



واقع وآفاق القطاع العقاري في منطقة نجران

إدارة الخدمات الاستشارية والتخصصية | الدراسات الاقتصادية والأبحاث

جميع الحقوق محفوظة ©

فبراير - 2025م

إخلاء المسؤولية

تم إعداد هذا التقرير من قبل غرفة نجران التجارية بهدف توفير معلومات وتحليلات اقتصادية مفيدة لقطاع الأعمال والباحثين، بالاعتماد على البيانات الرسمية السعودية والدولية المتاحة، مع التأكيد على أن هذا التقرير لا يمثل أي توصية رسمية من الغرفة لاتخاذ قرارات استثمارية أو تجارية، ويوصى بشدة باستشارة الخبراء المختصين قبل اتخاذ أي قرار بناءً على محتواه، حيث تبذل الغرفة جهودًا لضمان دقة وتحديث وشمولية المعلومات، إلا أنها لا تقدم أي ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن اكتمال أو دقة أو موثوقية أو ملاءمة هذه المعلومات لأي غرض محدد، ويتحمل المستخدم المسؤولية الكاملة عن أي اعتماد على البيانات والمعلومات الواردة فيه، وتخلي الغرفة مسؤوليتها عن أي قرار أو إجراء يتم اتخاذه بناءً عليه، أو أي خسارة أو ضرر مباشر أو غير مباشر أو فرصة ضائعة أو خسائر أرباح قد تنشأ عن استخدامه، وتحفظ الغرفة بحق تعديل أو حذف التقرير كليًا أو جزئيًا في أي وقت دون إشعار مسبق.

فهرس المحتوي

إخلاء المسؤولية

مقدمة

مساهمات دعم القطاع العقاري

الصفقات العقارية في المملكة العربية السعودية

الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة العربية السعودية

الصفقات العقارية في منطقة نجران

الرقم القياسي لأسعار العقارات في منطقة نجران

المؤشرات العقارية للسوق الإيجاري لمنطقة نجران

التراخيص الانشائية بمنطقة نجران 2024م

الشركات العقارية بمنطقة نجران 2024م

استبيان الشركات العقارية بمنطقة نجران.

العوامل التي تؤثر بشكل كبير على حركة السوق العقاري في نجران

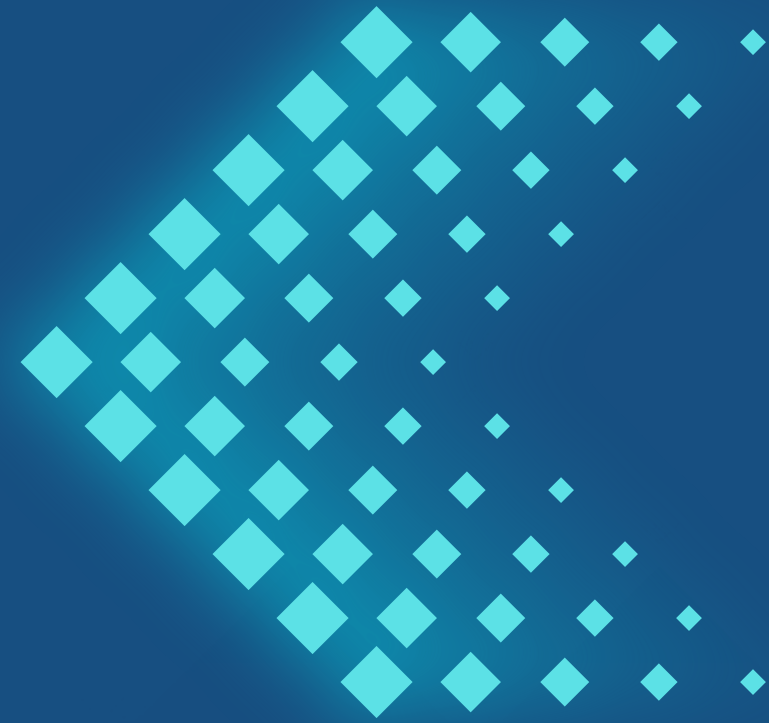
العرض و الطلب على العقارات في نجران

التحديات التي تواجه القطاع العقاري بمنطقة نجران 2024م.

الحلول المقترحة لتعزيز القطاع العقاري بمنطقة نجران

غرفة نجران
NAJHRAN CHAMBER

المحور الأول.



نظرة عامة على القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

مقدمة

يشكل القطاع العقاري ركيزة أساسية لرؤية المملكة وتصورها للمجتمع الحيوي: نظراً للطلب المتواصل على السكن، لاسيما من قبل الفئات العمرية الشابة مما دعا حكومة المملكة إلى اعتماد خطاً مستقبلياً للمشاركة في تطوير القطاع العقاري: حيث تقضي أحد أهداف المملكة 2030م برفع نسبة التملك السكني إلى 70% إلى جانب التزام الحكومة بإشراك القطاع الخاص في هذه المسيرة رفعا في جاذبية الاستثمار بالقطاع. وتعمل حكومة المملكة على تقديم الاهتمام والدعم لتطوير القطاع من خلال: الاعتماد على التكنولوجيا في سلاسل القيمة بشكل عام، تعزيز الشفافية من خلال نشر المؤشرات العقارية عبر الإنترنت، إطلاق مركز خدمات المطورين لإنشاء بيئة استثمارية جاذبة، بالإضافة إلى توفر حلول مالية مبتكرة لتمكين الزبائن.

ويشهد القطاع العقاري تطورات جذرية ستسهم في نمو مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة تتجاوز 8.8% بحلول عام 2030م. وستسهم التطورات كذلك في زيادة تسجيل المتخصصين في المجال العقاري من مطورين ومكاتب عقارية وغيرها بنسبة 80%، مما سيعزز نمو فرص التوظيف في القطاع بنسبة سنوية 2.57% حتى عام 2030م. كما يسجل القطاع السكني شهرياً ضخ أكثر من 12 ألف وحدة جاهزة وتحت الإنشاء بخلاف البناء الذاتي لمن يمتلكون أرض بمعدل 6 آلاف وحدة سكنية شهرياً وغيرها من الصناعات الصناعية والتجارية والزراعية. ووفقاً لرؤية المملكة 2030م من المتوقع بناء حوالي 400,000 وحدة سكنية وتجارية وصناعية بحلول عام 2025م باستخدام تقنيات البناء الحديثة. [1]

المصدر [1]: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

مساهمات دعم القطاع العقاري

تعمل المملكة على تقديم الدعم للقطاع العقاري باستخدام أساليب ووسائل لضمان مسكن ملائم لكافة فئات المجتمع من خلال العديد من البرامج من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والمبادرات والقرارات الهامة منها:[1]

- صندوق التنمية العقارية
- الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
- منصة إتمام
- بوابة بلدي
- برنامج سكني
- برنامج شراكات

- برنامج البناء المستدام
- مبادرة البناء الحديث
- مبادرة تحمل ضريبة المسكن الأول
- خدمة فرز الوحدات العقارية
- مبادرة الإسكان التعاوني
- مبادرة قاعدة بيانات للقطاع العقاري

- إيجار
- بوابة فرص
- المعهد العقاري السعودي
- مبادرة التحفيز العقاري
- مبادرة الأراضي البيضاء
- برنامج مُلاك
- مبادرة أجود

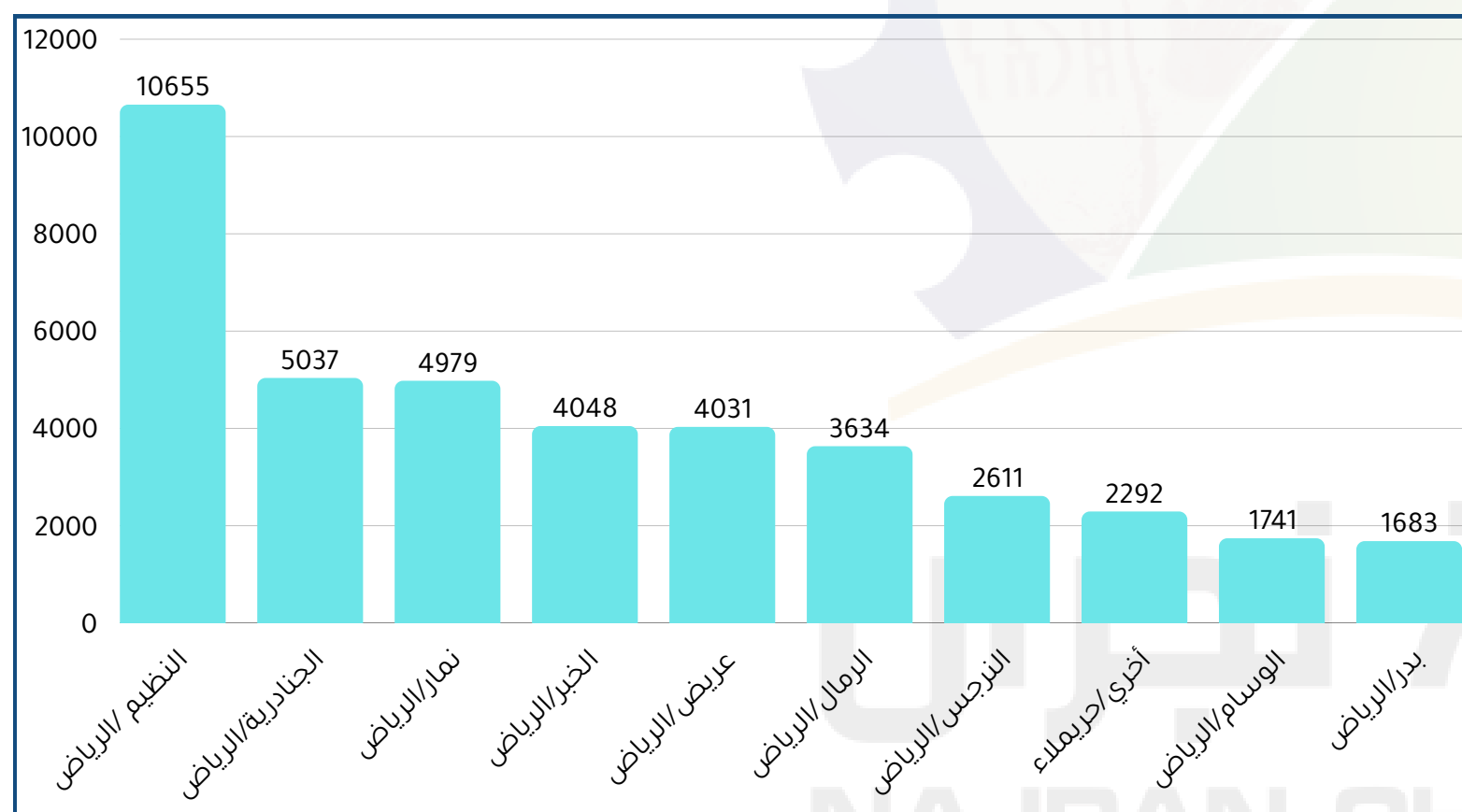
غرفة نجران
NAJHRAN CHAMBER

المصدر [1]: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

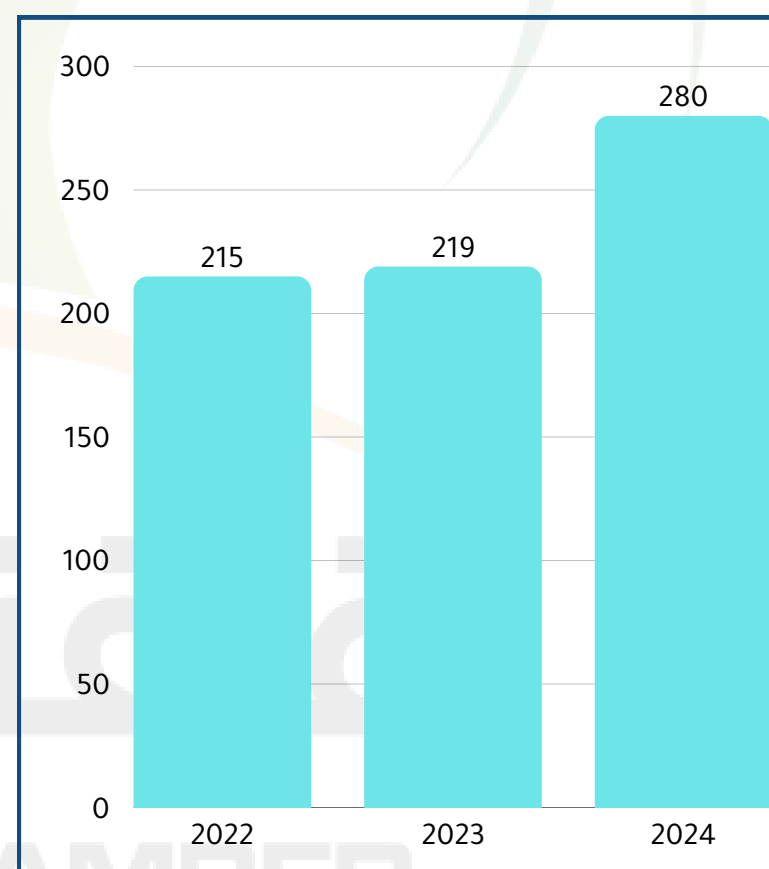
الصفقات العقارية في المملكة العربية السعودية

شهدت المملكة العربية السعودية نموًا ملحوظًا في عدد الصفقات العقارية خلال عام 2024م بنسبة 37.4% مقارنة بعام 2023م، فيما بلغ إجمالي قيمة الصفقات العقارية نحو 280 مليار ريال خلال العام ذاته مسجلةً معدل نمو يقارب 27.8%. وعلى صعيد التوزيع الجغرافي، تصدرت أحياء الرياض أعلى عدد من الصفقات العقارية خلال الأعوام الثلاثة الممتدة من 2022م حتى 2024م.[2]

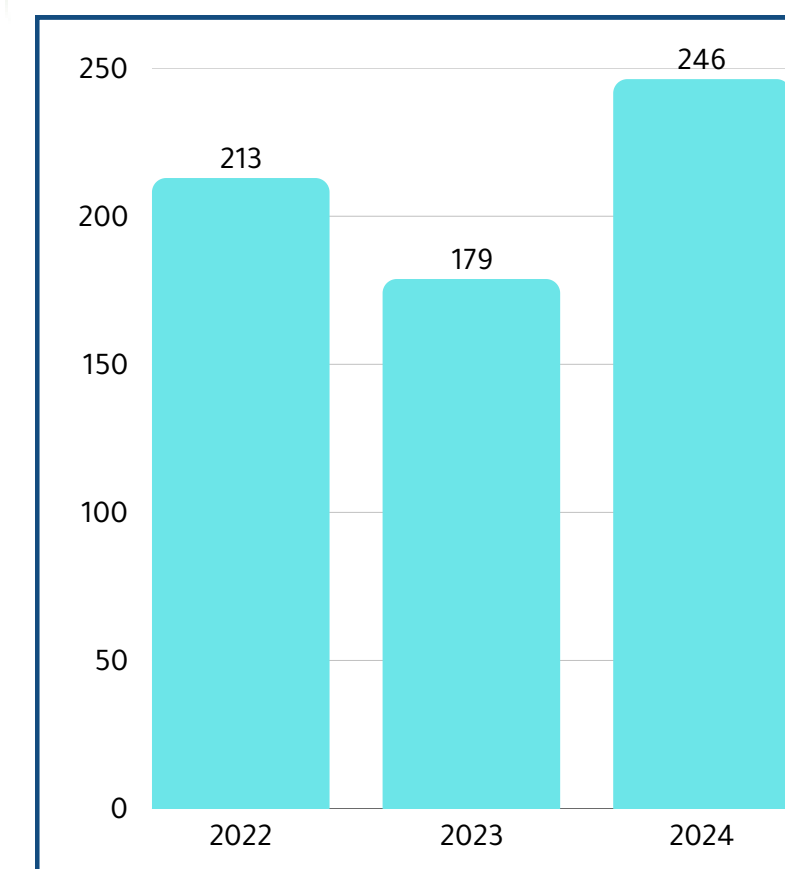
الاحياء الأكثر مبيعا لعدد الصفقات العقارية (2022م-2024م):



قيمة الصفقات (مليون ريال):



عدد الصفقات (الف صفقه):

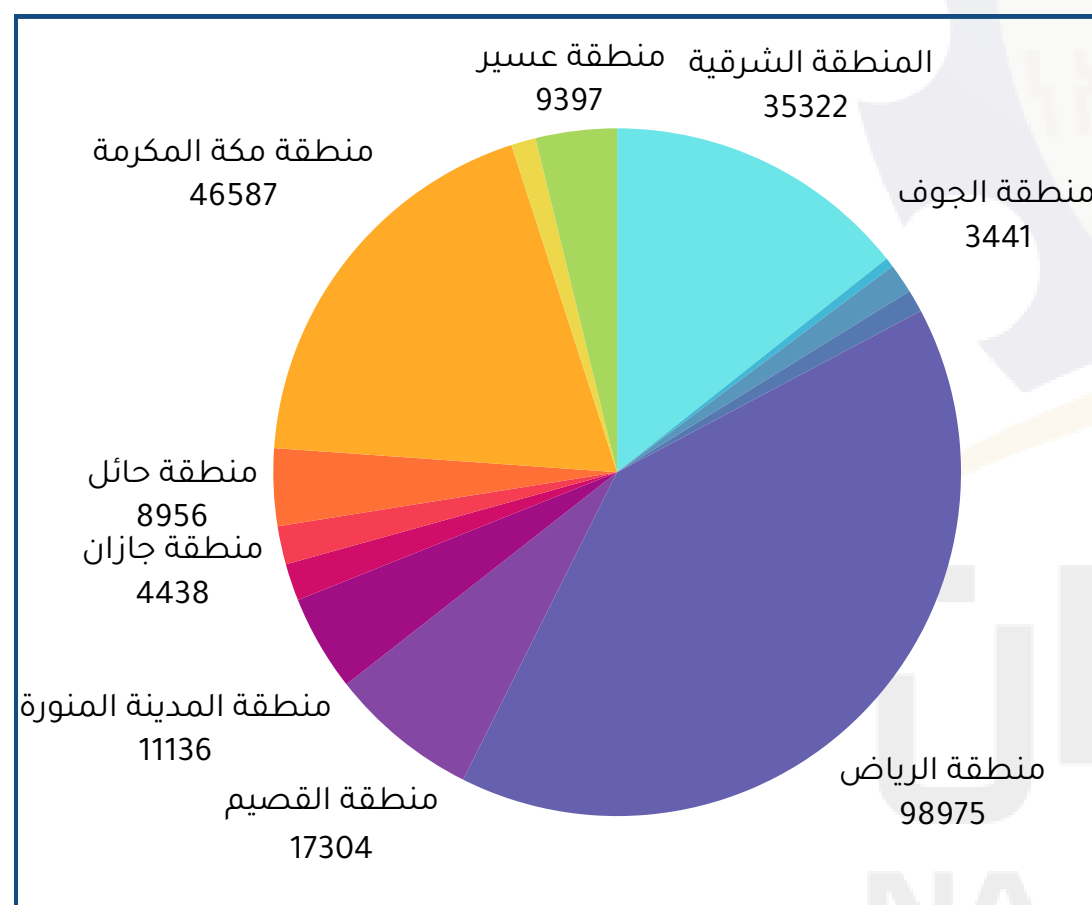


المصدر [2]: تقارير الصفقات العقارية، وزارة العدل.

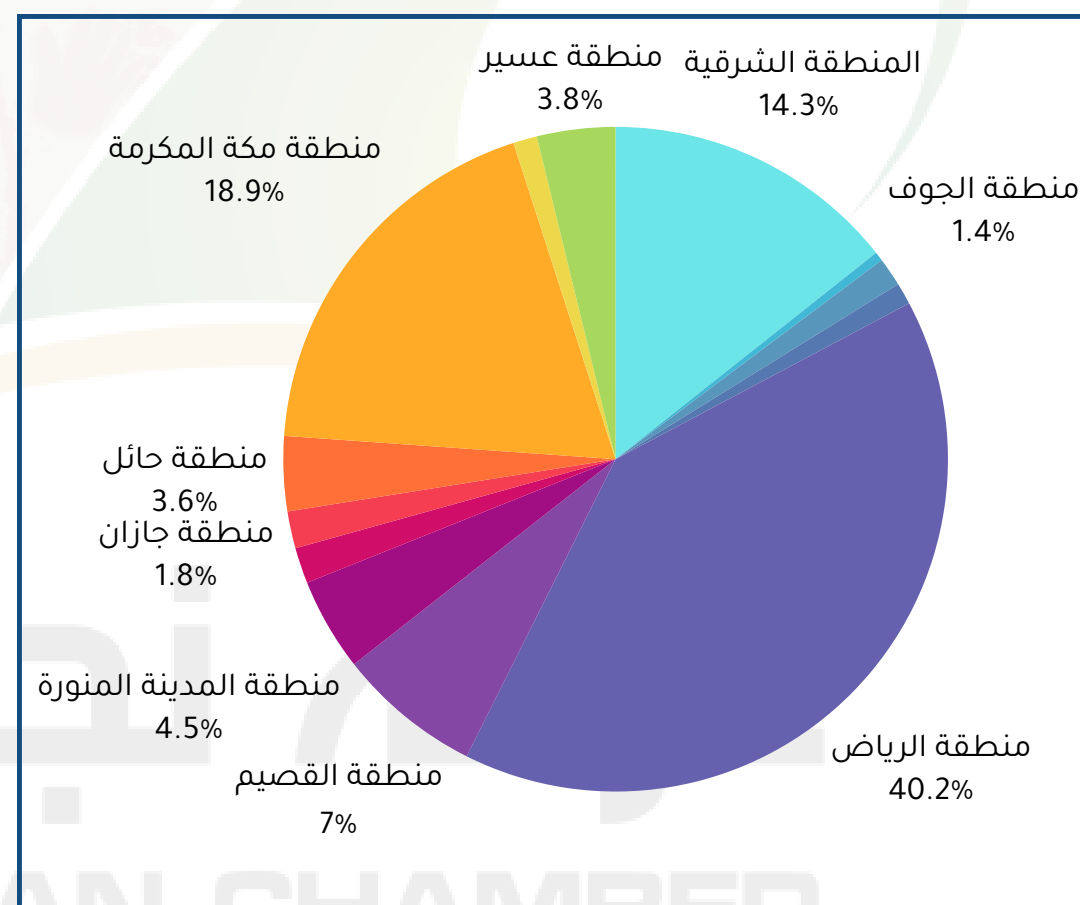
الصفقات العقارية في المملكة العربية السعودية

تصدرت منطقة الرياض المرتبة الأولى من حيث عدد الصفقات العقارية خلال عام 2024م بعدد بلغ 98,975 صفقة، مُشكّلةً ما نسبته 40.2% من الإجمالي. وجاءت منطقة مكة المكرمة في المرتبة الثانية بـ 46,587 صفقة (18.9%)، بينما حلت المنطقة الشرقية ثالثاً بـ 35,322 صفقة مُسجّلةً حصة نسبته 14.3%. وبشكل عام، مثلت الصفقات السكنية نحو 88% من إجمالي الصفقات العقارية في العام ذاته. [3]

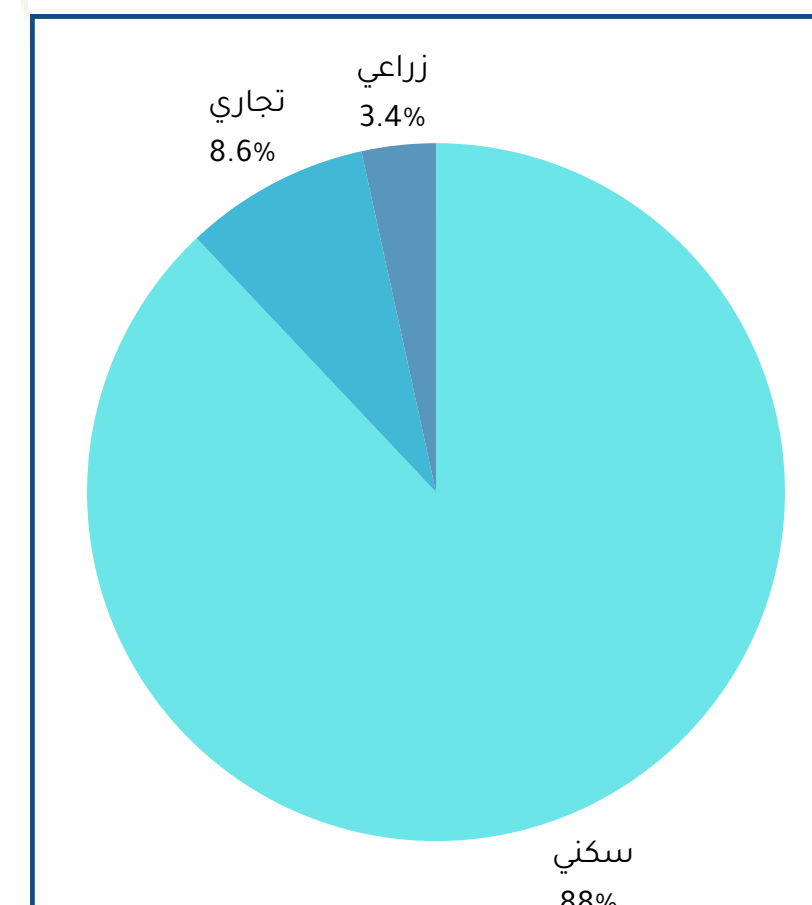
عدد الصفقات لكل منطقة لعام 2024م:



التوزيع النسبي للصفقات لعام 2024م:



الصفقات وفقاً للنوع العقاري لعام 2024م:

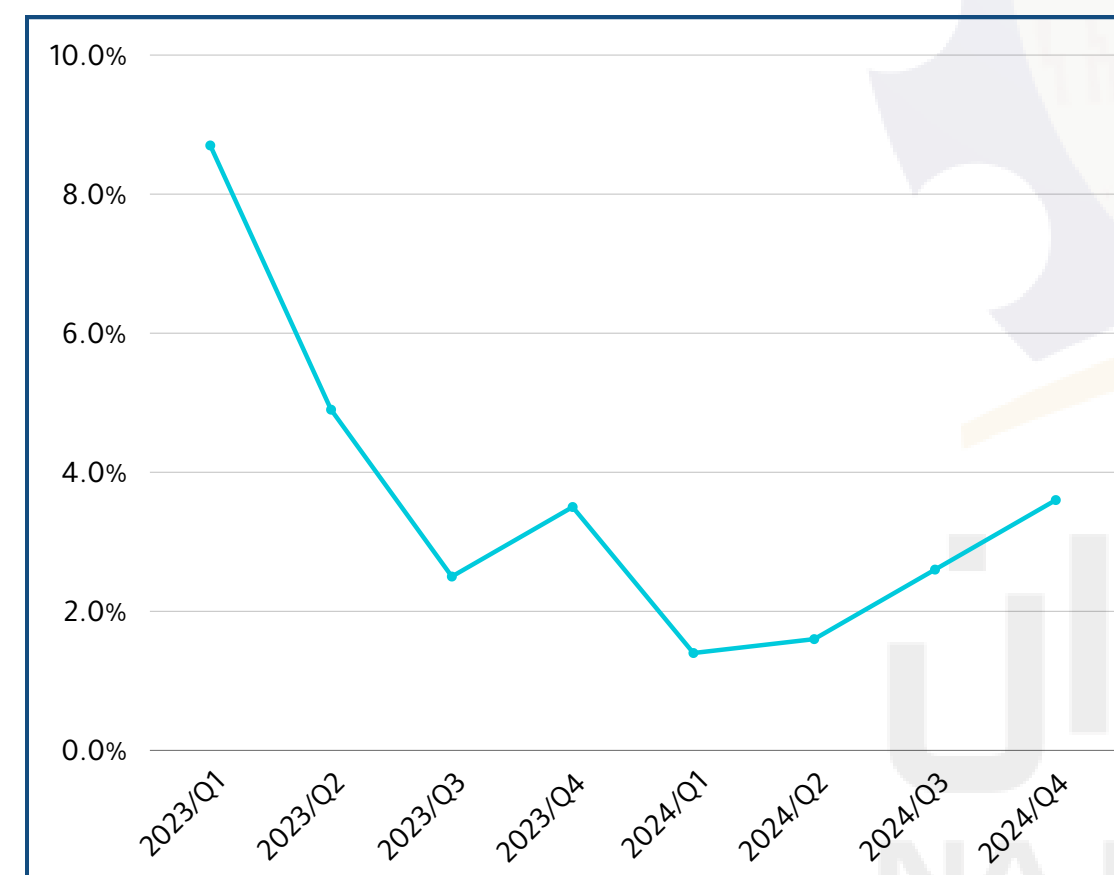


المصدر [3]: تقارير الصفقات العقارية، وزارة العدل.

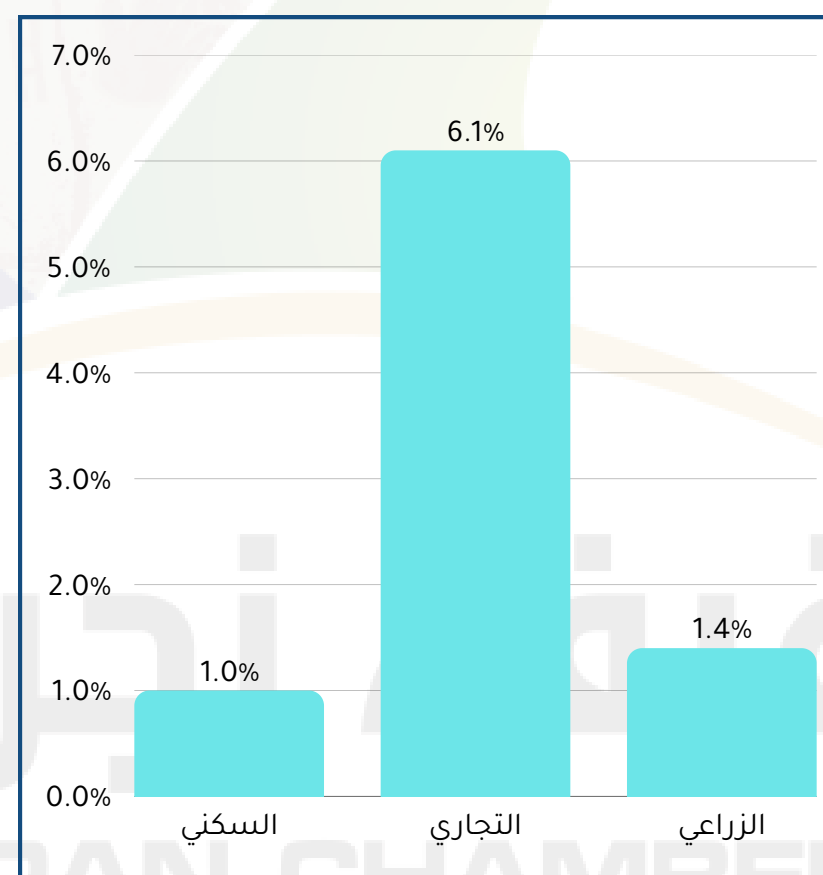
الرقم القياسي لأسعار العقارات في المملكة العربية السعودية

شهد سوق العقارات تراجعًا كبيرًا في الأسعار خلال عام 2024م، حيث انخفض متوسط معدل التغير السنوي إلى 2.3% في عام 2023م مقارنة بنسبة 4.9% في العام السابق. وعلى الرغم من هذا الانخفاض العام، تفوّق القطاع التجاري بتحقيقه أعلى معدل نمو سنوي بلغ 6.1%. من ناحية أخرى، برزت منطقة الرياض كأكثر المناطق ديناميكية في السوق، مسجلة أعلى ارتفاع سنوي في الأسعار بنسبة 9% خلال عام 2024م.[4]

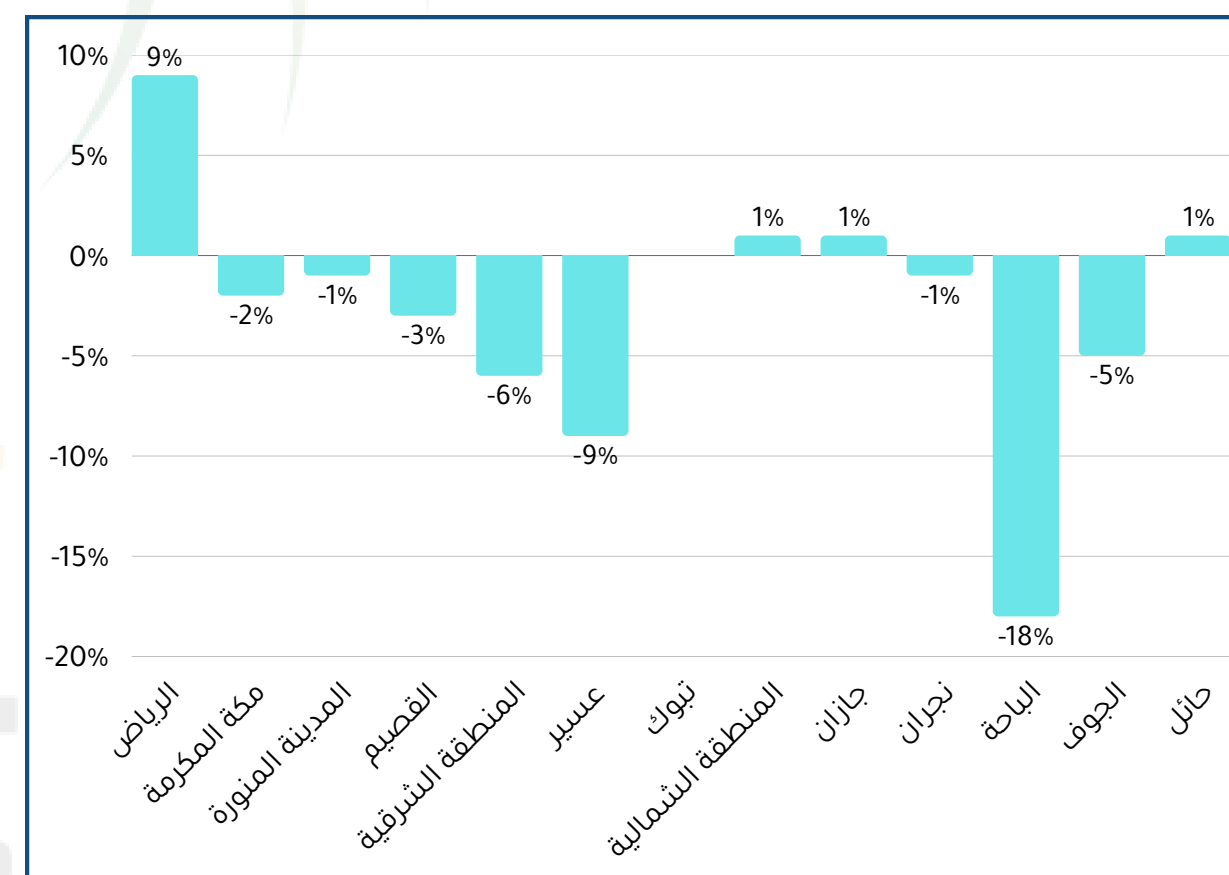
التغير السنوي لأسعار العقارات (2023م-2024م):



التغير السنوي وفقا للقطاع 2024م:

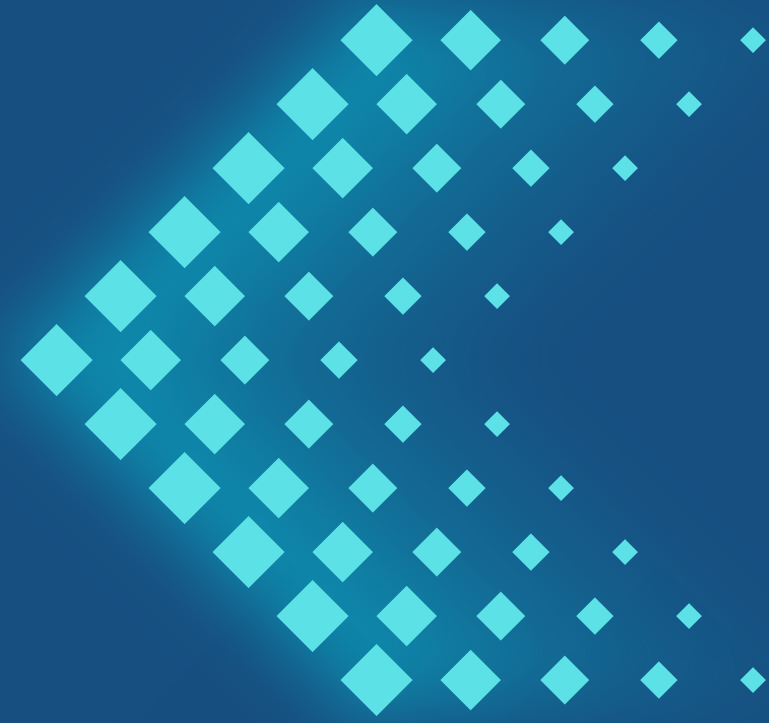


التغير السنوي لأسعار العقارات وفقا للمنطقة 2024م:



المصدر [4]: الهيئة العامة للإحصاء، الرقم القياسي لأسعار العقارات.

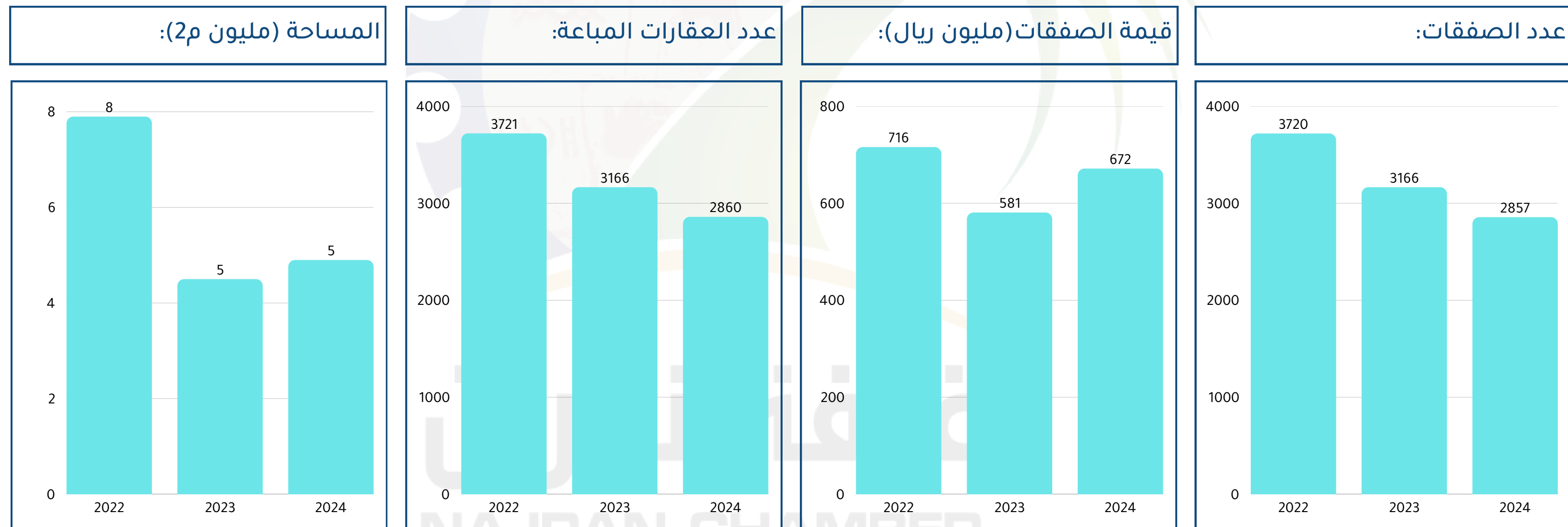
المحور الثاني



مؤشرات القطاع العقاري في منطقة نجران السعودية

الصفقات العقارية في منطقة نجران

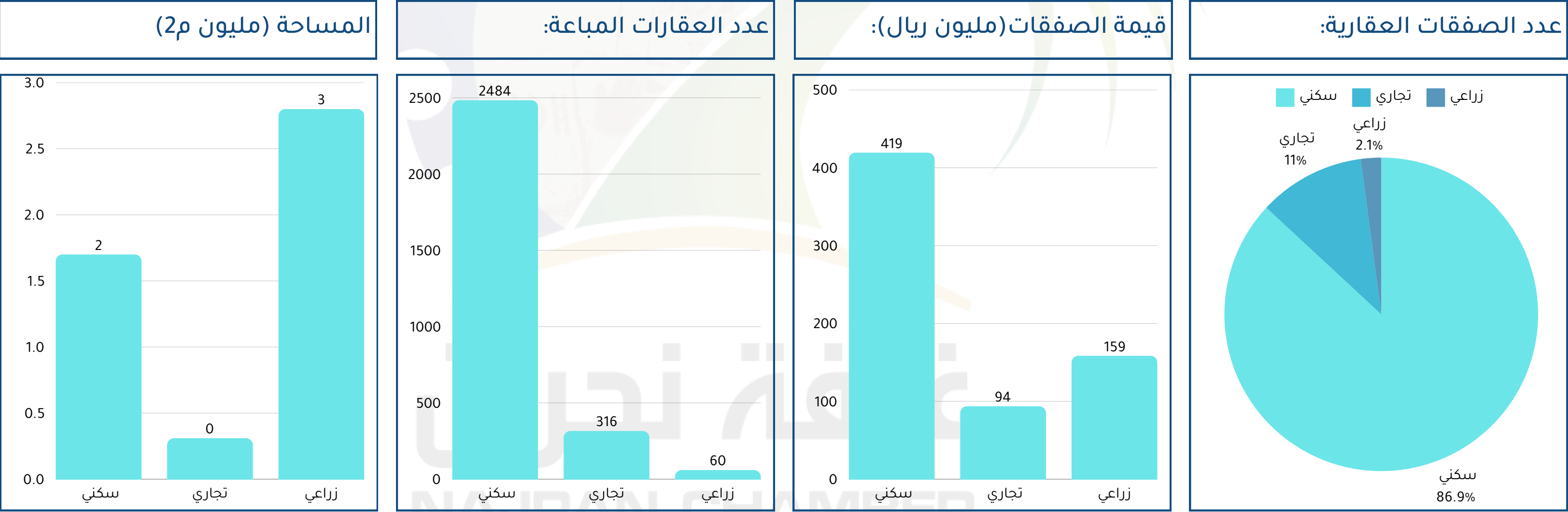
شهدت منطقة نجران انخفاضاً في عدد الصفقات العقارية خلال عام 2024 بنسبة 9%، بينما ارتفعت القيمة الإجمالية لهذه الصفقات بنسبة 15.6% خلال الفترة نفسها. كما تراجع عدد العقارات المباعة بنسبة 9.6% خلال العام ذاته، في حين وصل إجمالي المساحات العقارية المتداولة في الصفقات إلى نحو 4.9 مليون متر مربع خلال نفس المدة. [5]



المصدر [5]: تقارير الصفقات العقارية، وزارة العدل.

تصنيف العقارات في منطقة نجران

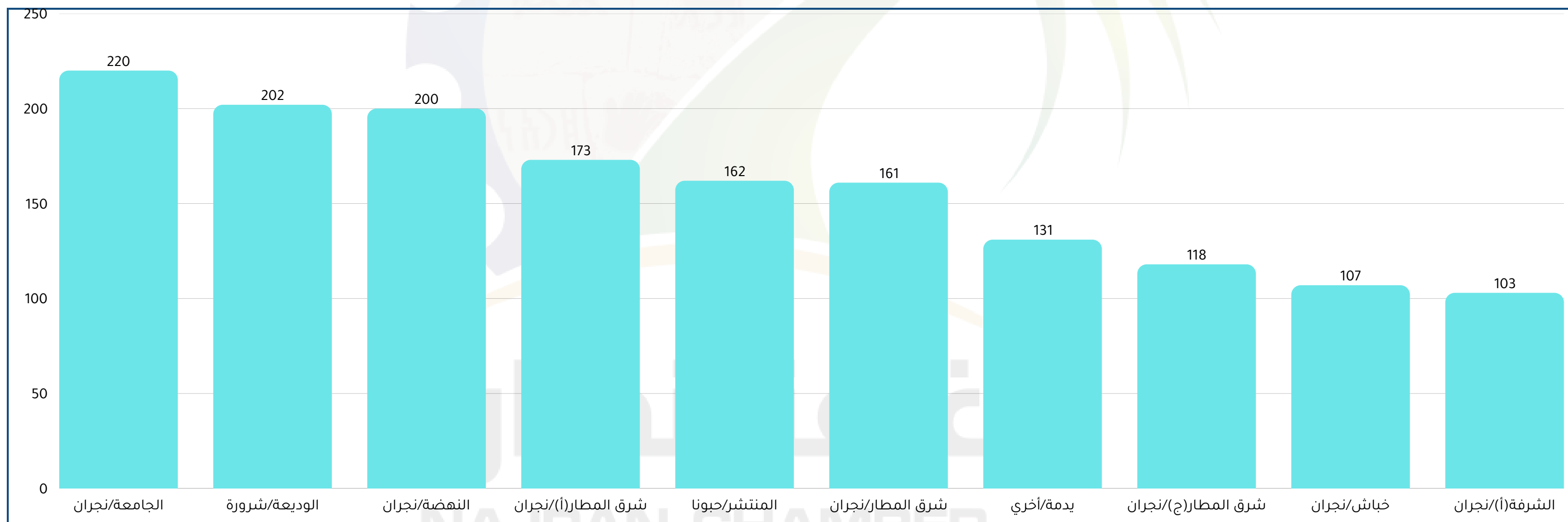
في عام 2024م، سيطرت العقارات السكنية على النسبة الأعلى من إجمالي الصفقات العقارية المبيّعة في منطقة نجران، حيث مثلت 86.9% منها بقيمة سوقية تقدر بنحو 419 مليون ريال، وشملت 2,484 وحدة سكنية. في المقابل، تفوّقت العقارات الزراعية من حيث المساحة الإجمالية المُباعة خلال العام ذاته، حيث وصلت مساحتها إلى 2.8 مليون متر مربع، لتحتل بذلك الصدارة في حجم الأراضي المُتداولة.[6]



المصدر [6]: تقارير الصفقات العقارية، وزارة العدل.

الصفقات العقارية وفقا للأحياء في منطقة نجران

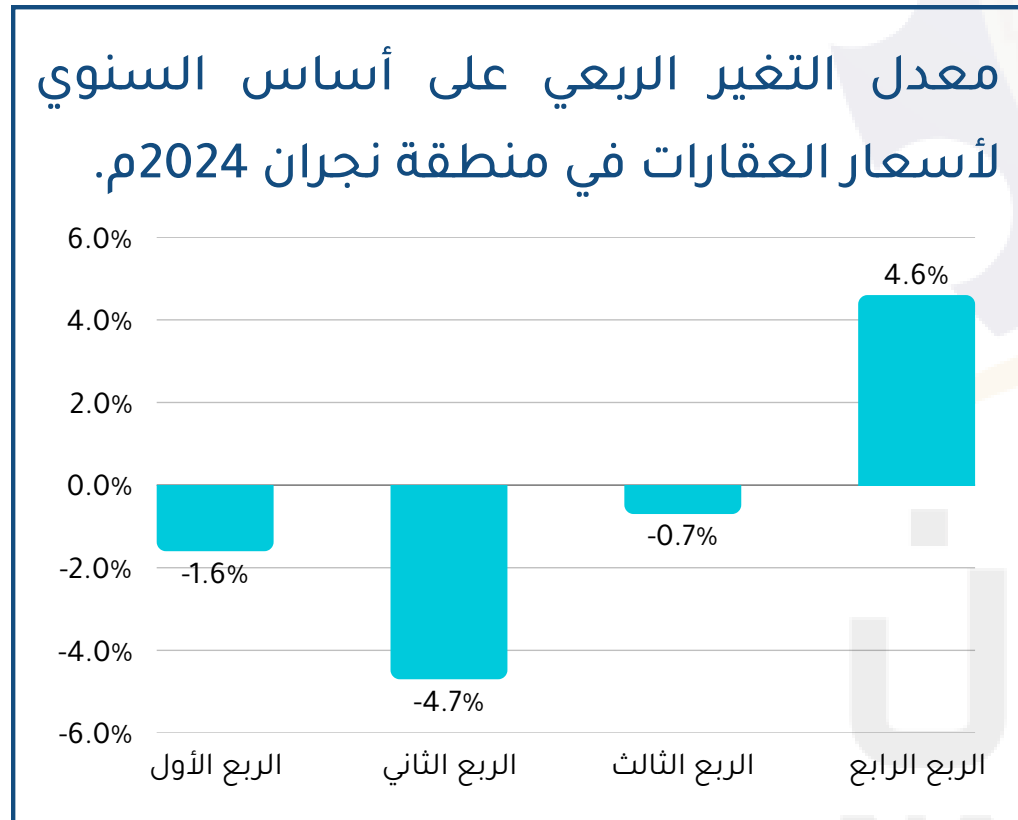
شهدت نحو 10 أحياء في منطقة نجران تسجيل أكثر من 100 صفقة عقارية خلال عام 2024م، حيث تتركز نسبة كبيرة من هذه المعاملات في المناطق الحديثة مثل أحياء شرق المطار والجامعة والنهضة، إلى جانب الأحياء الجديدة الواقعة في المحافظات التابعة للمنطقة كالوديعة والمنتشر.[7]



المصدر [7]: تقارير الصفقات العقارية، وزارة العدل.

الرقم القياسي لأسعار العقارات في منطقة نجران

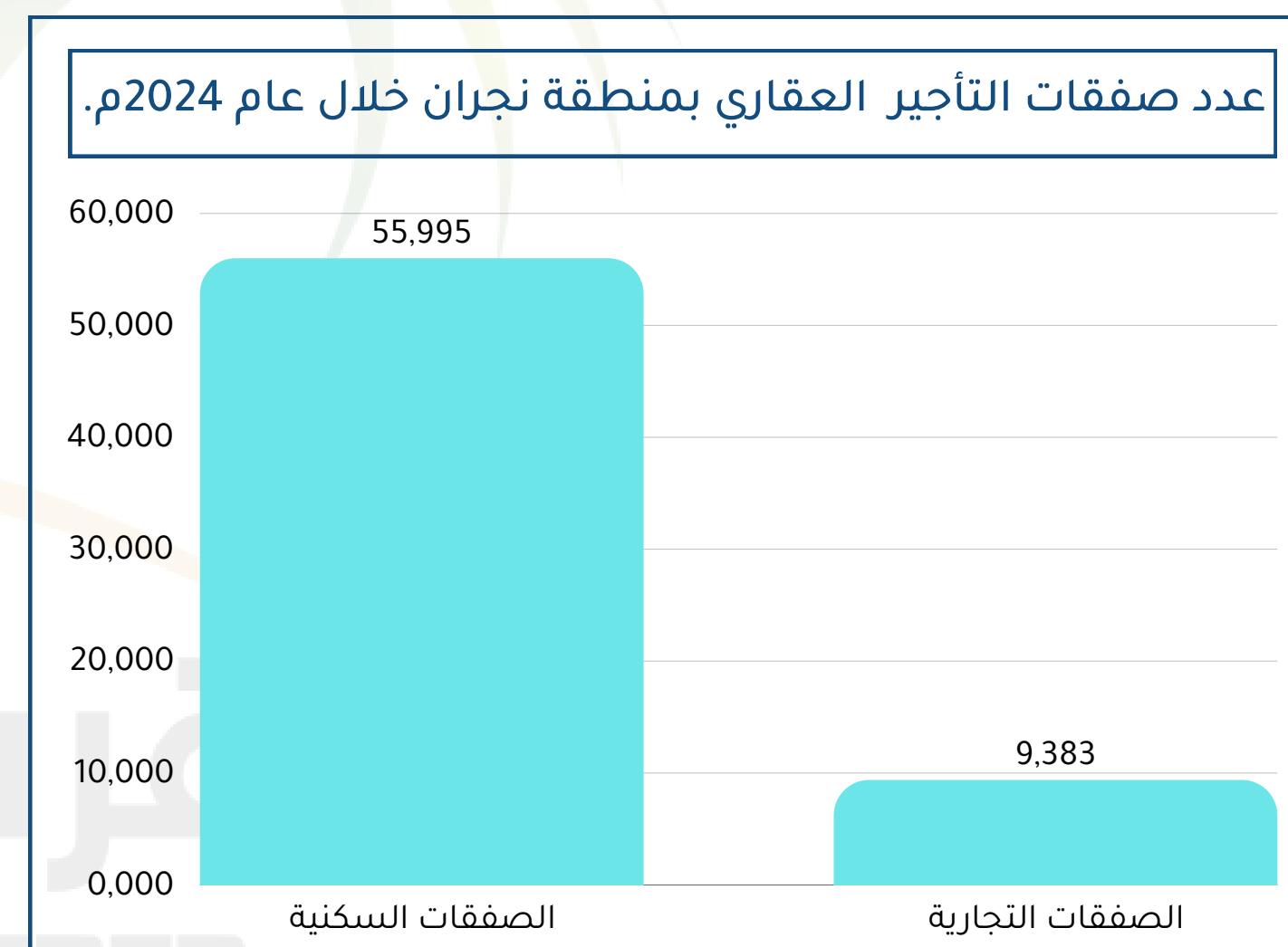
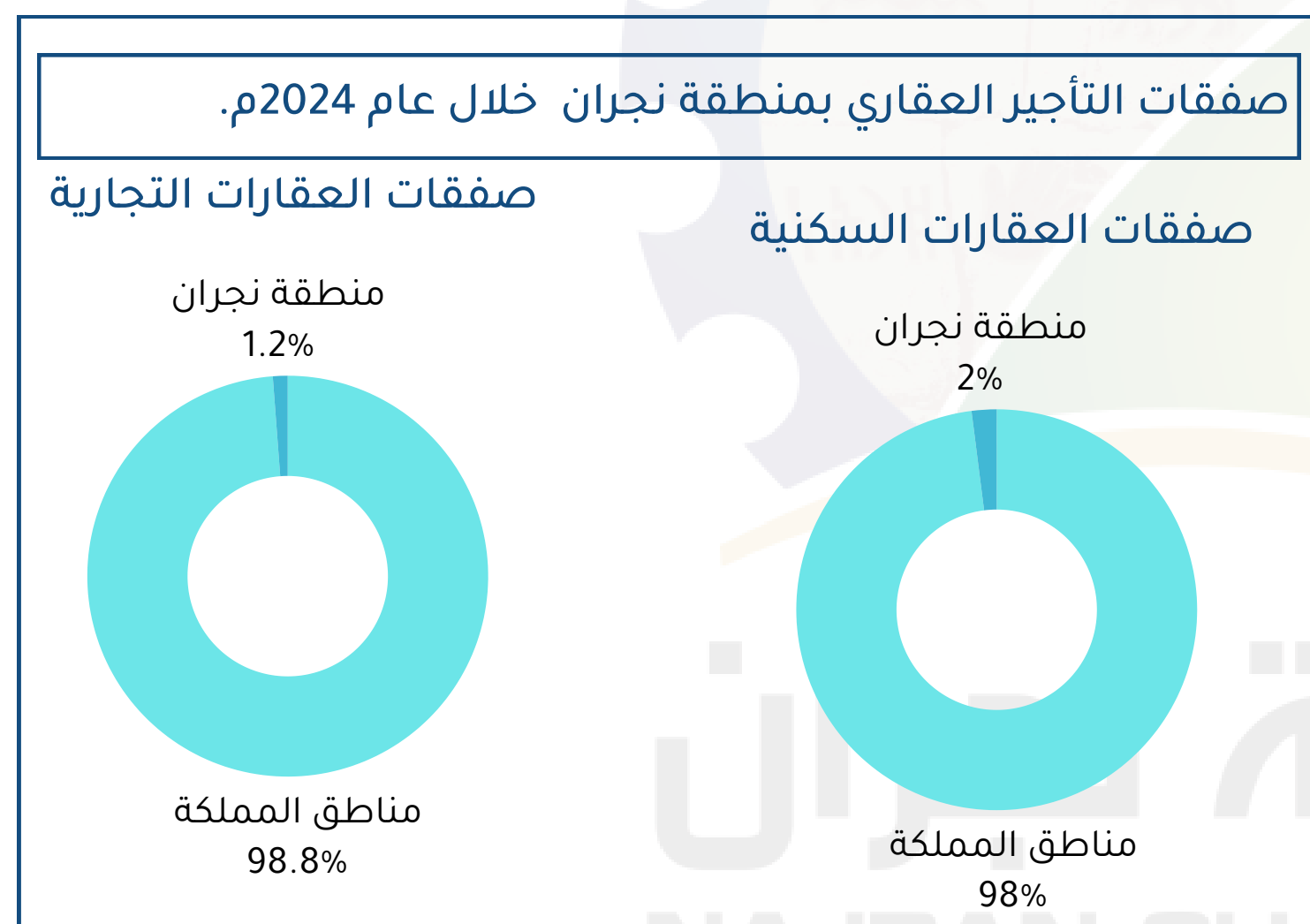
شهدت أسعار العقارات في منطقة نجران تراجعًا سنويًا ملحوظًا في عام 2024م بنسبة 0.7%، وفقًا لمعدل التغير السنوي. وجاء هذا الانخفاض نتيجة تراكم تأثيرات سلبية خلال الثلاثة أرباع الأولى من العام، حيث سجلت الأسعار انخفاضًا على أساس سنوي بنسب 1.6% في الربع الأول، و4.7% في الربع الثاني، و0.7% في الربع الثالث. غير أن المشهد تحسّن خلال الربع الرابع من العام ذاته، إذ ارتفع الرقم القياسي للأسعار بنسبة 4.6% مقارنة بالفترة المماثلة من العام السابق، مما خفّف من حدة الانخفاض السنوي الإجمالي. [8]



المصدر [8]: الهيئة العامة للإحصاء، الرقم القياسي لأسعار العقارات

المؤشرات العقارية للسوق الإيجاري لمنطقة نجران

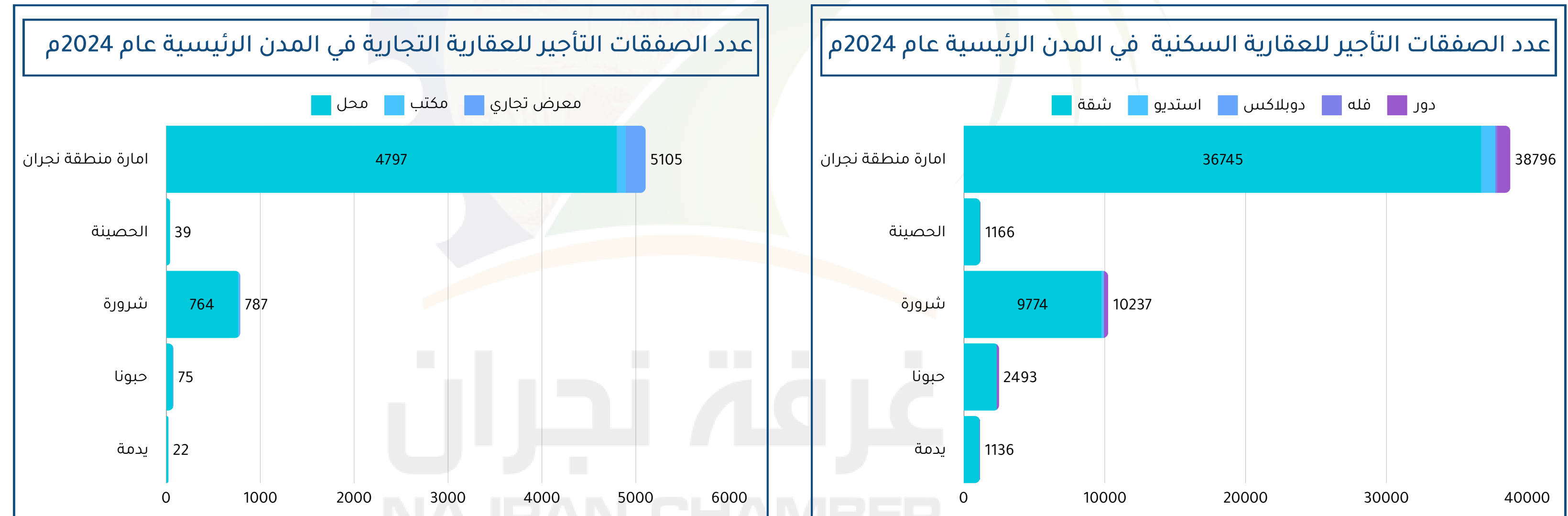
بلغت نسبة العقارات السكنية المؤجرة في منطقة نجران حوالي 2% من إجمالي العقارات السكنية المؤجرة على مستوى المملكة، حيث وصل عددها إلى 55,995 عقارًا. أما بالنسبة للعقارات التجارية المؤجرة، فقد شكلت نسبة 1.2%، بعدد 9,383 عقارًا خلال عام 2024م. [9]



المصدر [9]: منصة سكني،الوحدات الإيجارية.

الصفقات التأجير في المدن الرئيسية بمنطقة نجران 2024م. [4]

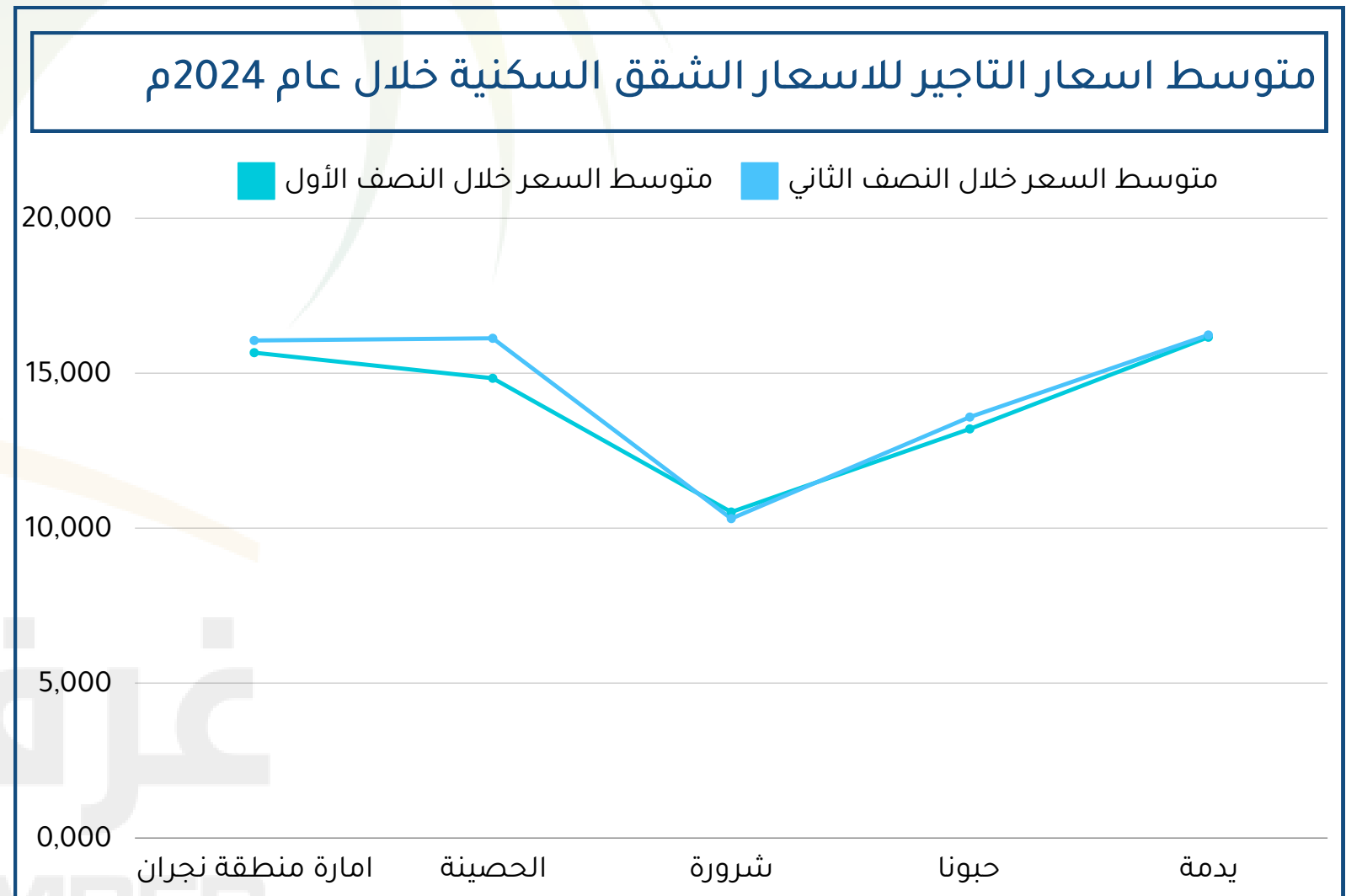
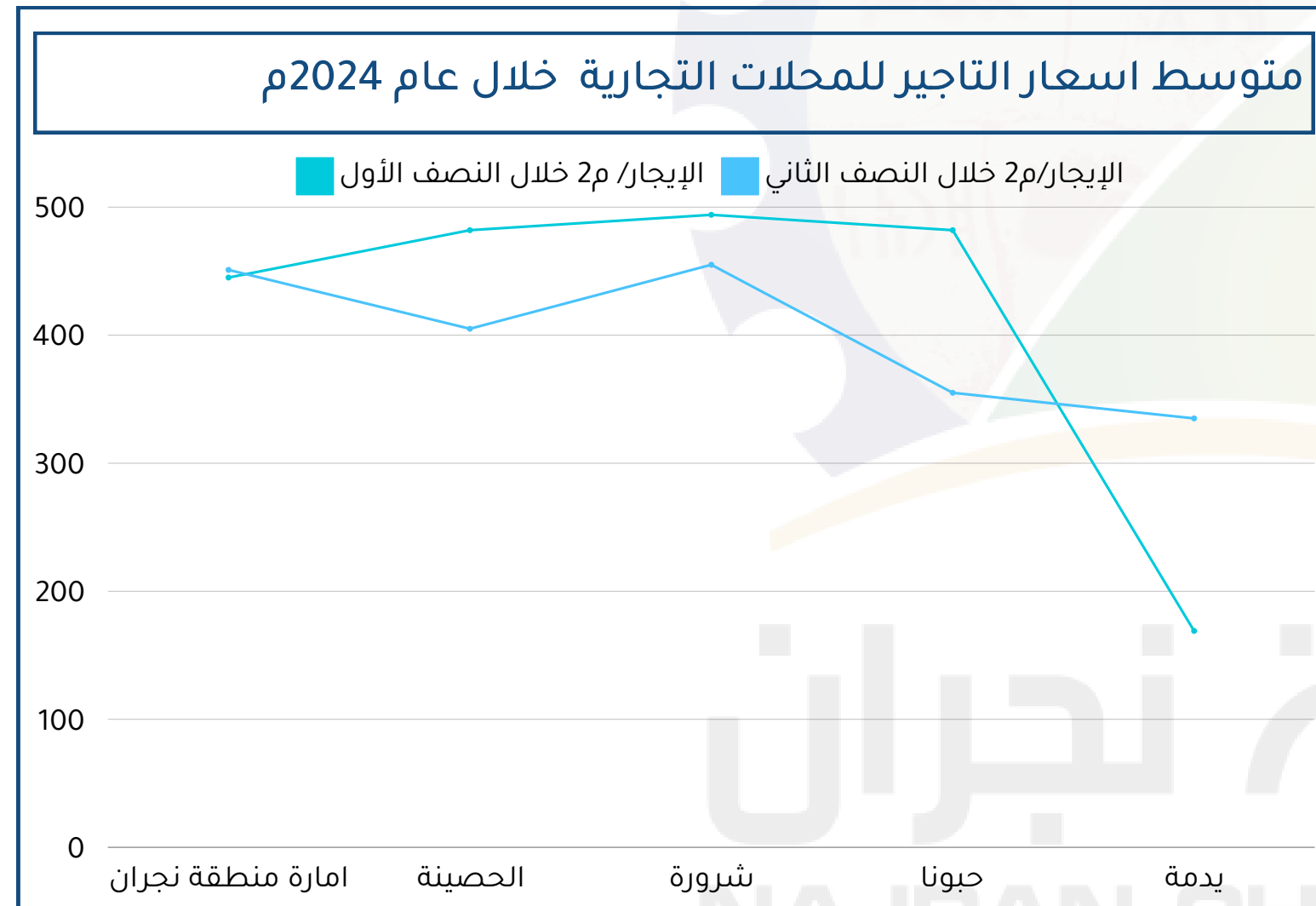
سجلت إمارة منطقة نجران أعلى معدل لصفقات تأجير العقارات السكنية في المنطقة خلال عام 2024م، حيث بلغ عددها 38,796 صفقة. واتسمت غالبية هذه الصفقات بتركيزها على تأجير الشقق السكنية والأدوار السكنية، في حين انصب التركيز في صفقات تأجير العقارات التجارية على المحلات بشكل رئيسي خلال الفترة نفسها. [10]



المصدر [10]: منصة سكني، الوحدات الإيجارية.

متوسط اسعار التأجير للوحدات العقارية في منطقة نجران 2024م.

سجلت محافظتا يدمة والحصينة، بالإضافة إلى إمارة منطقة نجران، أعلى معدلات لأسعار الإيجار السكني في المنطقة، حيث تراوحت الأسعار بين 1500 و1700 ريال سنوياً خلال عام 2024م. في المقابل، سجلت أسعار الإيجارات التجارية أعلى معدلاتها في محافظة شرورة، حيث تراوحت بين 450 و500 ريال للمتر المربع خلال نفس الفترة.[11]



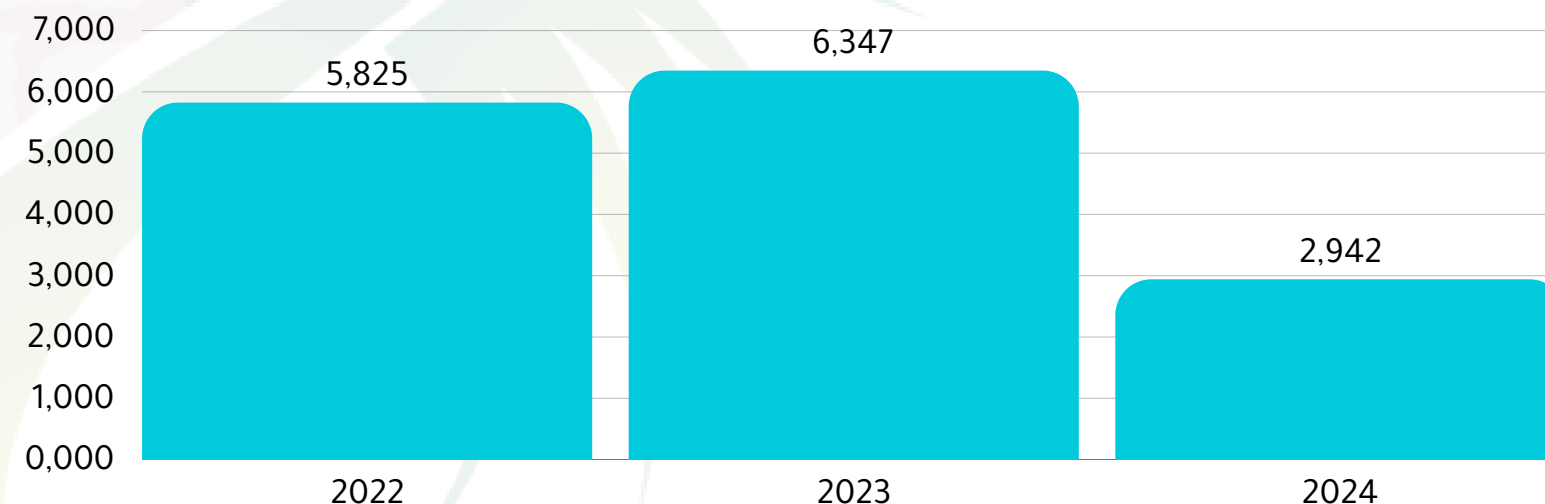
المصدر [11]: منصة سكني، الوحدات الإيجارية.

التراخيص الانشائية بمنطقة نجران 2024م. [12]

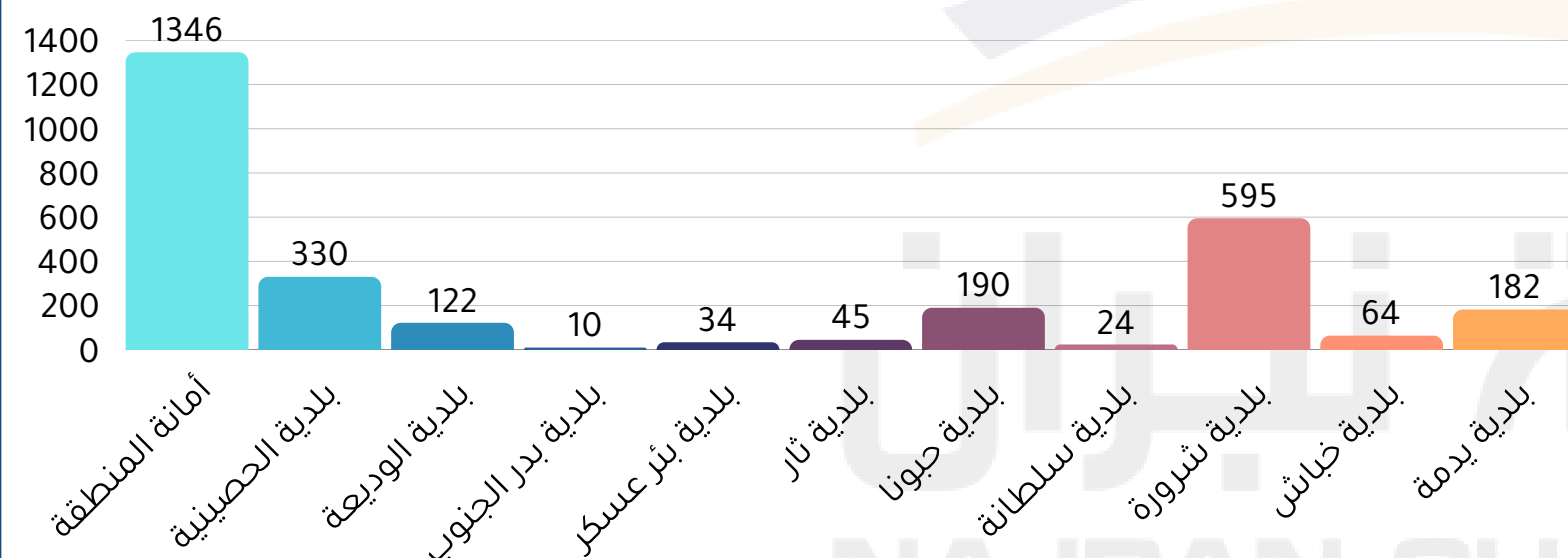
التراخيص وفقا لنوع الرخصة لعام 2024م.



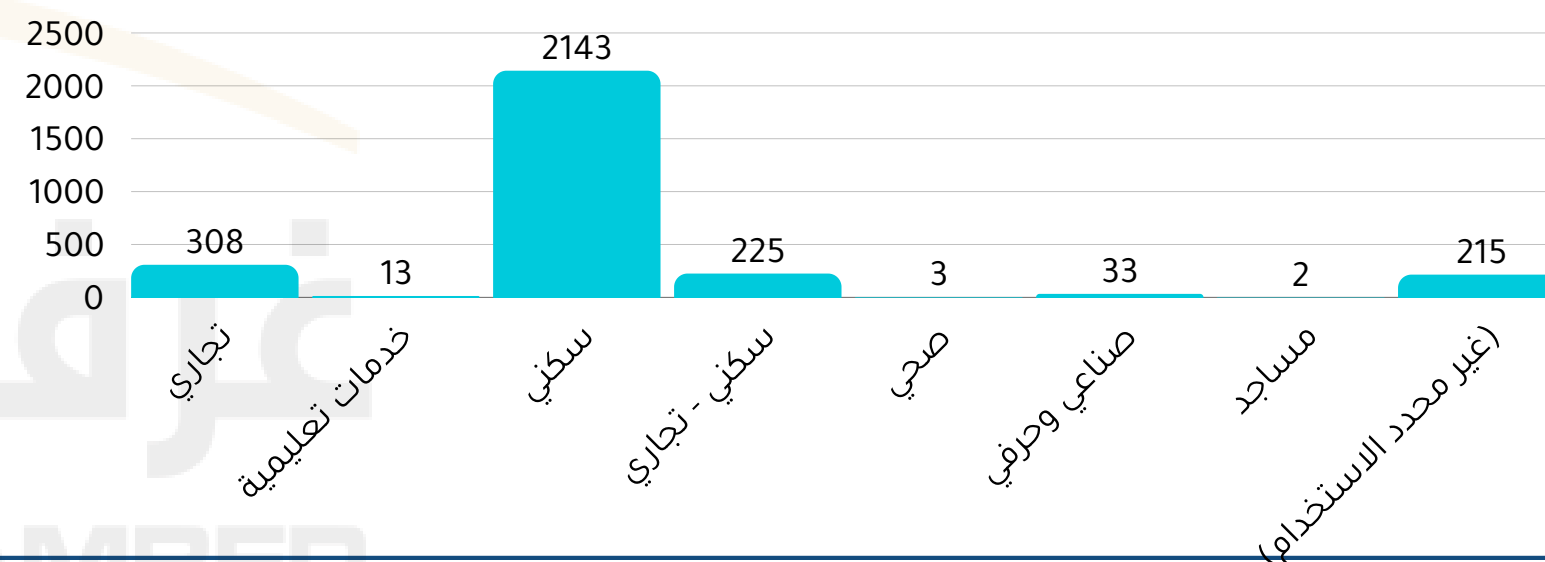
عدد التراخيص الانشائية الصادرة في المنطقة (2022م - 2024م)



التراخيص وفقا لكل بلدية



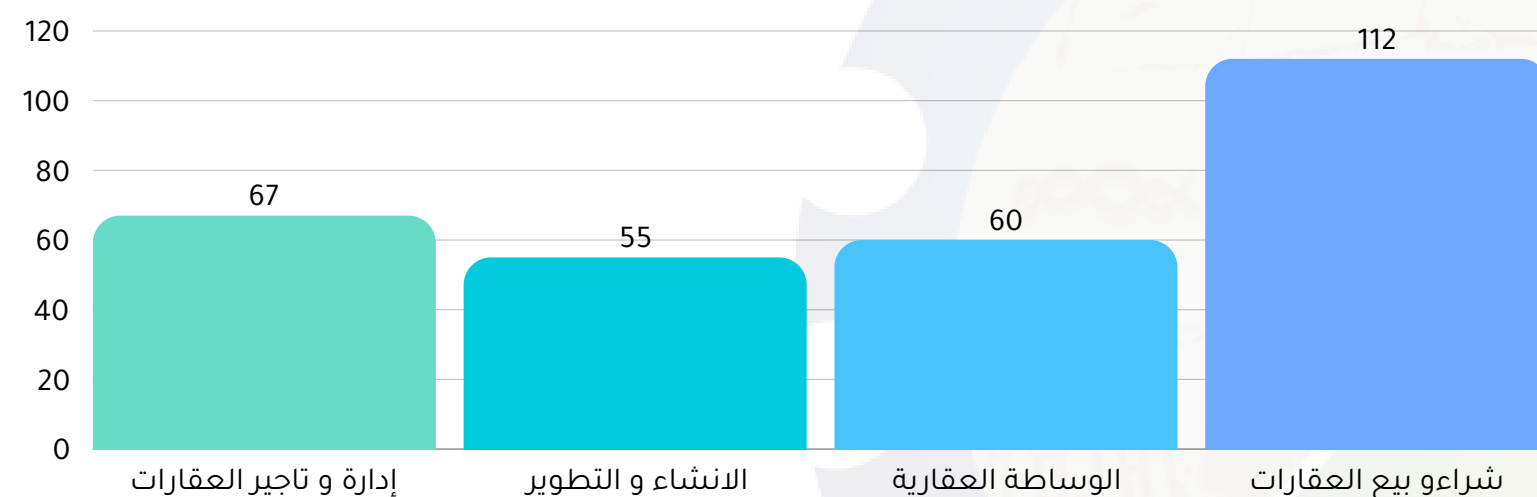
التراخيص الانشائية الصادرة خلال عام 2024م وفقا للنوع الاستخدام .



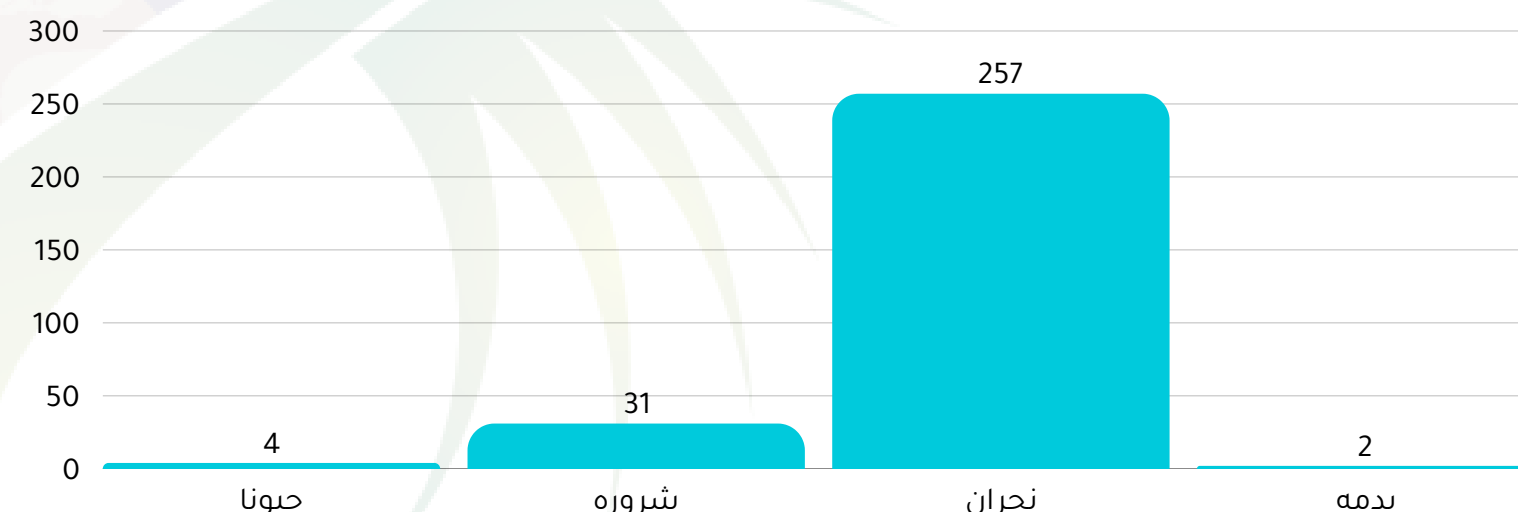
المصدر [12]: أمانة نجران، www.najran.gov.sa/ar/OpenData.

الشركات العقارية بمنطقة نجران 2024م. [13]

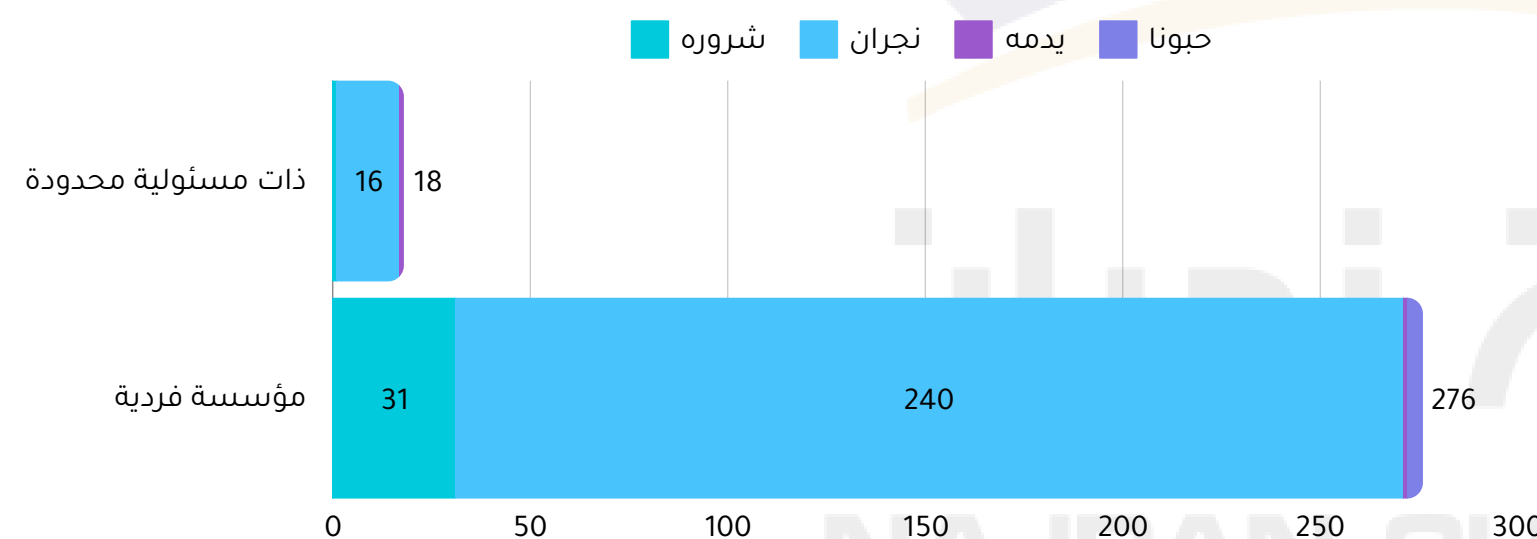
الشركات العقارية المسجلة وفقا لنوع المؤسسة



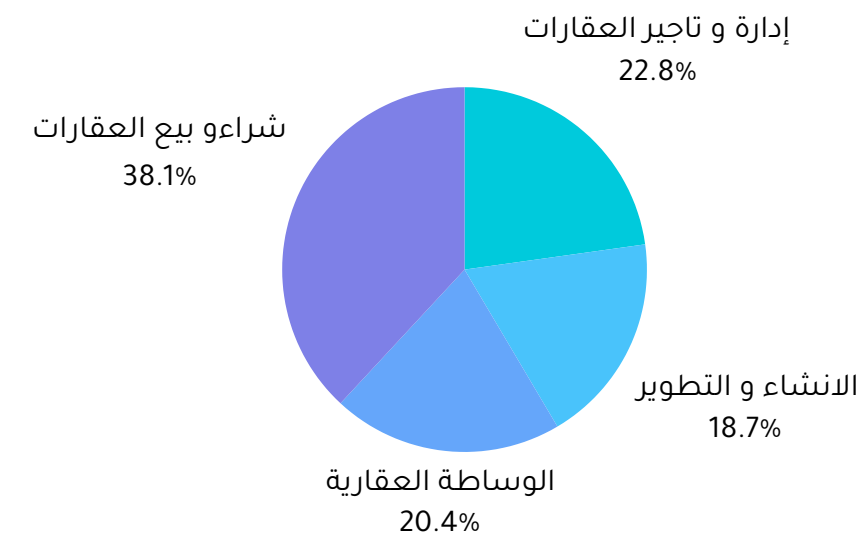
عدد السجلات العقارية الفعالة في منطقة نجران خلال عام 2024م



التراخيص وفقا لكل بلدية



الشركات العقارية العاملة في المنطقة وفقا لنوع النشاط

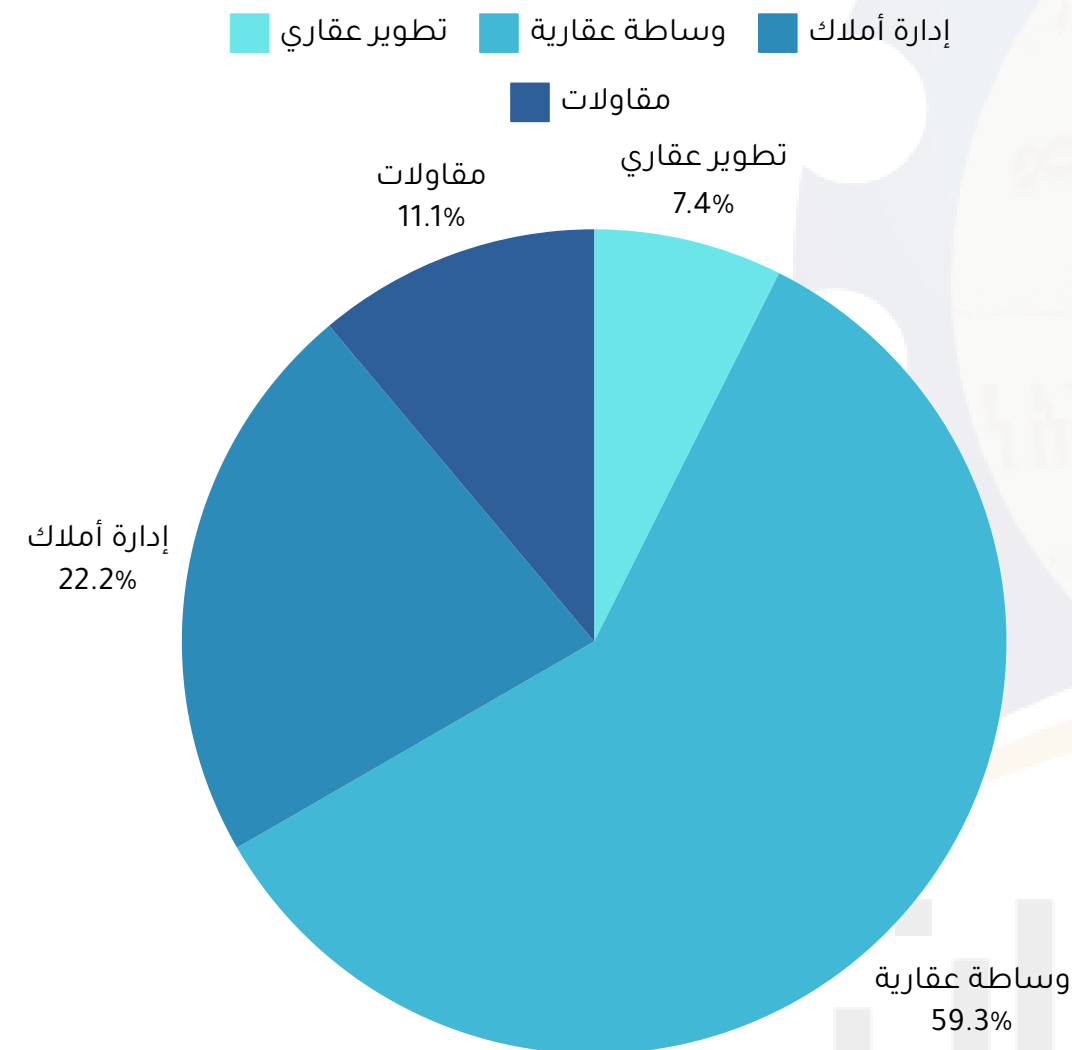


المصدر [13]: بيانات المشتركين بغرفة نجران التجارية.

استبيان الشركات العقارية بمنطقة نجران.

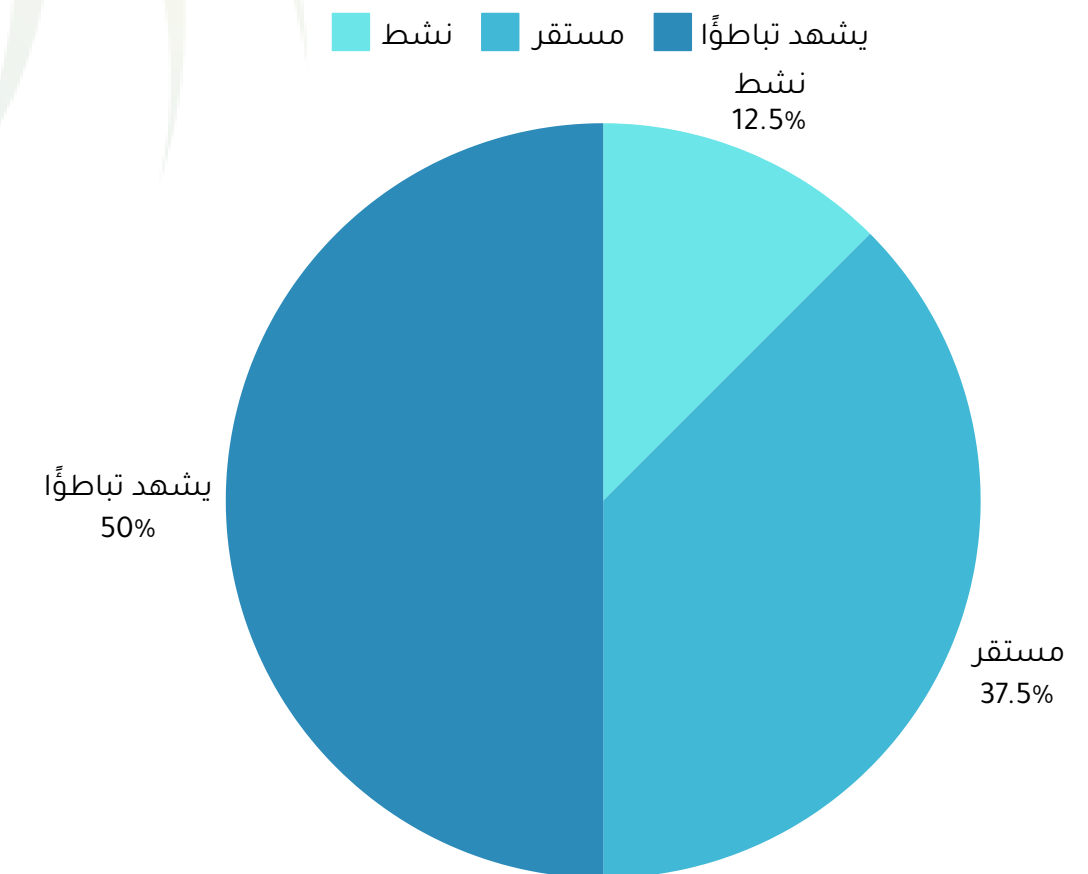
شاركت 129 شركة من منتسبي القطاع العقاري في الاستبيان الموجة للوقوف على حالة القطاع العقاري في المنطقة ومعرفة التحديات والصعوبات التي تواجه الشركات العقارية في المنطقة.

الشركات المشاركة في الاستبيان وفقاً لنوع النشاط:



شاركت شركات الوساطة العقارية بالنسبة الأكبر في الإجابة على الاستبيان، وصفت حالة السوق بأنه يشهد تباطؤاً خلال المرحلة الحالية وذلك يرجع إلى إجراءات التمويل العقاري وإجراءات وتراخيص البناء وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء.

درجة نشاط السوق العقاري في نجران:



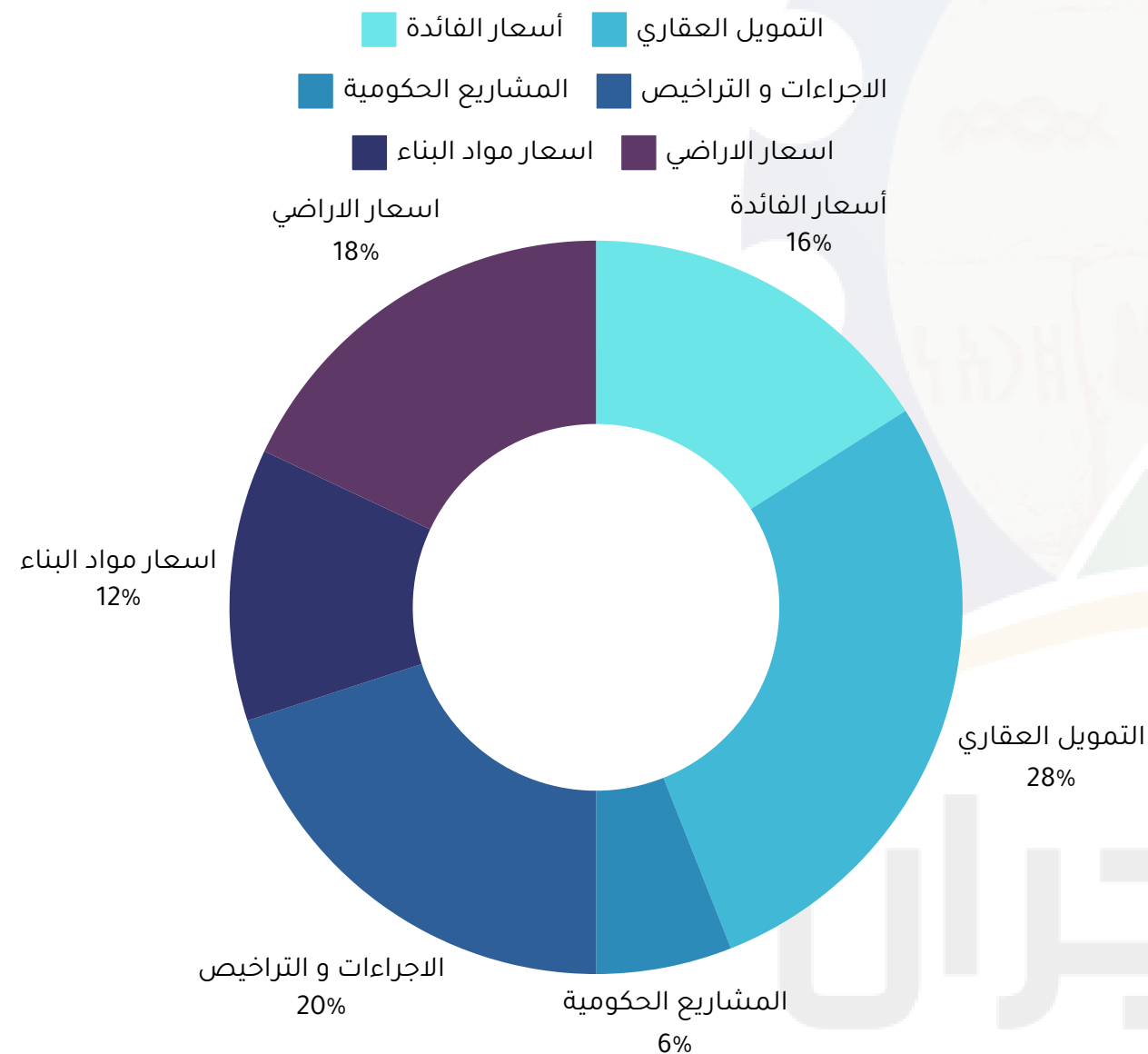
المصدر [13]: بيانات المشتركين بغرفة نجران التجارية.

العوامل التي تؤثر بشكل كبير على حركة السوق العقاري في نجران.

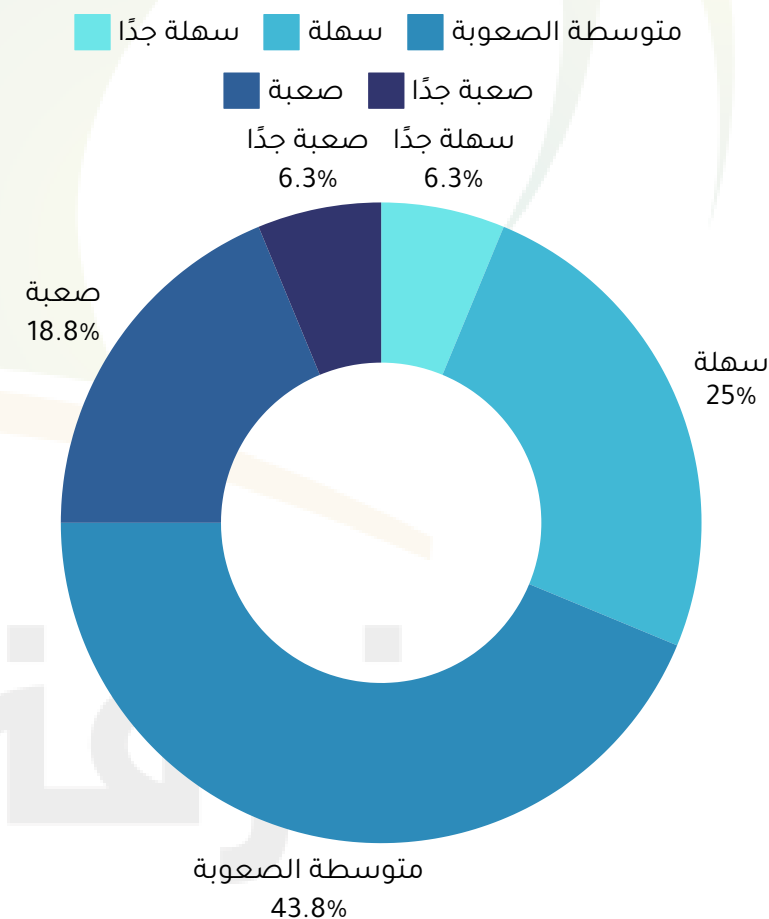
وفقا لنتائج الاستبيان تؤثر عمليات التمويل العقاري على درجة نشاط السوق العقاري في المنطقة بنسبة 28 % والإجراءات والتراخيص بنسبة 20 %.

التي وصفت بأنها متوسطة الصعوبة من قبل 43 % من الشركات عينة الاختبار في المنطقة.

العوامل المؤثرة على نشاط السوق العقاري في نجران:



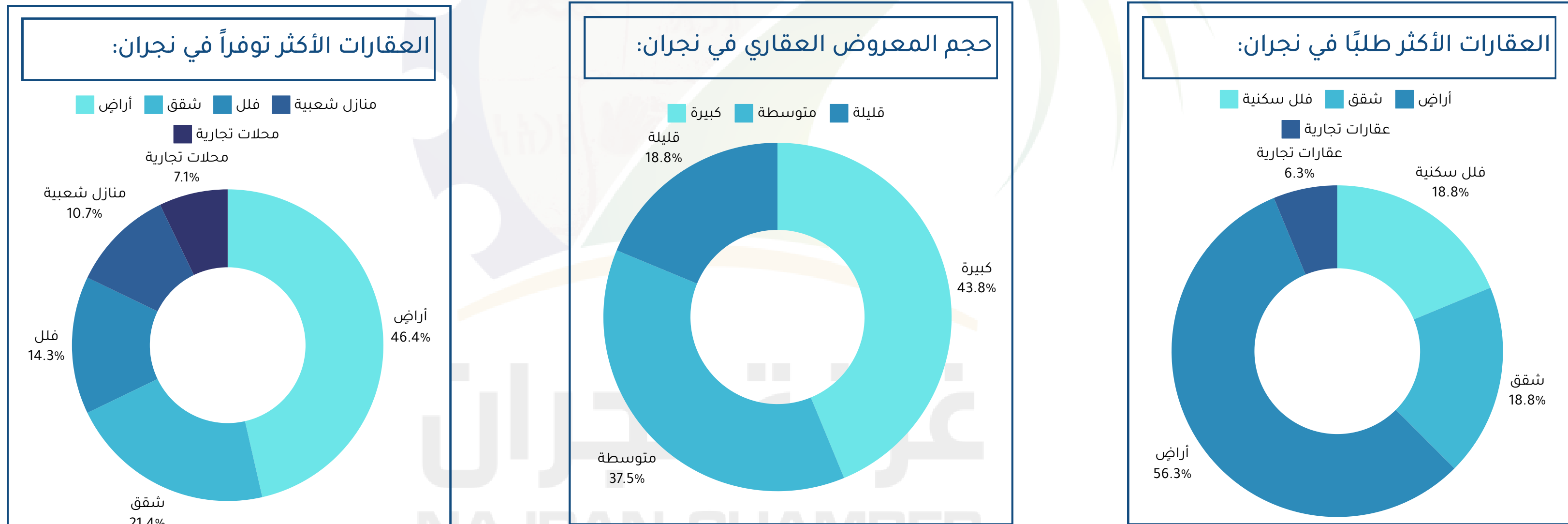
مدي سهولة الإجراءات الحكومية المتعلقة بالتراخيص والموافقات اللازمة للمشاريع العقارية في نجران:



المصدر [13]: بيانات المشتركين بغرفة نجران التجارية.

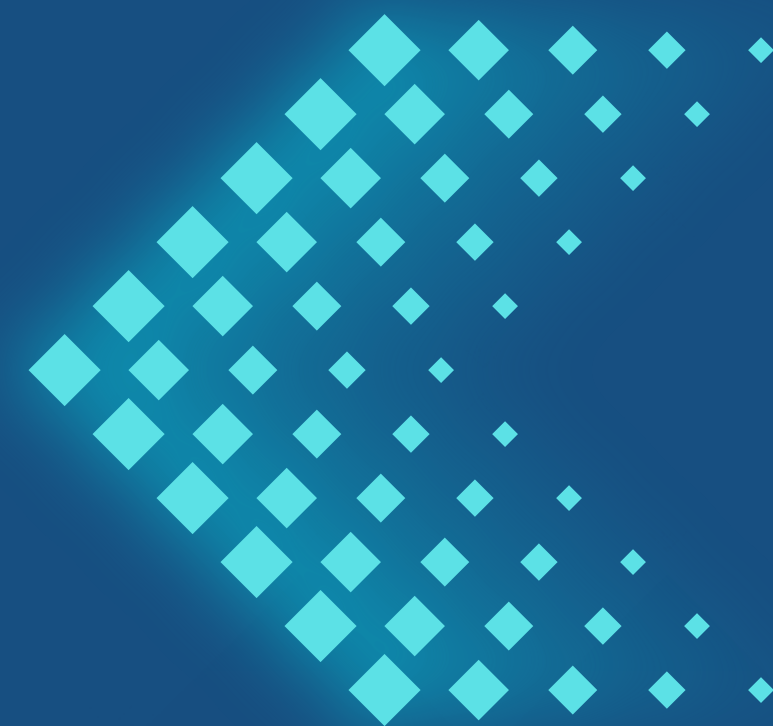
العرض و الطلب على العقارات في نجران.

بدراسة العرض والطلب على العقارات في المنطقة، استحوذت الأراضي على الحصة الأكبر منجم المعروض العقاري والأكثر توافراً في المنطقة، يليها الشقق من حيث العرض للوحدات العقارية، وبدراسة مستوى الطلب العقاري اتضح وجود طلب كبير على الأراضي المخصصة للبناء من قبل شركات التطوير والبناء في المنطقة بالإضافة إلى الطلب المتزايد على الشقق والفلل.



المصدر [13]: بيانات المشتركين بغرفة نجران التجارية.

المحور الثالث



التحديات التي تواجه
القطاع العقاري
بمنطقة نجران

التحديات التي تواجه القطاع العقاري بمنطقة نجران 2024م.

يواجه القطاع العقاري في منطقة نجران العديد من التحديات التي تؤثر على نموه واستقراره، وتتداخل هذه التحديات مع العديد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وتتطلب حلولاً مبتكرة ومتكاملة.

1

تُواجه تنمية القطاع العقاري تحديات كبيرة، أبرزها قلة توافر الأراضي الخدمية المخصصة للمشاريع السكنية والتجارية، بالإضافة إلى تشابك الإجراءات الإدارية التي تعيق نموه.

2

يُهدد ارتفاع أسعار الفائدة والتشديدات التنظيمية بحدوث انكماش ملحوظ في سوق العقارات، إذ يعاني المشترون والمطورون من صعوبات متزايدة في تأمين التمويل المطلوب.

3

صعوبات توفير كوادر بشرية مؤهلة قادرة على تلبية احتياجات سوق العمل المحلي، خصوصاً مع تشديد متطلبات توظيف الوظائف في القطاعات الاقتصادية بالمنطقة.

4

تعاني المنشآت العقارية من ضغوط مالية متنامية نتيجة فرض غرامات تعسفية وغير مُتناسبة مع حجم المخالفات البسيطة، وهو ما يُعتبر تجاوزاً للإجراءات التصحيحية المعقولة والمتوازنة.

تابع:التحديات التي تواجه القطاع العقاري بمنطقة نجران 2024م.

5

يُعاني القطاع العقاري في المنطقة من غياب نقابات مهنية أو هيئات تنظيمية عقارية تتمتع بالفاعلية والصلابة اللازمة لضبط وتطوير هذا القطاع..

7

قلق المستثمرون من الدخول في استثمارات عقارية بالمنطقة نتيجة حالة عدم الاستقرار الاقتصادي وتساعد التحديات الجيوسياسية المحيطة.

6

تُعاني الجهات المعنية من غياب آلية مُحددة للتنسيق بشأن إنشاء المشاريع السكنية الكبرى.

8

يُعَدُّ حجم السوق العقاري في نجران صغيراً نسبياً مقارنةً بالمدن الكبرى، مما قد يؤدي إلى بطء نسبي في إنجاز المعاملات العقارية..

تابع:التحديات التي تواجه القطاع العقاري بمنطقة نجران 2024م.

9

يواجه القطاع العقاري في المنطقة محدودية في التنافس بين الشركات، وهو ما يُقلل من تنوع البدائل أمام الراغبين في الشراء.

11

تواجه بعض المشاريع العقارية تحديات تتعلق بوصول الخدمات الأساسية إليها، بالإضافة إلى صعوبات في الوصول إلى مواقعها بسبب العوائق الجغرافية أو نقص البنية التحتية المناسبة.

10

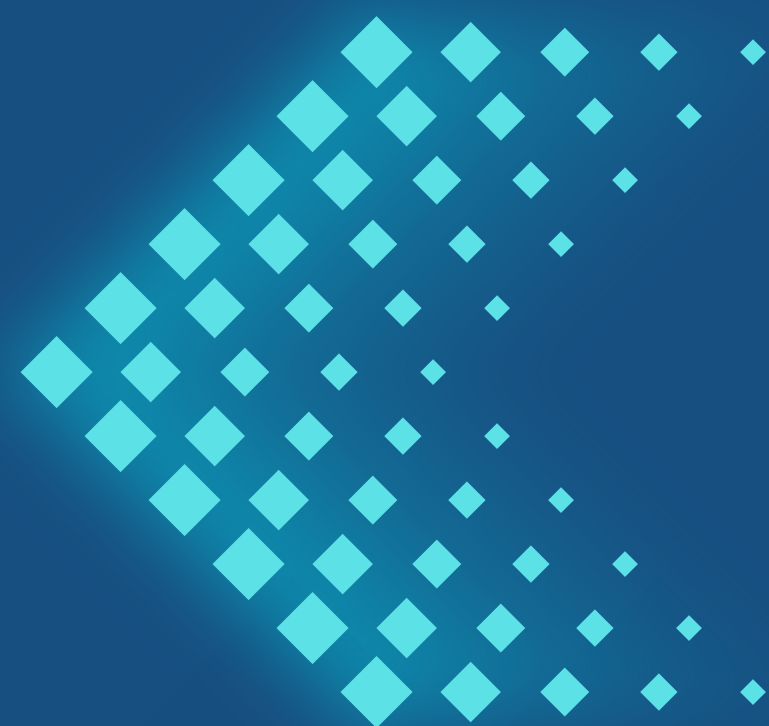
يواجه تخطيط المشاريع العقارية صعوبات بسبب عدم وجود رؤية واضحة للتنمية العمرانية.

12

أعباء مالية على الأفراد والشركات نتيجة لارتفاع رسوم التراخيص والسجل التجاري والدورات التدريبية.

NAJHRAN CHAMBER

المحور الرابع



الحلول المقترحة
لتعزيز القطاع العقاري
بمنطقة نجران

الحلول المقترحة لتعزيز القطاع العقاري بمنطقة نجران

تنمية القطاع العقاري بمنطقة نجران تستلزم ضرورة اعتماد حلول استراتيجية لمواجهة التحديات الراهنة والاستفادة من الفرص الواعدة.

1

تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ مشاريع تطويرية ضخمة

2

تحديث أنظمة التخطيط العمراني لضمان استغلال الأراضي بكفاءة.

3

تنفيذ مشاريع الإسكان الميسر لمواكبة احتياجات المواطنين، بالتعاون مع وزارة الإسكان.

4

تعزيز برامج التمويل العقاري وتسهيل الحصول على القروض السكنية.

5

دعم التوسع في المجمعات السكنية المتكاملة التي توفر جميع الخدمات في مكان واحد.

6

إطلاق حملات تسويقية تبرز مميزات المنطقة، مثل الموقع، الثقافة، وجودة الحياة.

تابع: الحلول المقترحة لتعزيز القطاع العقاري بمنطقة نجران

7

استضافة معارض ومؤتمرات عقارية لجذب المستثمرين والمطورين العقاريين.

8

تقديم برامج تدريبية للعاملين في القطاع العقاري رفع مستوى كفاءة وجودة الخدمات المقدمة.

9

إنشاء حاضنات أعمال لدعم والمشاريع المرتبطة بالعقار بالتعاون مع وزارة البلديات الإسكان..

10

إعادة النظر في الغرامات بشكل يتناسب مع طبيعة وحجم المخالفة، وحجم المنشأة وقدرتها المالية

11

إيجاد منصة موحدة تجمع بيانات وشروط الاستثمار العقاري لتوفير الوقت والجهد والتكلفة.

12

تسويق الفرص العقارية لدى الأمانة وهيئة عقارات الدولة بشكل مكثف وتقديم تسهيلات للمستثمرين



www.najcci.org.sa



info@najcci.org.sa



+996 17 5224040



طريق الملك عبد العزيز، الخالدية، نجران 66262

