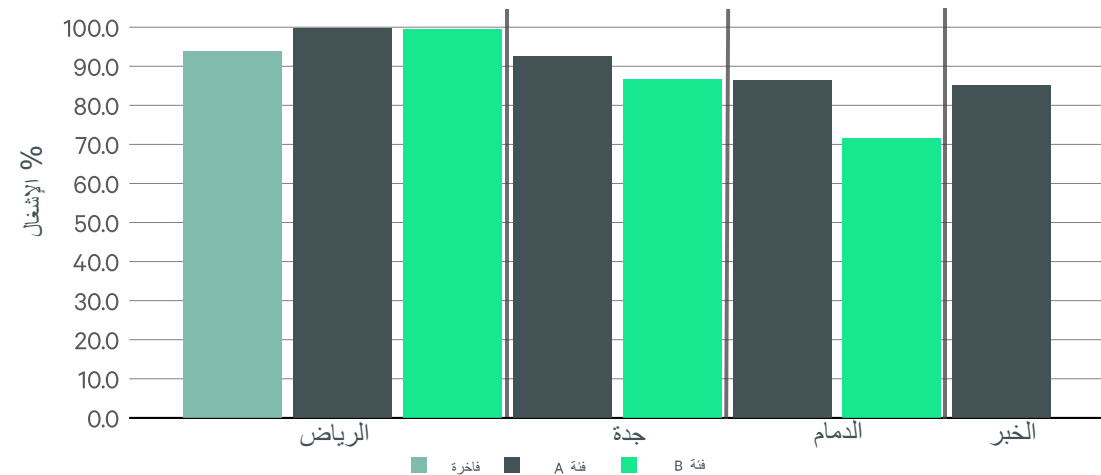
خلال العام حتى الربع الرابع من عام 2023، سجل معدل توظيف المواطنين السعوديين زيادة بنسبة 3.8% ليصل إلى 3.9 مليون، وسجل معدل توظيف غير السعوديين نموًا بنسبة 9.0% ليصل إلى 12.0 مليون.

## المكاتب

الشكل 4: المملكة العربية السعودية، إيجارات المكاتب، النسبة المئوية للتغيير السنوي حتى الربع الأول من عام 2024



المصدر: أبحاث سي بي آر إي



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

على مدار الربع الأول من عام 2024، شهد سوق المكاتب في الرياض إجراء معاملتين رئيسيتين، حيث استحوذت شركتان عالميتان رائدتان على 3,000 متر مربع و22,000 متر مربع في مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) وليس قالي، على التوالي. وتشير هذه المعاملات إلى الاتجاه المستمر للشركات العالمية التي تؤسس موطئ قدم لها في المملكة العربية السعودية كأحد نتاج مبادرة "Program HQ". علاوة على ذلك، استمرت إعادة توظيف العقارات التجارية في الربع الأول من عام 2024، حيث تم تحويل العديد من مشاريع التطوير الرئيسية من مساحة البيع بالتجزئة إلى مساحة مكتبية من أجل الاستفادة من الطلب القوي على المكاتب. من حيث مشاريع التطوير المستقبلية الرئيسية، تشمل الأمثلة البارزة مدينة مسك وبوابة الدرعية، اللتين تتطلعان إلى إضافة حوالي 380,000 متر مربع و1,200,000 متر مربع، على التوالي. وقد لوحظ وجود اعتدال في معدل نمو الإيجار طوال الربع الأول من العام عبر جميع قطاعات السوق. في سوق الشاغلين في الرياض، سجل متوسط الإيجارات في الفئة الفاخرة زيادة بنسبة 14.5% في العام حتى الربع الأول من عام 2024، ليصل إلى 2,767 ريال سعودي للمتر المربع. وخلال الفترة ذاتها، شهد متوسط الإيجارات داخل قطاع الفئة "أ" من السوق زيادة بنسبة 11.8%، ليصل إلى 1,975 ريال سعودي للمتر المربع. بلغ متوسط إيجارات الفئة "ب" 1,600 ريال سعودي للمتر المربع، مسجلاً زيادة سنوية بنسبة 10.3%. في الربع الأول من عام 2024، بلغ متوسط معدل الإشغال داخل قطاعات السوق من الفئة الفاخرة والفئة "أ" والفئة "ب" 93.8% و99.7% و99.4% على التوالي.

في الربع الأول من عام 2024، في مدينة الدمام، ارتفع متوسط إيجارات الفئة "أ" بنسبة 8.0%، وارتفع متوسط إيجارات الفئة "ب" بنسبة 6.2% ليصل إلى 1,017 ريال سعودي و567 ريال سعودي للمتر المربع، على التوالي. وخلال هذه الفترة، شهدت إيجارات الفئة "أ" في الخبر زيادة بنسبة 4.6% سنوياً، حيث بلغ متوسط الأسعار 1,130 ريال سعودي للمتر المربع. تحسنت معدلات الإشغال الرئيسية في كلتا المدينتين، حيث بلغت معدلات الإشغال من الفئة "أ" في الدمام والخبر 86.3% و85.2%، على التوالي، في الربع الأول من عام 2024. وخلال هذه الفترة، بلغ متوسط معدل الإشغال من الفئة "ب" في سوق الشاغلين بالدمام 71.6%.

خلال الأشهر الاثني عشر حتى الربع الأول من عام 2024، شهد متوسط أسعار الإيجار من الفئة "أ" والفئة "ب" في جدة زيادات سنوية بنسبة 13.6% و13.1%، على التوالي، حيث بلغ متوسط الأسعار لكل درجة 1,406 ريال سعودي و800 ريال سعودي للمتر المربع. ارتفع متوسط معدل الإشغال من الفئة "أ" بنسبة 0.7 نقطة مئوية، بينما ارتفع معدل الإشغال من الفئة "ب" بنسبة 7.3 نقطة مئوية. بلغ متوسط معدلات الإشغال في الفئة "أ" والفئة "ب" 92.5% و86.6%، على التوالي.

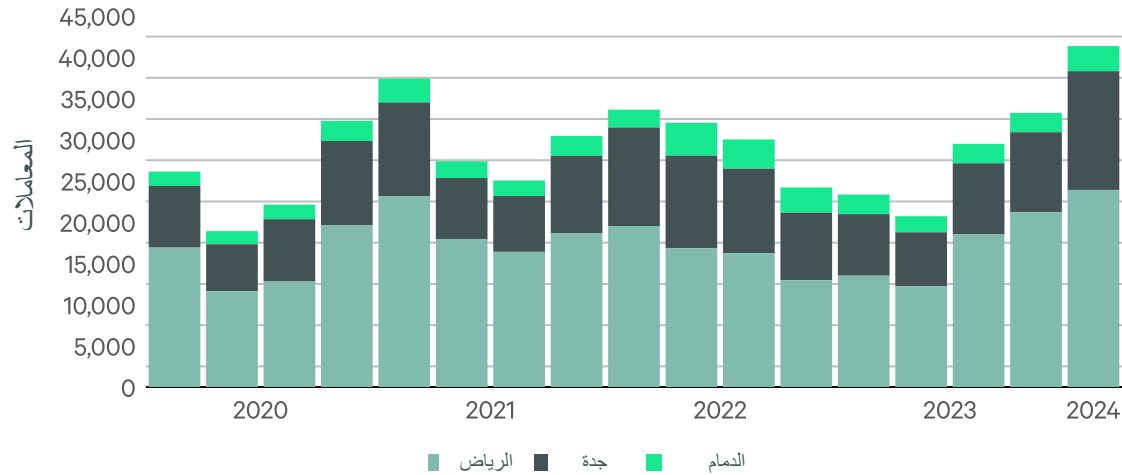
## القطاع السكني

تستمر مستويات الطلب القوية في المدن السكنية الرئيسية في المملكة العربية السعودية، حيث بلغ عدد معاملات المبيعات المسجلة في الرياض، في الربع الأول من عام 2024، 23,900 معاملة، بزيادة سنوية بنسبة 77.0%. بلغت قيمة العقارات السكنية المباعة خلال هذه الفترة 32.7 مليار ريال سعودي. في جدة، ارتفع إجمالي عدد معاملات العقارات السكنية بنسبة 92.9% خلال العام حتى الربع الأول من عام 2024، حيث بلغ إجمالي عدد معاملات العقارات السكنية 14,400 معاملة بقيمة 17.9 مليار ريال سعودي. وخلال هذه الفترة، بلغ إجمالي قيمة معاملات العقارات السكنية المسجلة في الدمام 3.3 مليار ريال سعودي، وارتفع عدد المعاملات بنسبة 28.0% سنويًا ليصل إلى 3,044.

في الربع الأول من عام 2024، سجل متوسط أسعار الفلل في الرياض وجدة والخبر زيادات بنسبة 3.6% و0.2% و3.1%، لتصل إلى 5,808 ريال سعودي و5,658 ريال سعودي و3,626 ريال سعودي للمتر المربع على التوالي. ومع ذلك، خلال نفس الفترة، انخفض متوسط معدل مبيعات الفلل في الدمام بشكل هامشي بنسبة 0.5% ليصل إلى 3,573 ريال سعودي للمتر المربع كما في الربع الأول من عام 2024.

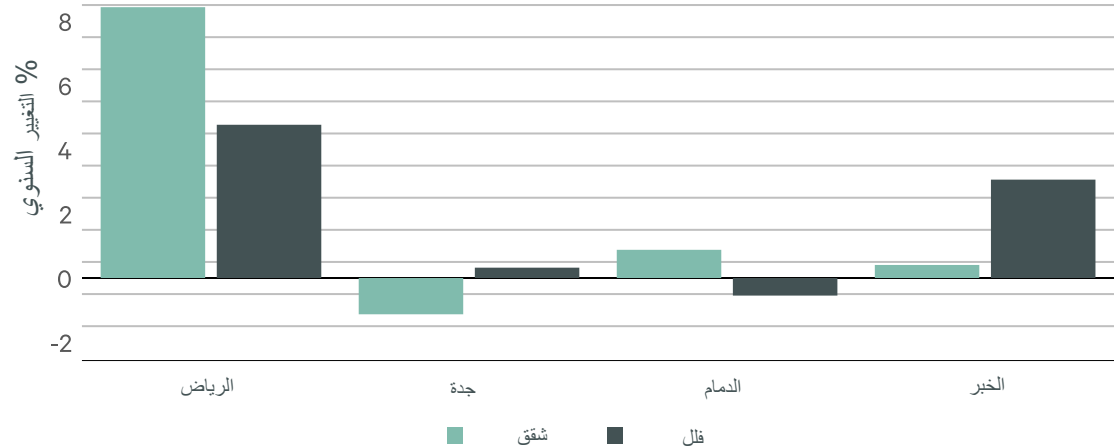
في قطاع الشقق في السوق، في الربع الأول من عام 2024، نما متوسط الأسعار في الرياض والدمام والخبر بنسبة 8.4% و0.9% و0.4% على التوالي، مقارنة بالعام السابق، ليصل إلى متوسط معدلات البيع بقيمة 4,939 ريال سعودي و2,813 ريال سعودي و3,397 ريال سعودي للمتر المربع. ومن ناحية أخرى، انخفض متوسط أسعار الشقق في جدة بنسبة 1.1% خلال نفس الفترة، ليصل إلى 3,952 ريال سعودي للمتر المربع خلال في الربع الأول من عام 2024.

الشكل 6: المملكة العربية السعودية، عدد المعاملات السكنية



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل 7: المملكة العربية السعودية، العقارات السكنية، الأسعار، الفلل والشقق، النسبة المئوية للتغير السنوي حتى الربع الأول من عام 2024



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## الضيافة

الشكل 8: مؤشرات السياحة الرئيسية في المملكة، عام 2023

# 112 مليون

# 27.4 مليون

مسافر جواً في عام 2023، بزيادة  
بنسبة 26% مقارنةً بعام 2023

عدد الزوار الدوليين في عام 2023

ظل الأداء في قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية قوياً خلال الربع الأول من العام مدعوماً بمستويات الزيارات المرتفعة. وفقاً لإعلان صدر مؤخراً، في عام 2023، سجل عدد المسافرين جواً في المملكة زيادة بنسبة 26.0%، بإجمالي 112 مليون مسافر، مع زيادة عدد المسافرين الدوليين بنسبة 46.0% ليصل إلى 61 مليون مسافر. وخلال هذه الفترة، سجل إجمالي عدد الزوار الدوليين 27.4 مليون زائر، وكان نصفهم تقريباً من السياحة الدينية.

على أساس سنوي، في العام حتى مارس 2024، سجل متوسط معدل الإشغال زيادة هامشية بنسبة 0.1 نقطة مئوية، وارتفع متوسط السعر اليومي في المملكة بنسبة 11.8% مما أدى إلى زيادة بنسبة 12.0% في متوسط الإيرادات لكل غرفة متاحة.

وخلال هذه الفترة، على مستوى المدينة، انخفض متوسط معدل الإشغال في الرياض بنسبة 4.4 نقطة مئوية، وارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 26.8%، مما أدى إلى ارتفاع بنسبة 18.9% في متوسط الإيرادات لكل غرفة متاحة في المدينة. بالنظر إلى المدينة المنورة، على الرغم من انخفاض متوسط معدل الإشغال بنسبة 3.7 نقطة مئوية، سجل متوسط السعر اليومي للمدينة زيادة بنسبة 20.5%، مما أدى إلى زيادة بنسبة 15.2% في مستويات الإيرادات لكل غرفة متاحة. ارتفع متوسط معدل الإشغال في مكة المكرمة بشكل هامشي بنسبة 0.4 نقطة مئوية، وارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 9.1%، وبلغت ذروته في نمو الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 9.7%. في جدة، سجل متوسط معدل الإشغال زيادة قدرها 6.0 نقطة مئوية. ارتفع متوسط السعر اليومي في المدينة بنسبة 3.2%، مما أدى إلى نمو بنسبة 13.9% في مستويات الإيرادات لكل غرفة متاحة. شهد متوسط معدل الإشغال في الدمام ارتفاعاً بنسبة 9.1 نقطة مئوية. ومع ذلك، على الرغم من انخفاض متوسط السعر اليومي بنسبة 3.1%، سجلت الإيرادات لكل غرفة متاحة في المدينة زيادة بنسبة 13.5%.

في العام حتى مارس 2024، سجل متوسط معدل الإشغال زيادة قدرها 8.8 نقطة مئوية مقارنةً بخط الأساس قبل الجائحة، حيث تجاوزت جميع المدن المتتبعة مستوياتها المسجلة في عام 2019. وخلال هذه الفترة، بلغ متوسط السعر اليومي في المملكة 62.3% فوق خط الأساس لعام 2019، ونتيجة لذلك، رأينا متوسط الإيرادات لكل غرفة متاحة يفوق الرقم المحقق في عام 2019 بنسبة 85.8%.

المصدر: أبحاث سي بي آر إي/وزارة السياحة

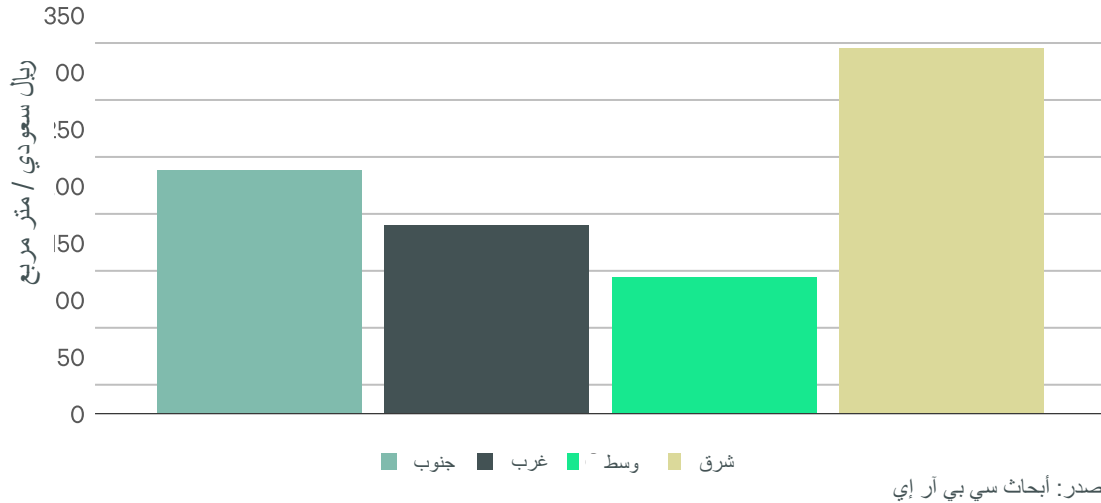
الشكل 9: المملكة العربية السعودية، سوق الضيافة، مؤشرات الأداء الرئيسية، التغيير بالنسبة المئوية على أساس سنوي مقارن

من بداية العام حتى تاريخه - مارس 2024 مقابل مارس 2023			من بداية العام حتى تاريخه - مارس 2024 مقابل مارس 2019			
التغير في الإيرادات لكل غرفة متاحة بالنسبة المئوية	التغير في متوسط السعر اليومي بالنسبة المئوية	التغير في الإشغال بالنقاط المئوية	التغير في الإيرادات لكل غرفة متاحة بالنسبة المئوية	التغير في متوسط السعر اليومي بالنسبة المئوية	التغير في الإشغال بالنقاط المئوية	
12.0%	11.8%	0.1%	85.8%	62.3%	8.8%	المملكة العربية السعودية
5.3%-	1.4%-	2.6%-	-	-	-	الخبر
13.5%	3.1%-	9.1%	-	-	-	الدمام
13.9%	3.2%	6.0%	55.7%	17.5%	15.6%	جدة
9.7%	9.1%	0.4%	113.1%	90.0%	8.2%	مكة المكرمة
15.2%	20.5%	3.7%-	164.3%	104.9%	17.8%	المدينة المنورة
18.9%	26.8%	4.4%-	74.6%	60.4%	5.5%	الرياض

المصدر: أبحاث سي بي آر إي/إس تي آر جلوبيال

## القطاع الصناعي

الشكل 10: الرياض، إيجارات العقارات الصناعية للربع الأول من عام 2024، بالريال السعودي للمتر المربع



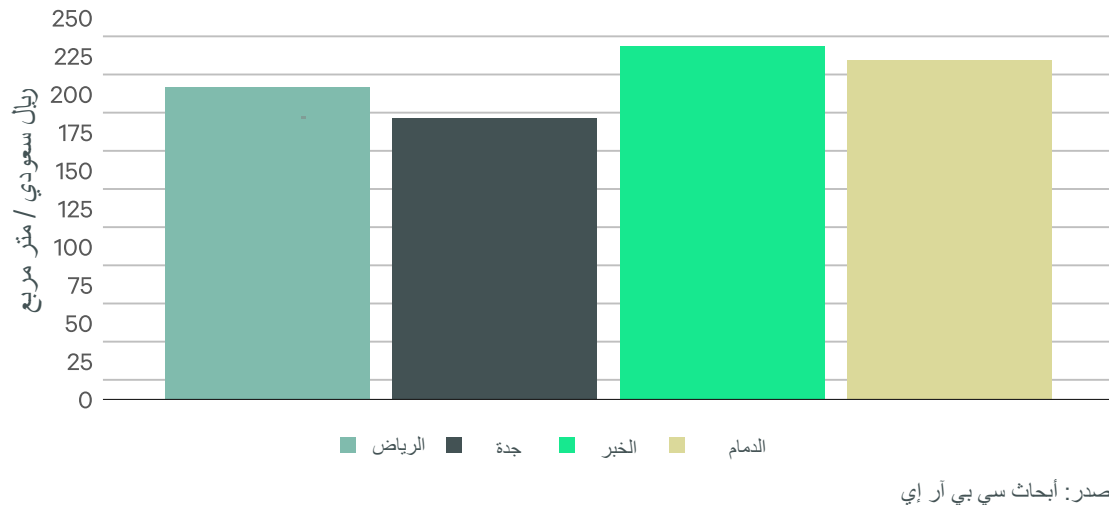
شهد الربع الأول من عام 2024 استئناف الجهود التي بذلتها وزارة النقل والخدمات اللوجستية لتعزيز المنظومة اللوجستية وخدماتها. تم إطلاق توجيهين بارزين في مؤتمر "LEAP24" في الربع الأول من عام 2024، بدءًا من الإعلان عن منصة "LOGISTI 2.0" التي تقدم أكثر من 140 خدمة لوجستية إلكترونية، وتسريع تجارب المستثمرين وتعزيزها مع تبني أفضل الممارسات المتاحة. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن نظام مجموعة الموانئ (PCS)، حيث يقدم أكثر من 250 خدمة ذات صلة تستهدف رفع كفاءة الموانئ السعودية والمساعدة في تحقيق الأهداف اللوجستية لرؤية 2030. وعلاوة على ذلك، نظرًا للإصلاحات اللوجستية والصناعية المستمرة، وفقًا للمنتدى الاقتصادي العالمي (WEF)، سجلت المملكة العربية السعودية 5.7 في درجة جودة البنية التحتية للطرق (QRI)، مما أدى إلى اعتلاء المملكة المرتبة الرابعة بين دول مجموعة العشرين.

من حيث الأداء، في الربع الأول من عام 2024، بلغ متوسط الإيجار في القطاع الصناعي وقطاع الخدمات اللوجستية في الرياض 204 ريال سعودي لكل متر مربع، مما يمثل زيادة بنسبة 8.1% عن العام السابق. وخلال هذه الفترة، حققت منطقة شرق الرياض أعلى إيجار في القطاع الصناعي، بمتوسط سعر يبلغ 320 ريال سعودي للمتر المربع، في حين سجلت منطقة وسط الرياض أقل إيجار للمستودعات الصناعية واللوجستية، حيث بلغ متوسط الإيجار 119 ريال سعودي للمتر المربع.

في جدة، خلال 12 شهرًا حتى الربع الأول من عام 2024، ارتفع متوسط الإيجار في القطاع الصناعي وقطاع الخدمات اللوجستية بنسبة 3.1%، ليصل إلى 184 ريال سعودي للمتر المربع. سجلت العقارات في القطاع الصناعي في الجزء الشمالي من جدة متوسط إيجار قدره 241 ريالاً سعودياً للمتر المربع، بينما بلغ متوسط السعر داخل الجزء الجنوبي من المدينة 127 ريالاً سعودياً للمتر المربع.

سجل متوسط الإيجارات في القطاع الصناعي وقطاع الخدمات اللوجستية داخل الدمام زيادة سنوية بنسبة 4.6% في الربع الأول من عام 2024، حيث وصل إلى 222 ريال سعودي للمتر المربع. وخلال هذه الفترة، سجلت العقارات في القطاع الصناعي وقطاع الخدمات اللوجستية في الخبر انخفاضًا بنسبة 2.8% في متوسط الإيجار ليصل إلى 231 ريال سعودي للمتر المربع كما في الربع الأول من عام 2024.

الشكل 11: المملكة العربية السعودية، إيجارات العقارات الصناعية للربع الأول من عام 2024، بالريال السعودي للمتر المربع



# جهات الاتصال

## الشرق الأوسط

تيمور خان

رئيس قسم الأبحاث

+971 52 281 6953

taimur.khan@cbre.com

الدكتور هتان الشريف

مدير أبحاث أول

+966 50 029 6969

hattan.alsharif@cbre.com

بيدرو ريبيرو

المدير العام، المملكة العربية السعودية

+966 55 269 0736

pedro.ribeiro@cbre.com

مايكل يونغ

رئيس قسم خدمات الاستشارات والمعاملات

+971 56 603 9160

michael.young@cbre.com

دانييل ماكولوك

رئيس قسم التقييم

+971 50 656 8325

daniel.mcculloch@cbre.com

ليندسي ماكويلان

رئيس قسم إدارة العقارات

+971 52 640 9532

lindsay.mcquillan@cbre.com

علي منظور

رئيس قسم الفنادق والسياحة

+971 58 149 2583

ali.manzoor@cbre.com

سكوت كيني

رئيس قسم إدارة المشاريع

+971 52 640 9525

scott.keaney@cbre.com

هاريش ناير

رئيس قسم الاستشارات في الشرق الأوسط

وشمال أفريقيا

+966 11 254 9777

harish.nair@cbre.com

## الأبحاث العالمية

ريتشارد باركهام

كبير الاقتصاديين العالميين، رئيس الأبحاث العالمية

ورئيس الأبحاث لمنطقة الأمريكتين

richard.barkham@cbre.com

الدكتور هنري تشين

الرئيس العالمي للقيادة الفكرية

للمستثمرين ورئيس قسم الأبحاث،

منطقة آسيا والمحيط الهادئ

henry.chin@cbre.com.hk

أبهيناف جوشي

رئيس قسم الأبحاث، الهند والشرق الأوسط

وشمال أفريقيا

abhinav.joshi@cbre.co.in

© حقوق الطبع والنشر لعام 2024. يُعد كل من CBRE وشعار CBRE علامتين تجاريتين مسجلتين لشركة سي بي آر إي جروب المسجلة في الولايات المتحدة الأمريكية، والشركات التابعة لها، والشركات المرتبطة بها في بلدان أخرى. وجميع العلامات الأخرى المعروضة في هذه الوثيقة تؤول ملكيتها الخاصة إلى مالكيها المعنيين، ولا يعني استخدامها أي انتساب لهم أو تأييد من جانبهم. وتُعد جميع المعلومات الواردة في هذه الوثيقة فيما يتعلق بشركة سي بي آر إي - بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عملياتها وموظفيها وتقنياتها وعلامتها - سرية ومملوكة لشركة سي بي آر إي، وتُقدّم في ظل إدراك أنه سيتم الاحتفاظ بسريتها وعدم الإفصاح عنها لجهات خارجية من دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة سي بي آر إي

تُقدّم المعلومات الواردة في هذه الوثيقة للاستخدام الحصري من جانب عملاء شركة سي بي آر إي وموظفيها، ولا يجوز نسخها دون الحصول على إذن خطي مسبق من الشركة. وقد تم الحصول على المواد، بما في ذلك التوقعات، من مصادر يُعتقد أنها موثوقة. ومع أننا لا نشك في دقتها، إلا أننا لم نتحقق منها، ولا نقدم أي ضمان أو إقرار بشأنها. ويقع على عاتقك وحدك مسؤولية التأكد من دقتها واكتمالها.



CBRE