Cavendish Maxwell

تقرير

أداء سوق العقارات في سلطنة عمان لعام 2024 وآفاقه المستقبلية

الملخص التنفيذي

شهد الاقتصاد العُماني نمواً مستقراً في عام 2024، حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة بنسبة 1.0% لتبلغ قيمته 41.1 مليار ريال عماني مقابل 40.7 مليار ريال عماني في عام 2023. وسجلت القطاعات غير النفطية نمواً بواقع 4.1%، مما يعكس التقدم الكبير الذي أحرزته السلطنة في جهودها الرامية لتحقيق التنوع الاقتصادي. وتشير التوقعات المستقبلية إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 42.6 مليار ريال عماني في عام 2025، مع تحديد هدف طويل الأمد يتمثل في زيادة هذا الرقم إلى 80.2 مليار ريال عماني بحلول العام 2040، ليسجل بذلك معدل نمو سنوي مركب قدره 4.3%. كما تسعى السلطنة إلى زيادة مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد العُماني إلى 90% بحلول العام 2040، ما يمثل تحولاً نحو اعتماد نموذج اقتصادي أكثر تنوعاً واستدامة.

وشهدت السلطنة خلال هذه الفترة زيادة بنسبة 2.0% في تعداد سكانها ليبلغ 5.3 مليون نسمة، مع توقعات له بتسجيل نمو مستقر خلال الأعوام القادمة. ويسهم هذا النمو السكاني، إلى جانب الجهود الحكومية الرامية إلى استقطاب المواهب العالمية، في زيادة حجم القوة العاملة في السلطنة ليصل تعدادها إلى 3.5 مليون شخص بحلول العام 2040. وبينما يتجه الاقتصاد نحو اعتماد هيكلية تركز بشكل أكبر على الخدمات، تشير التوقعات إلى أن قطاعات مثل الضيافة وتجارة التجزئة ستسهم في تعزيز نمو فرص العمل. أما على صعيد تركيبة القوة العاملة، يواصل الوافدون الاستحواذ على الحصة الأكبر من الوظائف المتاحة في القطاع الخاص، بينما يشغل المواطنون غالبية المواقع الوظيفية المتوافرة في القطاع العام.

وسجلت مستويات العرض في سوق العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة 3.6% خلال العام 2024 مع إضافة 38,400 وحدة سكنية جديدة. وعلى الرغم من أن هذا النمو قد يؤدي إلى ضغوط سلبية على إيجارات العقارات القديمة، إلا أن الطلب لا يزال قوياً على الإيجارات في المناطق الرئيسية. وحافظت معدلات الإشغال في مختلف أنحاء السلطنة على استقرارها عند 85.2%، مع تسجيل الفلل والمنازل العربية معدلات إشغال أعلى. ويكتسب التخطيط الاستباقي أهمية كبيرة لتجنب أي نقص محتمل في العرض، بالنظر إلى الفجوة المتوقعة في الطلب على المساكن بحلول عام 2035.

وشهد قطاع السياحة أيضاً نمواً ملحوظاً في عام 2024 بالتزامن مع التوسع الحاصل في سوق العقارات السكنية، حيث ارتفع عدد نزلاء الفنادق ذات التصنيف بين 3-5 نجوم بمقدار 3.6%، ما أفضى إلى تحقيق زيادة في الإيرادات بنسبة 6.1%. كما ارتفعت معدلات إشغال الفنادق إلى 53.5% مسجلةً بذلك تحسناً بنسبة 2.4% بالمقارنة مع العام الماضي. ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الأداء القوي الذي سجلته الفئة المتوسطة المميزة والفئة المتوسطة. ومع ذلك، فقد استقر متوسط الأسعار اليومية عند 53.4 ريال عماني، مما يشير إلى استمرار انتعاش الطلب مع عدم وجود ضغوط كبيرة لرفع الأسعار.

وبينما تمضي السلطنة قدماً في مساعيها الرامية إلى تحقيق رؤية عُمان 2040، ستواصل المبادرات الحكومية لعب دورها المحوري في جذب الاستثمارات إلى القطاعات الحيوية مثل العقارات والسياحة، ما يسهم في دعم جهود التنويع الاقتصادي والتنمية. ومن المتوقع أن يشهد كلا القطاعين نمواً مستقراً في عام 2025، استناداً إلى أسس قوية تشمل النمو السكاني والدعم الحكومي وثقة المستثمرين، مما يضمن لهما آفاقاً إيجابية ومستقرة.

ويستعرض هذا التقرير التوجهات الرئيسية التي ترسم ملامح أسواق عقارات السكن والضيافة، ويوفر نظرة عامة على القطاع العقاري في السلطنة.

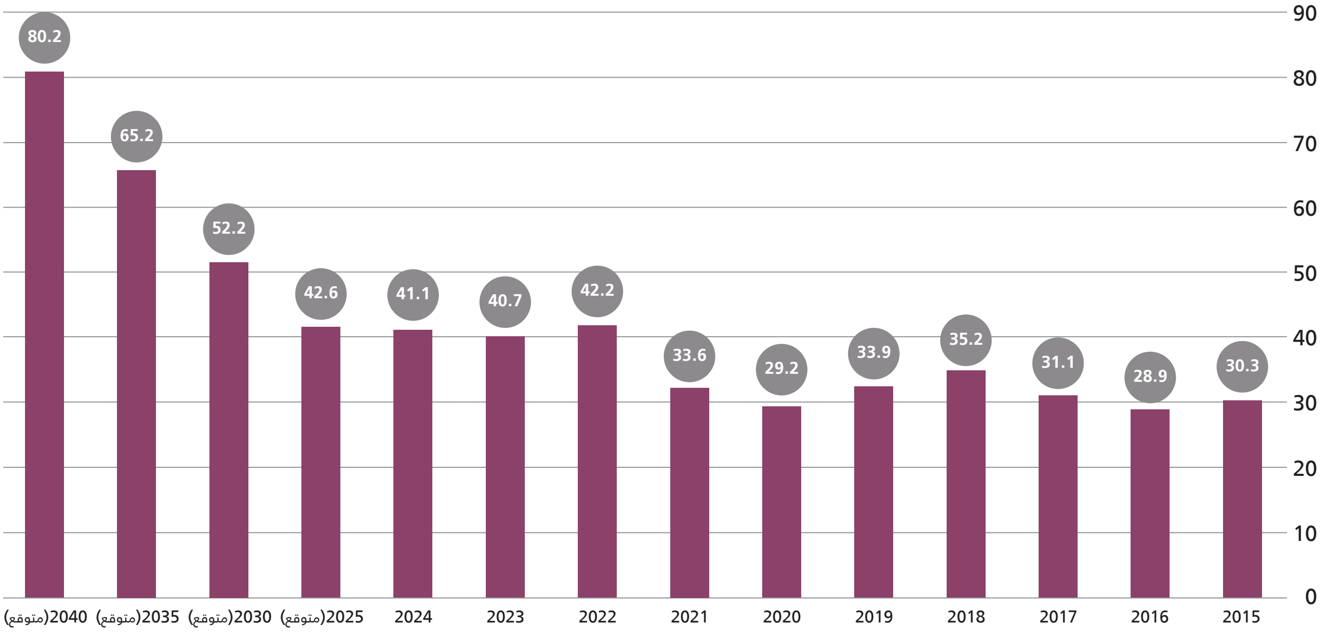
لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي وآفاقه المستقبلية

نمو الناتج المحلي الإجمالي لسلطنة عمان

سجل الاقتصاد العُماني نمواً مستقراً في عام 2024، حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة بنسبة 1.0% لتبلغ قيمته 41.1 مليار ريال عماني مقابل 40.7 مليار ريال عماني في عام 2023. وحققت الأنشطة الاقتصادية غير النفطية نمواً بواقع 4.1% خلال الفترة ذاتها، مما يعكس الزخم القوي لجهود التنويع الاقتصادي في السلطنة. ويبرهن هذا النمو على الالتزام المستمر للحكومة بتقليص الاعتماد على النفط من خلال دعم قطاعات مثل الصناعة والسياحة والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى.

كما تتسم التطلعات المستقبلية بطابع إيجابي، إذ من المتوقع نمو الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة إلى 42.6 مليار ريال عماني في عام 2025، و80.2 مليار ريال عماني بحلول عام 2040، ليسجل بذلك معدل نمو سنوي مركب قدره 4.3%. وفي إطار هذه التطلعات طويلة الأمد، حددت رؤية عُمان 2040 هدفاً طموحاً يتمثل في زيادة نسبة مساهمة القطاعات غير النفطية في الاقتصاد إلى 90%، ما يمثل تحولاً نوعياً نحو اعتماد نموذج اقتصادي أكثر تنوعاً واستدامة. وانسجاماً مع هذا التحول، من المتوقع أن تتراجع مساهمة النفط والغاز في القطاع الصناعي بشكل تدريجي خلال الأعوام القليلة القادمة.

الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لسلطنة عمان (مليار ريال عُماني)



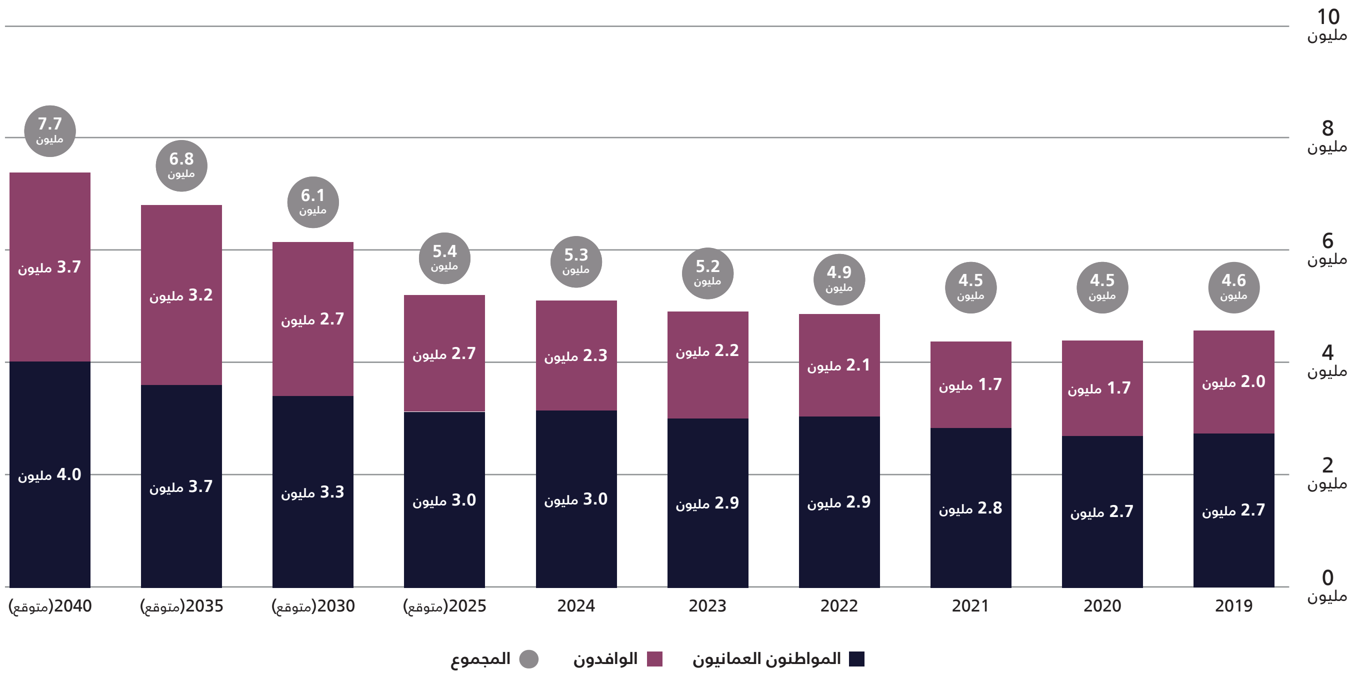
المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، أكسفورد إيكونومكس، كافنديش ماكسويل

النمو السكاني في سلطنة عمان

وصل تعداد سكان سلطنة عمان مع نهاية العام 2024 إلى 5.3 مليون نسمة، ما يمثل زيادة بنسبة 2.0% بالمقارنة مع العام 2023. ومن المتوقع أن يواصل التعداد السكاني نموه المستقر ليبلغ 7.7 مليون نسمة بحلول العام 2040. ويُعزى هذا النمو إلى الزيادة المتوقعة في عدد المواطنين العمانيين، وتنامي مجتمعات الوافدين بدعم من المبادرات الحكومية الرامية إلى استقطاب المواهب بما يلبي احتياجات بناء الاقتصاد المتنوع.

وخلال الفترة بين عاميّ 2008 و2024، شهدت السلطنة زيادة ملحوظة في عدد سكانها بمعدل نمو سنوي مركب قدره 3.9%. وتشير التوقعات المستقبلية إلى تراجع معدل النمو السنوي المركب هذا إلى 2.4% حتى العام 2040، ما يعكس نجاح السلطنة بتحقيق وتيرة نمو أكثر توازناً واستدامة. وتجدر الإشارة إلى أن التوقعات السابقة حول نمو التعداد السكاني كانت دقيقة للغاية، حيث بلغت نسبة نجاحها 97%، مما يعزز الثقة بهذه التوقعات المستقبلية.

إجمالي التعداد السكاني (مليون نسمة)



المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، كافنديش ماكسويل

وبالنظر إلى التركيبة السكانية، لا يزال المواطنون العمانيون يمثلون الشريحة الأكبر بنسبة تبلغ 56.7% من إجمالي سكان السلطنة. ويشكل الذكور النسبة الأكبر في التعداد السكاني بواقع 61.2%، في حين يمثل الأفراد الذين تتراوح أعمارهم بين 20 و59 عاماً حوالي 64.5% من عدد السكان، مما يشير إلى وجود قاعدة كبيرة من الفئات العمرية القادرة على العمل والتي يمكنها دعم جهود التنمية الاقتصادية في السلطنة.

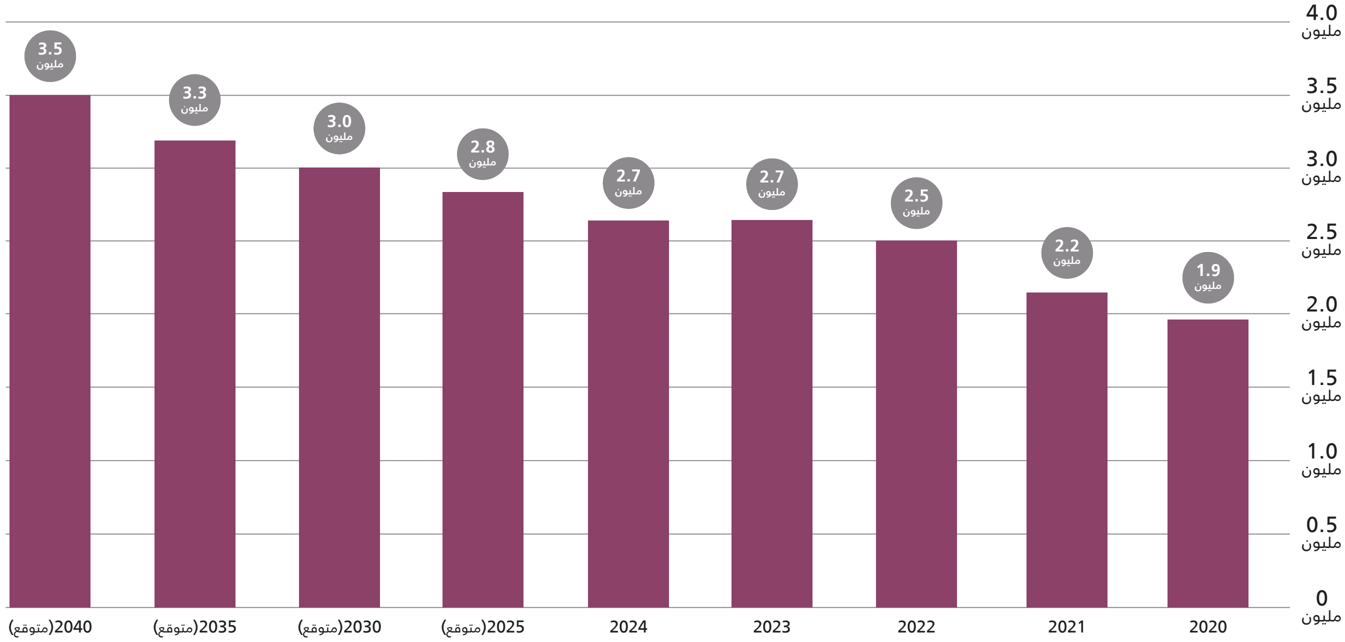
أما على صعيد التوزع الجغرافي، تحافظ مسقط على حضورها كأكبر محافظات السلطنة من حيث الكثافة السكانية، حيث تضم 28.5% من تعداد السكان، وتليها محافظة شمال الباطنة بنسبة 17.6%، ومحافظة جنوب الباطنة بنسبة 10.8%، مما يشير إلى توجه السكان نحو التجمّع في المناطق الحضرية والمراكز الاقتصادية الرئيسية.

ديناميكيات القوة العاملة في سلطنة عمان

شهد العدد الإجمالي للقوة العاملة في سلطنة عمان نمواً مستقراً خلال الأعوام القليلة الماضية، حيث وصل إلى نحو 2.7 مليون شخص في عام 2024. ومن المرجح أن يستمر هذا المسار التصاعدي في ضوء التوقعات التي تشير إلى زيادة حجم القوة العاملة ليبلغ تعدادها حوالي 3.5 مليون شخص بحلول العام 2040، مما يبرهن على أهمية مواءمة نمو القوة العاملة مع الاحتياجات المتنامية للاقتصاد العُماني.

كما تشير التوقعات إلى إمكانية حدوث تغييرات في تركيبة القوة العاملة بما يواكب تحولات المشهد الاقتصادي في السلطنة. ومن المرجح أن تصبح الخدمات الاستهلاكية المصدر الرئيسي للوظائف مدعومةً بالنمو المتوقع في قطاعات مثل التجزئة والضيافة وغيرها من القطاعات القائمة على الخدمات. وعلى الرغم من أن قطاع الصناعة سيواصل لعب دور محوري في سوق العمل، إلا أنه من المتوقع أن تتراجع حصته النسبية بمرور الزمن، مما يعكس تحولاً أكبر نحو اقتصاد يعتمد بشكل أكبر على القطاعات الخدمية.

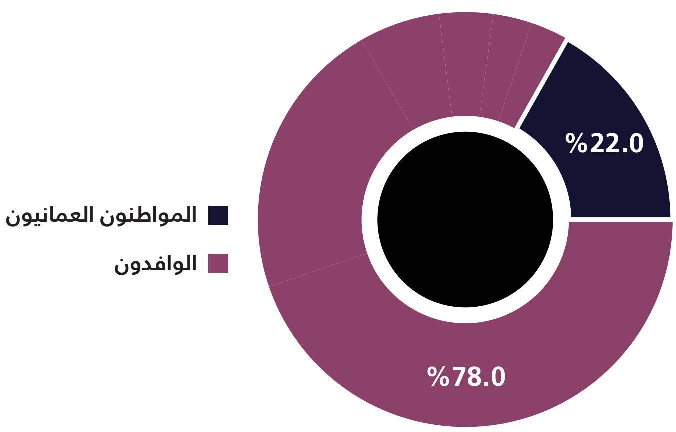
القوة العاملة في سلطنة عمان (مليون)



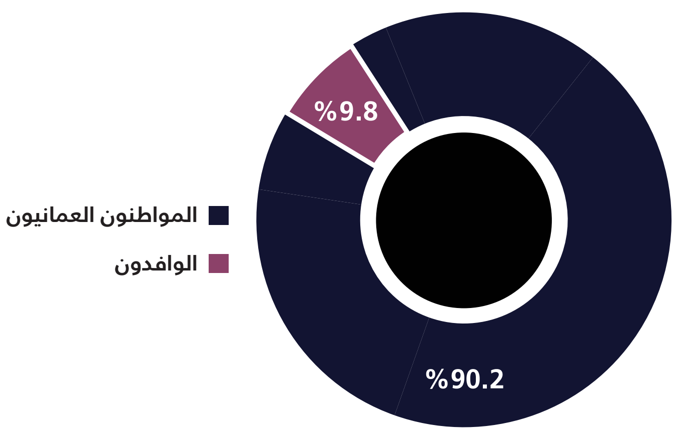
المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مؤسسة أكسفورد إيكونومكس، شركة كافنديش ماكسويل

أما بالنسبة لتركيبة القوة العاملة في القطاعات، فيمثل الوافدون غالبية هذه القوة في سلطنة عمان، لاسيما في القطاع الخاص بنسبة تبلغ 78.0%. ويستحوذ المواطنون العمانيون على النسبة الأكبر من الوظائف في القطاع العام، حيث يشكلون 90.2% من قوته العاملة، بينما لا تتجاوز نسبة الوافدين فيه 9.8%.

توزع القوة العاملة في القطاع الخاص بحسب الجنسية (%)



توزع القوة العاملة في القطاع العام بحسب الجنسية (%)

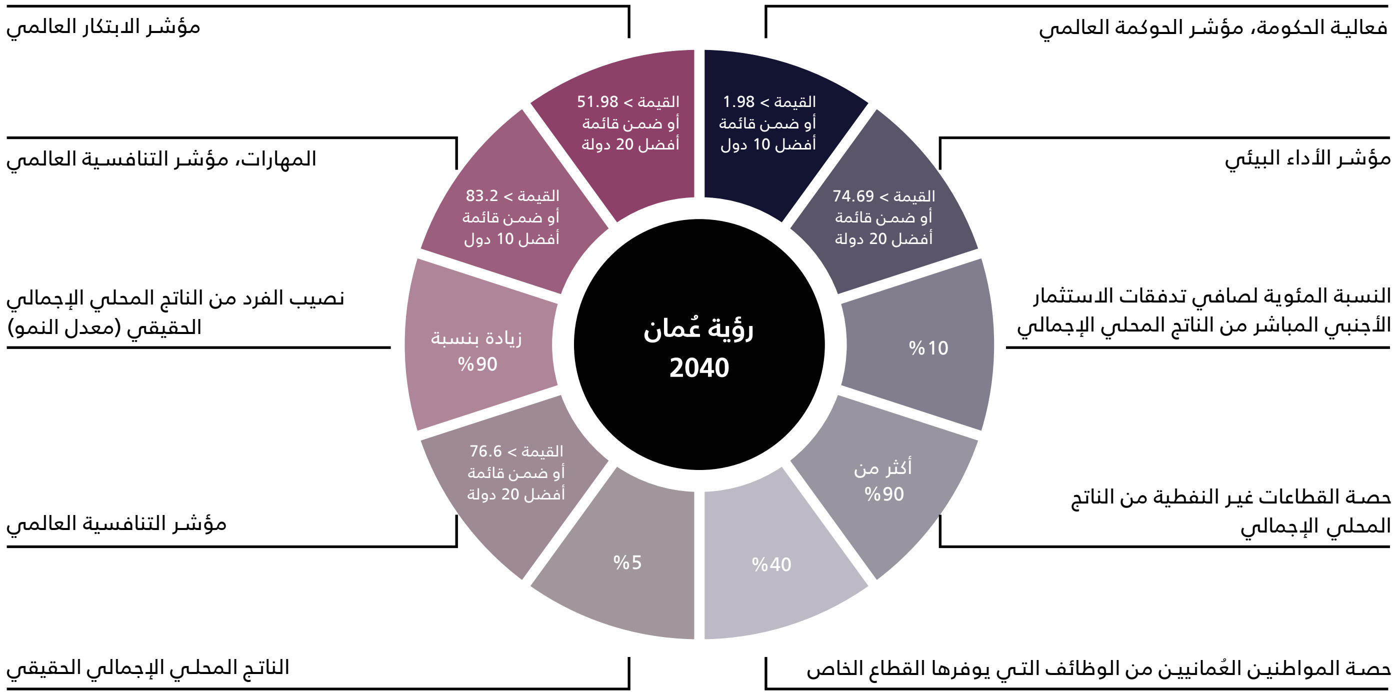


المصدر: مشروع التعداد الإلكتروني للسكان والمساكن والمنشآت (E-Census)، كافنديش ماكسويل

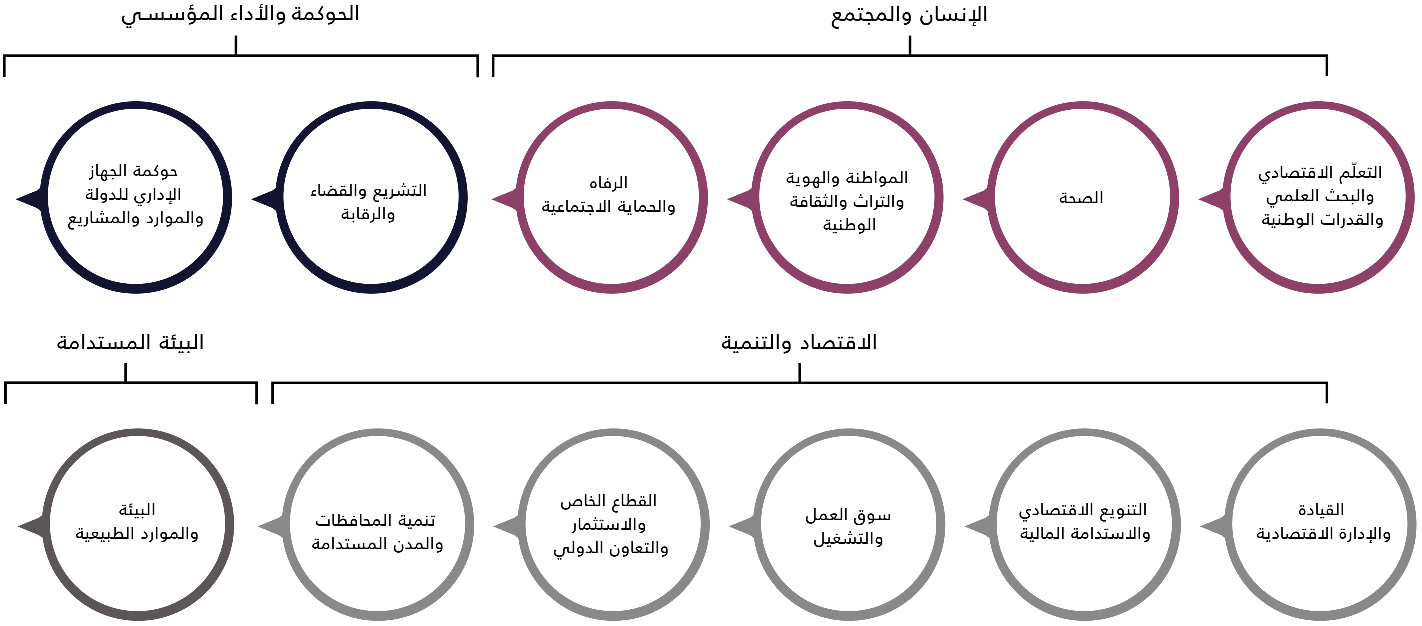
توجهات السلطنة:
إرساء الأسس لتحقيق رؤية عُمان 2040

تتقدم سلطنة عمان بخطى ثابتة على مسار النمو، مع توقعات بتحقيق زيادة ملحوظة في الناتج المحلي الإجمالي بالتوازي مع الجهود المستمرة التي تبذلها لتنويع الاقتصاد. ونتيجة للزيادة المستمرة في عدد السكان وحجم القوة العاملة، فإن هذا النمو سيفضي إلى زيادة الطلب على الوظائف والإسكان وخدمات التعليم والرعاية الصحية والاجتماعية والبنية التحتية. ولذلك فإن الأولويات لم تعد مقتصرة على معرفة المتغيرات، وإنما تشمل كيفية استجابة السلطنة لها.

وتتمثل هذه الاستجابة في رؤية عُمان 2040، خارطة الطريق الوطنية نحو بناء مستقبل أكثر تنوعاً ومرونةً وإشراقاً. وتمت صياغة هذه الرؤية الطموحة استناداً إلى الأولويات الوطنية، وتهدف في جوهرها إلى بناء اقتصاد إنتاجي مبتكر يسهم في تعزيز حضور السلطنة بين مصافي الدول المتقدمة في العالم. وتمهد هذه الرؤية الطريق نحو مستقبل مشرق وقائم على المعرفة، يستند إلى إمكانيات السكان، ويرتكز على المؤسسات القوية والاستدامة والقدرات التنافسية عالمية المستوى.



قائمة الأولويات الوطنية - رؤية عُمان 2040



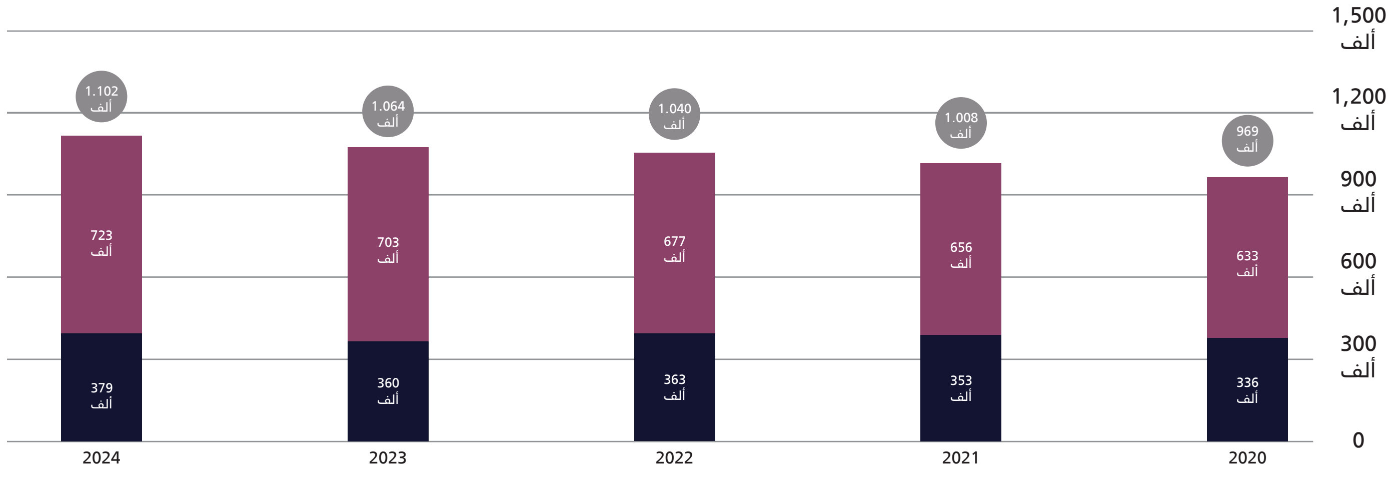
المصدر: رؤية عُمان 2040

سوق العقارات في سلطنة عمان: توجهات وتحليلات رئيسية

العرض المتاح من العقارات السكنية

تشير التقديرات لعام 2024 إلى أن السوق العقارية في سلطنة عمان تضم نحو 1.1 مليون وحدة سكنية تتوزع بين حوالي 379 ألف شقة سكنية، و723 ألف فيلا ومنزل عربي. وتمثل هذه الأرقام نمواً بنسبة 3.6% في العرض المتاح بالمقارنة مع العام 2023، أي ما يعادل 38,400 وحدة سكنية إضافية. ومن المرجح أن يؤدي التدفق المستمر للوحدات السكنية الجديدة إلى ضغوط تنافسية على العقارات الأقدم، ما سيدفع أصحابها إلى تجديدها أو تطويرها للحفاظ على قدراتها التنافسية ومواكبة التطلعات المتغيرة للمستأجرين.

العقارات السكنية في سلطنة عمان (بالآلاف)

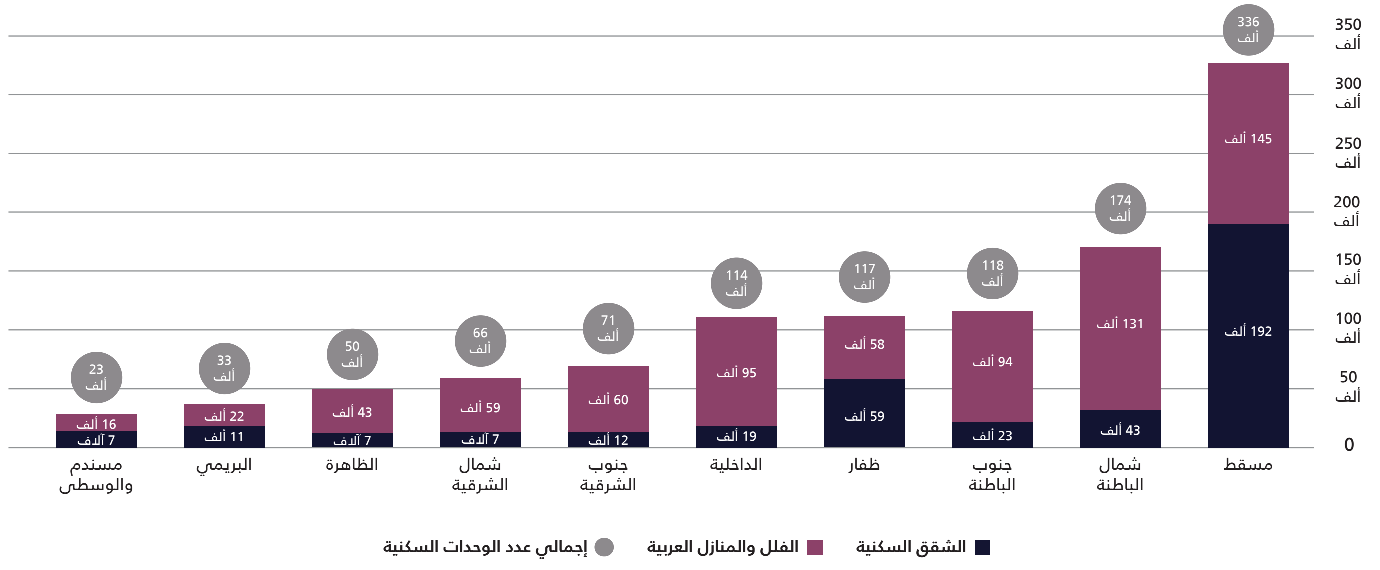


المصدر: مشروع التعداد الإلكتروني للسكان والمساكن والمنشآت (E-Census)، كافنديش ماكسويل

العرض المتاح من العقارات السكنية بحسب المحافظات

تُعد مسقط وشمال الباطنة وجنوب الباطنة وظفار أكثر المناطق كثافة من حيث عدد الوحدات السكنية على مستوى المحافظات في سلطنة عمان، الأمر الذي يتماشى مع توزع السكان في كل منها. وتضم مسقط العدد الأكبر من الشقق والفلل/المنازل العربية، مما يؤكد حضورها القوي باعتبارها المركز الحضري والاقتصادي الأبرز في السلطنة.

العقارات السكنية بحسب المحافظات (بالآلاف)



المصدر: مشروع التعداد الإلكتروني للسكان والمساكن والمنشآت (E-Census)، كافنديش ماكسويل

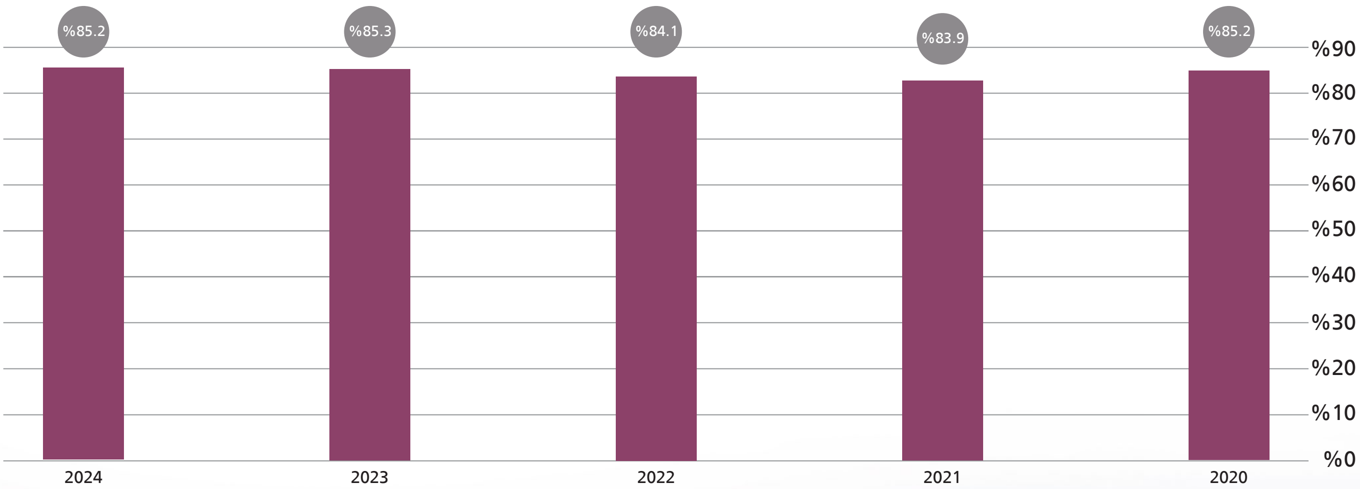
توجهات الإشغال السكني

بقيت معدلات الإشغال السكني في السلطنة مستقرة نسبياً خلال العام 2024، حيث بلغ متوسط الإشغال لجميع الوحدات السكنية حوالي 85.2%، ما يعكس مستويات استخدام ثابتة لهذه الوحدات في مختلف أنحاء السلطنة. وواصلت الفلل والمنازل العربية تعزيز هذا التوجه من خلال حفاظها على زخم معدلات الإشغال والتي بلغت 87.5%. وعلى الرغم من انخفاض معدلات إشغال الشقق السكنية إلى 80.8%، إلا أنها سجلت ارتفاعاً طفيفاً بالمقارنة مع العام 2023، مما يشير إلى ارتفاع تدريجي في الطلب على الوحدات من هذه الفئة.

أما بالنسبة لعام 2025، فمن المتوقع أن تتأثر توجهات الإشغال بالنمو السكاني وعدد الوحدات السكنية الجديدة التي سيتم تسليمها. وفي المقابل، ستلعب هذه العوامل دوراً رئيسياً في تحديد ديناميكيات سوق البيع والإيجار على مدار العام.

معدل الإشغال العام للوحدات السكنية في عام 2024	معدل الإشغال العام للشقق السكنية في عام 2024	معدل الإشغال العام للفلل/المنازل العربية في عام 2024
85.2% (التغيير على أساس سنوي -0.1%)	80.8% (التغيير على أساس سنوي +3.0%)	87.5% (التغيير على أساس سنوي -1.7%)

معدل الإشغال للعقارات السكنية في سلطنة عمان (%)



المصدر: مشروع التعداد الإلكتروني للسكان والمساكن والمنشآت (E-Census)، كافنديش ماكسويل

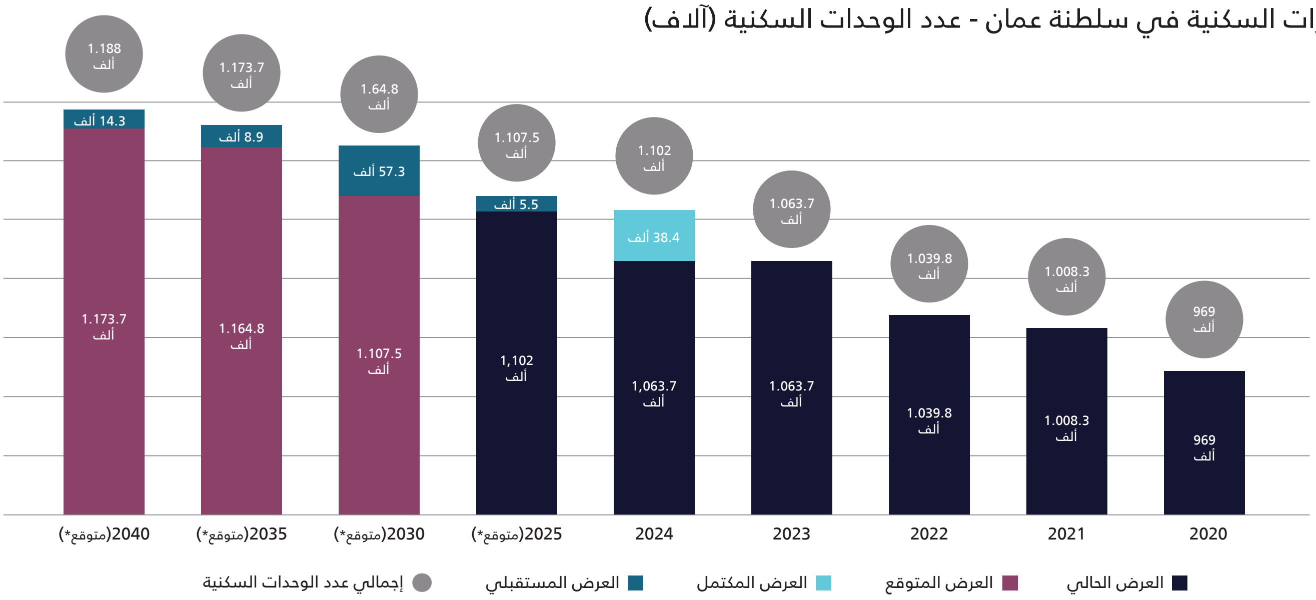
العرض المستقبلي من العقارات السكنية

شهدت السلطنة تسليم حوالي 38,400 وحدة سكنية في عام 2024، مع توقعات باستكمال 5,500 وحدة سكنية إضافية بحلول نهاية العام 2025. ومن المقرر أيضاً تسليم حوالي 80,500 وحدة سكنية جديدة في مختلف أنحاء السلطنة بحلول العام 2040، مع توقعات بتسليم القسم الأكبر منها قبل العام 2030.

وعلى الرغم من أن هذه التوقعات تشير إلى وجود الكثير من خطط التطوير، إلا أن استكمالها بشكل فعلي قد يواجه بعض التحديات نتيجة لعدد من العوامل التي تشمل تغيّر آليات عمل السوق وأنماط الطلب على العقارات، بالإضافة إلى حالات التأخير المحتملة في مواعيد استكمال المشاريع. ويمكن أن تؤدي هذه العوامل المختلفة إلى تباطؤ وتيرة إطلاق العروض الجديدة، ما يُبرز أهمية التخطيط الجيد وإعداد استراتيجيات مدروسة لتسليم الوحدات بما يواكب الاحتياجات المستقبلية.

وبينما تمضي السلطنة قدماً في تحقيق أجندة رؤية عُمان 2040، والتي تركز على التنويع الاقتصادي وتطوير البنية التحتية وتحسين جودة الحياة، فإن حفز الاستثمارات في العقارات السكنية يكتسب أهمية متنامية. ويمكن للمبادرات الحكومية التي تهدف إلى جذب المستثمرين المحليين والأجانب أن تلعب دوراً محورياً في ضمان مرونة سوق العقارات السكنية على المدى الطويل، إلى جانب مساهمتها في دعم أولويات التنمية على المستوى الوطني.

العقارات السكنية في سلطنة عمان - عدد الوحدات السكنية (آلاف)



المصدر: مشروع التعداد الإلكتروني للسكان والمساكن والمنشآت (E-Census)، كافنديش ماكسويل

**ترتكز بيانات العرض المتوقع على المعلومات المتوافرة عند إعداد هذا التقرير، ويمكن أن تختلف عن التوقعات الأخرى.وتخضع هذه البيانات للمراجعة عند توافر تفاصيل إضافية حول هذه المشاريع.*

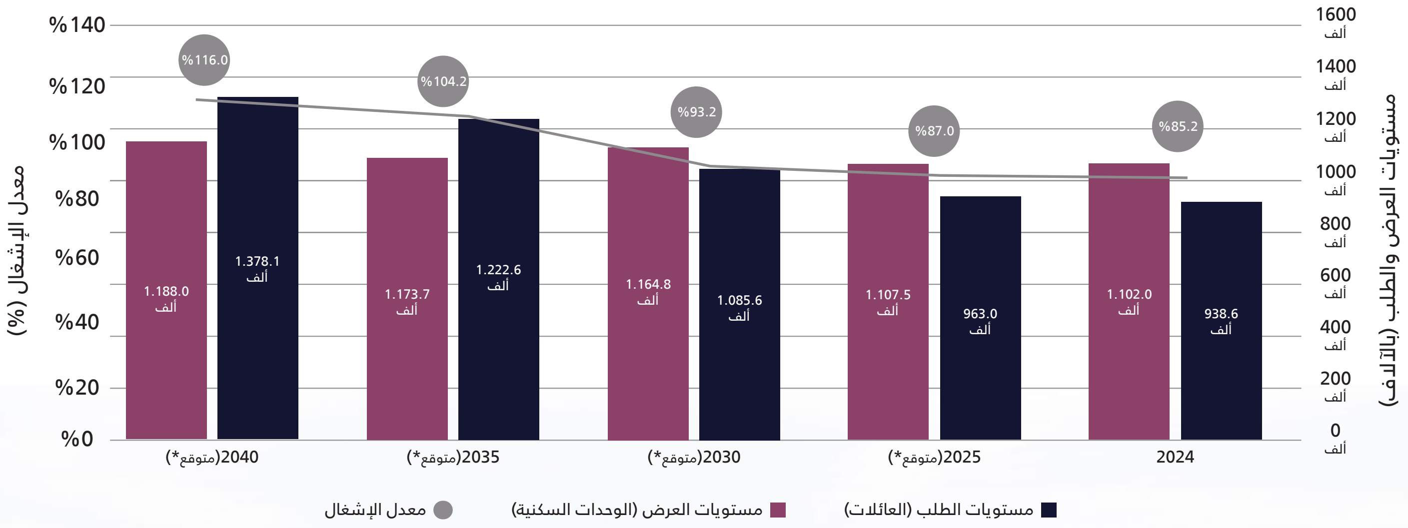
تحليل مستويات العرض والطلب في سوق العقارات السكنية

تشير التقديرات إلى أن عدد العائلات سيزداد بالتزامن مع النمو المستمر للتعداد السكاني، ما قد يؤدي إلى ارتفاع مستويات الطلب على الوحدات السكنية بما يتجاوز العرض المتاح منها بحلول العام 2023. وتجدر الإشارة هنا إلى أن النمو الفعلي لتعداد السكان يعتمد على عدة عوامل تشمل معدلات الولادة ومستويات الهجرة.

وإذا صدقت التوقعات الحالية الخاصة بالنمو السكاني، فقد يؤدي ذلك إلى حدوث نقص في العرض المتاح من الوحدات السكنية في السوق، ما يسهم في زيادة الضغوط على أسعار السكن. وللحفاظ على معدلات إشغال بنسبة 100% في السلطنة بحلول العام 2040، فإن ذلك يتطلب توفير 190 ألف وحدة سكنية جديدة تضاف إلى العرض الحالي المتاح والذي يُقدر بحوالي 1.2 مليون وحدة. ويتطلب دعم معدلات إشغال أكثر استدامة بنسبة 90% توفير حوالي 340 ألف وحدة جديدة تضاف إلى العرض المتوقع نفسه.

ويبيّن ذلك مدى أهمية التخطيط المسبق من قبل المطورين والجهات الحكومية لضمان توفير عرض كافٍ من الوحدات السكنية والحفاظ على استقرار السوق، والحد بالتالي من التحديات المحتملة.

سوق العقارات السكنية في سلطنة عمان - تحليل مستويات العرض والطلب



المصدر: كافنديش ماكسويل

التعاريف:

مستويات الطلب: *تشير إلى عدد العائلات، ويتم حسابها من خلال تعديل إجمالي التعداد السكاني بحيث يتم استثناء السكان العاملين مع أخذ عامل الدقة بعين الاعتبار. وبعدها يتم تقسيم التعداد السكاني المعدّل على متوسط حجم الأسرة في سلطنة عمان.*

مستويات العرض: *تشير إلى عدد الوحدات السكنية المتوقع إضافتها إلى السوق العقارية العُمانية.*

معدل الإشغال: *يشير إلى معدل الإشغال المتوقع، والذي يتم حسابه من خلال تقسيم مستويات الطلب المتوقعة على مستويات العرض المتوقعة.*

المشاريع الرئيسية ضمن المجمعات السياحية المتكاملة

المجمعات السياحية المتكاملة هي مشاريع عمرانية كبيرة في سلطنة عمان توفر للوافدين فرصة فريدة لامتلاك عقارات على أساس الملكية الحرة، ولا تكون هذه الفرص متاحة لهم في مواقع أخرى داخل السلطنة. وتتماشى هذه المشاريع مع رؤية عُمان 2040، وتهدف إلى تنويع الاقتصاد ودعم القطاع العقاري في السلطنة. وتتوزع المجمعات السياحية المتكاملة على عدد من المناطق الاستراتيجية مثل مسقط وظفار وجنوب الباطنة وجنوب الشرقية ومسندم، ومن المقرر لها أن تلعب دوراً محورياً في رسم ملامح مستقبل السلطنة. وفيما يلي لمحة موجزة عن أبرز هذه المشاريع.

يضم مشروع الموج شققاً سكنية تضم من 1 إلى 4 غرف نوم (98-540 متر مربع)، بالإضافة إلى منازل التاون هاوس التي تضم من 2 إلى 4 غرف نوم (201-310 متر مربع)، والفلل بغرفتين إلى 6 غرف نوم (174-556 متر مربع)

يضم مشروع مسقط هيلز شققاً سكنية تضمن من 1 إلى 3 غرف نوم (83-171 متر مربع)، إلى جانب منازل التاون هاوس بأربع غرف نوم، والفلل السكنية. يضم مشروع خليج مسقط شققاً سكنية تضم غرفة أو غرفتيّ نوم (80-115 متر مربع)، بالإضافة إلى الفلل السكنية التي تضم من 3 إلى 4 غرف نوم (360-420 متر مربع)

يضم مشروع خليج مسقط شققاً سكنية تضم غرفة أو غرفتيّ نوم (80-115 متر مربع)، بالإضافة إلى الفلل السكنية التي تضم من 3 إلى 4 غرف نوم (360-420 متر مربع)

يضم مشروع لافي من علامة تيفولي للفنادق والشقق السكنية خيارات تتراوح بين شقق الاستديو والشقق بثلاث غرف نوم (55-190 متر مربع)، والفلل التي تحتوي على 4 غرف نوم (378 متر مربع)

يضم مشروع سانت ريجيس من ماريوت العالمية وحدات سكنية تتراوح بين غرفة نوم واحدة و3 غرف نوم (140-323 متر مربع)

يضم مشروع ماندارين أورينتال وحدات سكنية تضم من 1 إلى 4 غرف نوم (70-260 متر مربع)

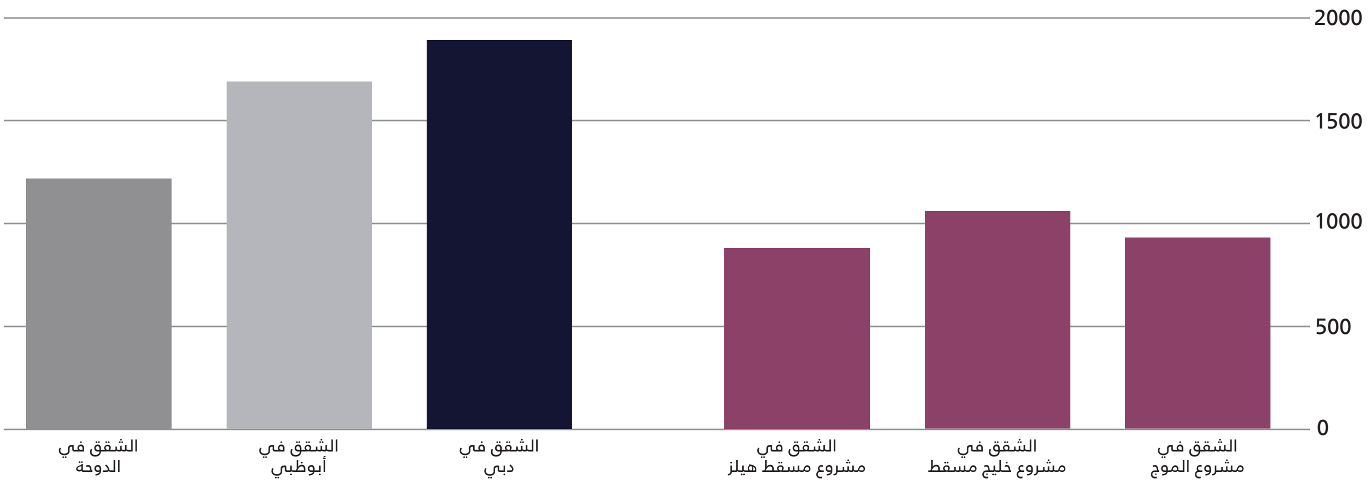
أسـعار المبيعات وإجمالي عائدات الإيجار للشـقق في المشـاريع الرئيسـية ضمن المجمعات السـياحية المتكاملة

أسعار مبيعات الشقق

توفر المجمعات السياحية المتكاملة في السلطنة مجموعة واسعة من مشاريع الشقق السكنية، والتي تمتاز بتنوعها من حيث التصاميم والمواصفات والأسعار. وتتراوح أسعار مبيع الشقق في المشاريع الرئيسية ضمن المجمعات السياحية المتكاملة عادةً بين 800 و1,100 ريال عماني للمتر المربع. ويقدم هذا التنوع فرصاً جذابة سواء بالنسبة للمستثمرين أو المستخدمين النهائيين، حيث يوفر خيارات تلائم مختلف الميزانيات والتفضيلات الخاصة بأنماط الحياة.

وبالمقارنة مع هذه المشاريع، تعد أسعار الشقق ضمن المدن الرئيسية في المنطقة أعلى بكثير، حيث تتراوح بين 1,600-2,100 ريال عماني للمتر المربع في دبي، و1,400-1,850 ريال عماني للمتر المربع في أبوظبي، و1,000-1,300 ريال عماني للمتر المربع في الدوحة. وبشكل عام، تمتاز الشقق ضمن مشاريع المجمعات السياحية المتكاملة في السلطنة بأسعارها التنافسية بالمقارنة مع مثيلاتها في معظم أنحاء منطقة الخليج العربي.

متوسط أسعار مبيعات الشقق (ريال عماني للمتر المربع)



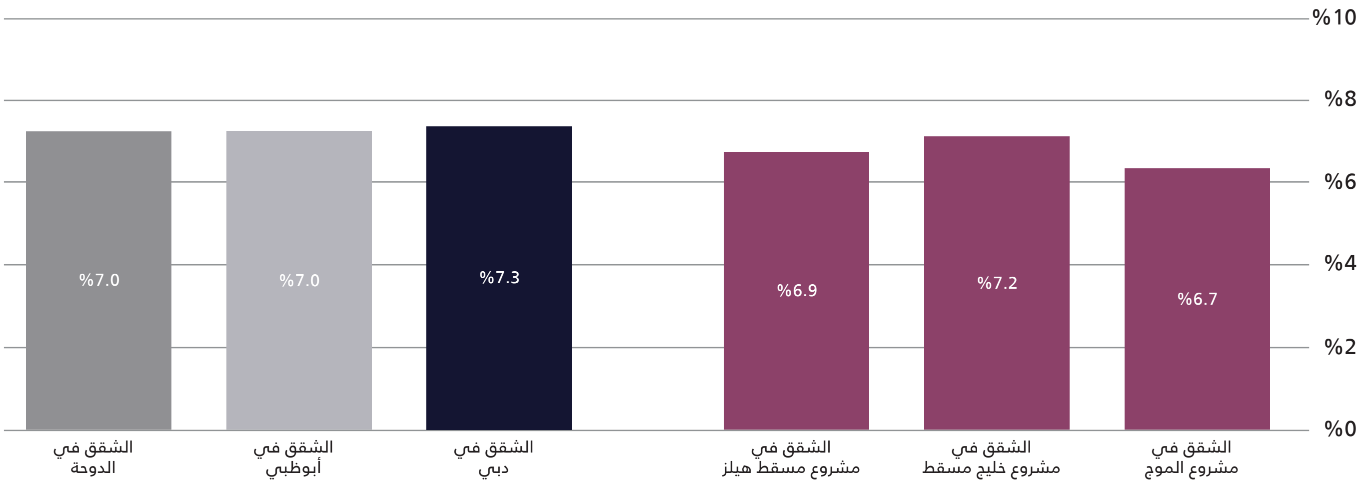
المصدر: بروبرتي مونيتور، كافنديش ماكسويل

ملاحظة: على الرغم من انخفاض أسعار العقارات القديمة في مشروع الموج، إلا أن العقارات الجديدة فيه تُعرض بأسعار أعلى، مما يؤثر على حساب متوسط أسعار البيع في المشروع.

إجمالي عائدات الإيجار للشقق

يتراوح إجمالي عائدات الإيجار للشقق ضمن المجمعات السياحية المتكاملة في السلطنة عادةً بين 5% و8%، وهي مستويات تقارب مثيلاتها في مدن إقليمية بارزة مثل دبي وأبوظبي والدوحة. وعلى الرغم من أن أسعار العقارات في هذه المدن أعلى، إلا أن عائدات الإيجار فيها لا تزال مماثلة لنظيراتها في المجمعات السياحية المتكاملة. وبالتالي، تمثل هذه المجمعات فرصاً استثمارية جذابة بعوائد مماثلة ولكن بتكلفة شراء أقل.

متوسط إجمالي عائدات الإيجار للشقق (%)



المصدر: بروبرتي مونيتور، كافنديش ماكسويل

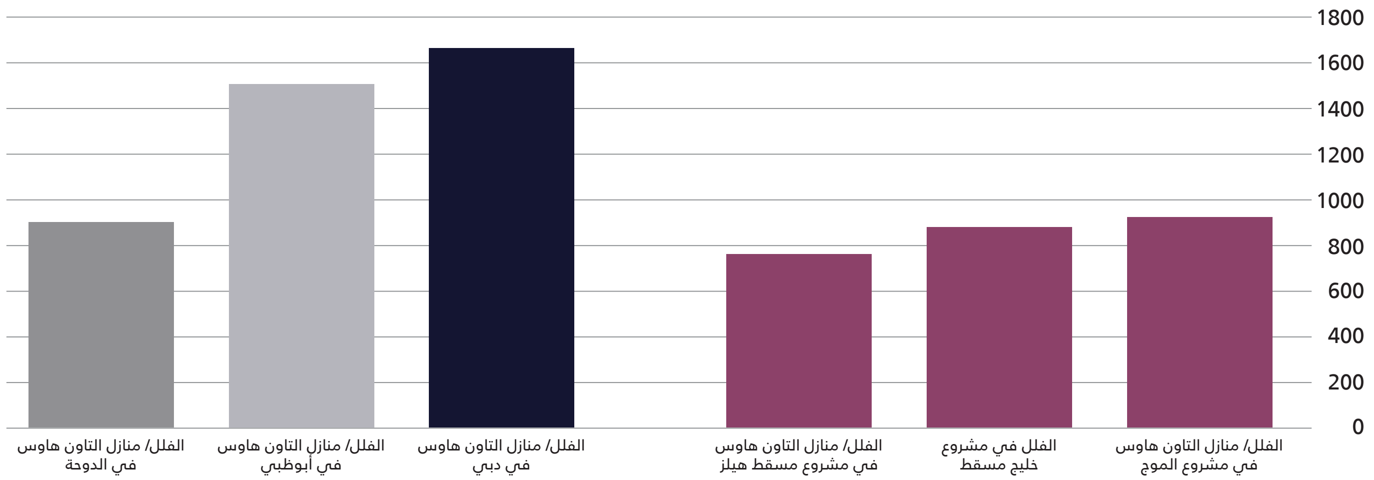
أسعار المبيعات وإجمالي عائدات الإيجار للفلل/ منازل التاون هاوس في المشاريع الرئيسية ضمن المجمعات السياحية المتكاملة

أسعار مبيعات الفلل/ منازل التاون هاوس

تتراوح أسعار بيع الفلل ومنازل التاون هاوس ضمن المشاريع البارزة في السلطنة بين 750 و1,000 ريال عماني للمتر المربع. ويكتسب هذا السعر المعقول نسبياً جاذبيةً خاصة بالنسبة إلى العائلات والمستثمرين والمقيمين في الشقق لفترات طويلة، الذين يسعون للحصول على مساحات سكنية أكبر بأسعار تنافسية.

وبالمقابل، تكون أسعار هذه العقارات أعلى في باقي أنحاء المنطقة بشكل عام؛ إذ تتراوح أسعار الفلل ومنازل التاون هاوس في دبي بين 1,400 و1,850 ريال عماني للمتر المربع، وبين 1,350 و1,750 ريال عماني للمتر المربع في أبوظبي. وبدورها، توفر الدوحة نطاقاً سعرياً أقل بشكل طفيف ويتراوح بين 750-1,050 ريال عماني للمتر المربع.

متوسط أسعار مبيعات الفلل/ منازل التاون هاوس (ريال عماني للمتر المربع)

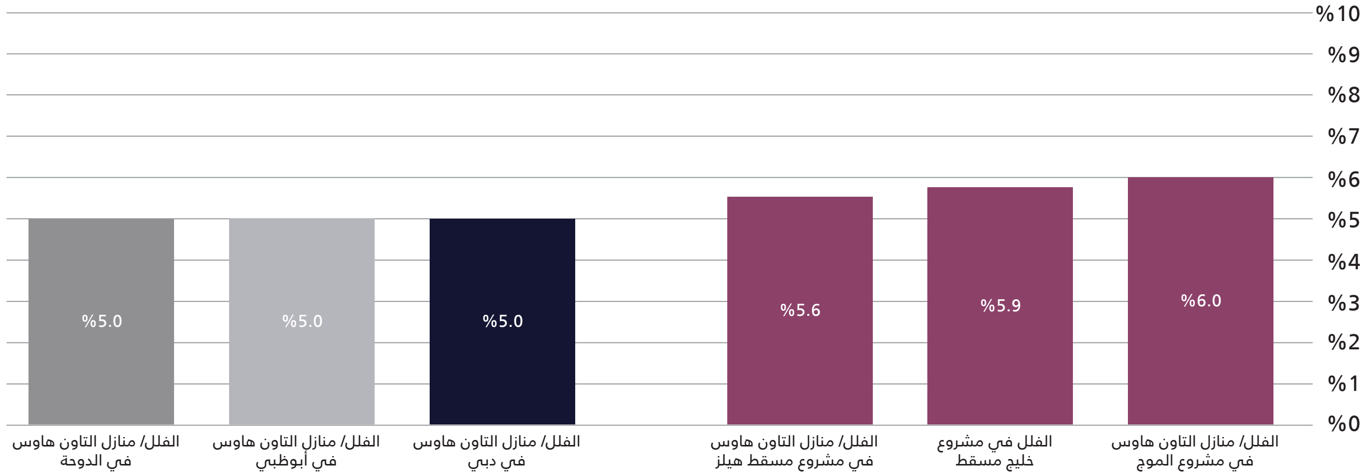


ملاحظة: على الرغم من انخفاض أسعار العقارات القديمة في مشروع الموج، إلا أن العقارات الجديدة فيه تُعرض بأسعار أعلى، مما يؤثر على حساب متوسط أسعار البيع في المشروع.

إجمالي عائدات الإيجار للفلل/ منازل التاون هاوس

توفر الفلل ومنازل التاون هاوس ضمن المجمعات السياحية المتكاملة في سلطنة عمان عادةً إجمالي عائدات إيجار يتراوح بين 4% و 6%، مما يوفر أداءً مستقراً بالنسبة للمستثمرين على المدى الطويل. وتوفر هذه العقارات في دبي وأبوظبي عائدات مماثلة تتراوح أيضاً بين 4% و 6%، في حين تتراجع هذه العائدات بشكل طفيف في الدوحة لتتراوح بين 3% و 6%.

متوسط إجمالي عائدات الإيجار للفلل/ منازل التاون هاوس (%)



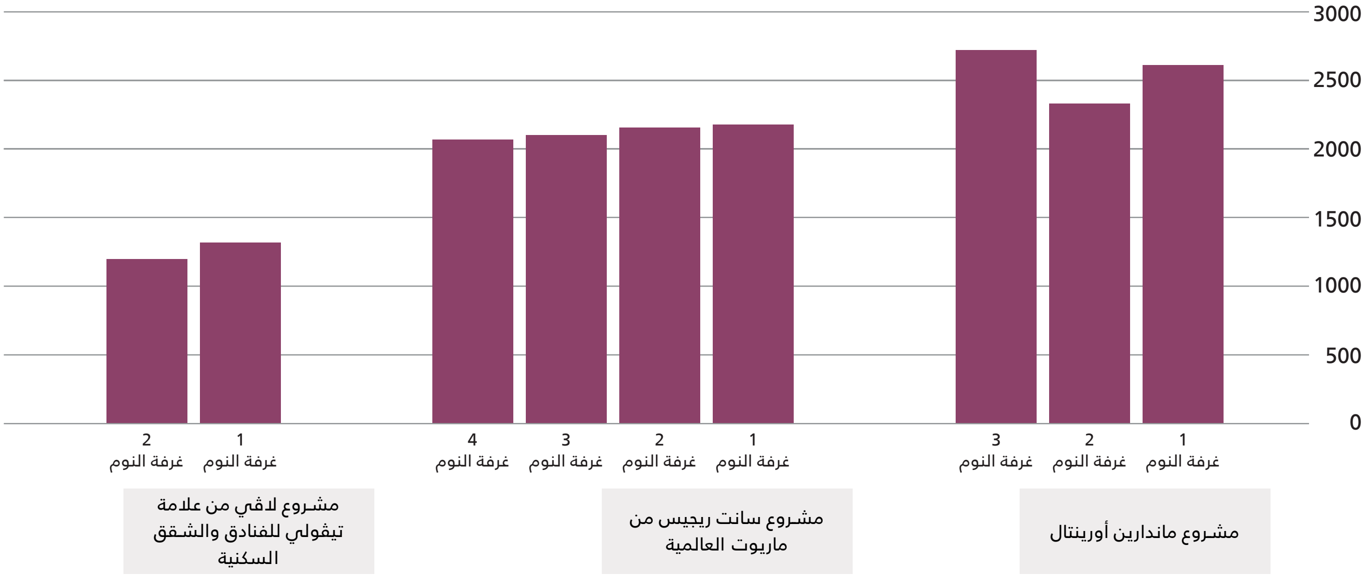
المصدر: بروبرتي مونيتور، كافنديش ماكسويل

أسعار مبيعات العقارات السكنية التابعة لعلامات تجارية

يتضمن قطاع العقارات في سلطنة عمان أيضاً مجموعة من العقارات السكنية التابعة لعلامات تجارية، والتي تواكب تطلعات المستثمرين والمستخدمين النهائيين الذين يسعون للحصول على أرقى تجارب الحياة الفاخرة. وغالباً ما ترتبط هذه العقارات الفاخرة بعلامات تجارية عالمية رائدة في مجال الضيافة، وتمتاز بتصاميمها ومرافقها الراقية ومستويات الخدمة رفيعة المستوى.

وتختلف أسعار هذه العقارات بناءً على مواقعها والعلامات التجارية التابعة لها. وعلى سبيل المثال، تتراوح أسعار العقارات في مشروع ماندارين أورينتال بين 2,400 و2,600 ريال عماني للمتر المربع، في حين تتراوح أسعار العقارات في مشروع سانت ريجيس التابعة لمجموعة ماريوت بين 2,100 و2,400 ريال عماني للمتر المربع. وبدورها، توفر العقارات في مشروع لافي أسعاراً أكثر تنافسية في هذه الفئة، حيث تتراوح بين 1,300 و1,500 ريال عماني للمتر المربع.

متوسط أسعار مبيعات العقارات السكنية التابعة لعلامات تجارية (ريال عماني للمتر للمربع)



المصدر: كافنديش ماكسويل

تشهد سلطنة عمان اليوم تحولات اقتصادية مهمة، حيث يسهم الزخم القوي للقطاعات غير النفطية ونمو التعداد السكاني في تحفيز الطلب على العقارات والبنية التحتية. ولا تقتصر أهمية رؤية عُمان 2040 على كونها إحدى أبرز الخطط الطموحة، وإنما تمثل التزاماً قوياً بالوصول إلى مستقبل يقوم على الاستدامة والمعرفة والتنافسية عالمية المستوى.

خليل الزدجالي

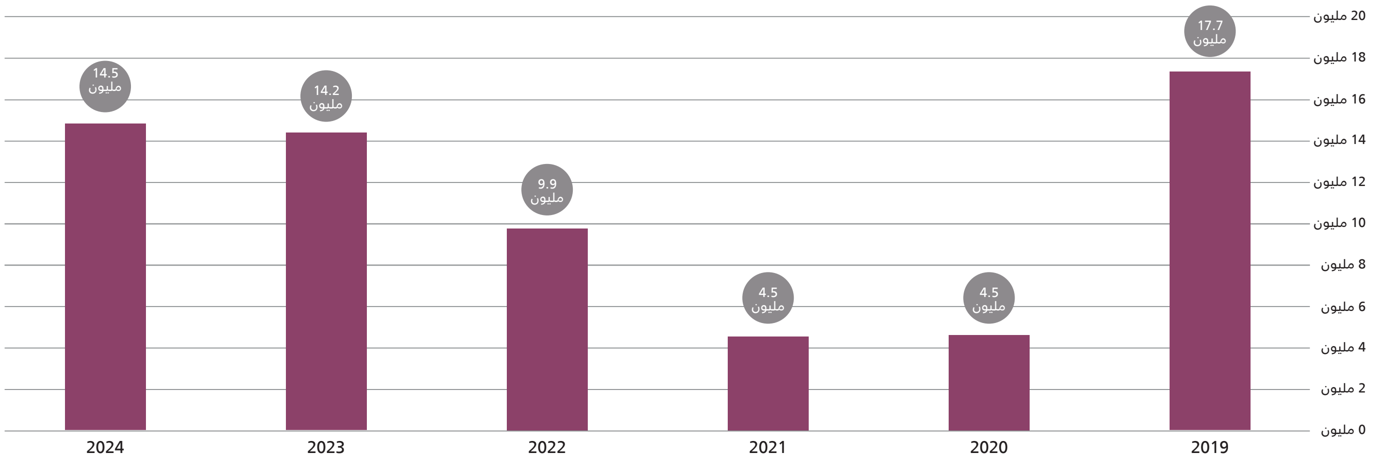
رئيس المجموعة في عُمان

لمحة عامة عن القطاع السياحي وأدائه

التوجهات المتعلقة بحجم حركة المسافرين في المطارات العُمانية

استقبلت المطارات الأربعة في سلطنة عمان أكثر من 14.5 مليون مسافر في عام 2024، مسجلةً بذلك زيادةً قدرها 2.5% بالمقارنة مع العام 2023. وعلى الرغم من أن إجمالي عدد المسافرين لم يعد إلى مستويات ما قبل جائحة كوفيد-19 حتى الآن، إلا أن النمو المستمر على أساس سنوي يعكس تعافياً تدريجياً وثابتاً في قطاعي الطيران والسياحة. ويشير هذا المسار التصاعدي إلى تنامي الطلب على السفر وارتفاع مستويات الثقة بالقطاع، سواء من جانب الزوار العالميين أو المسافرين المحليين.

حجم حركة المسافرين في مطارات السلطنة (بالملايين)

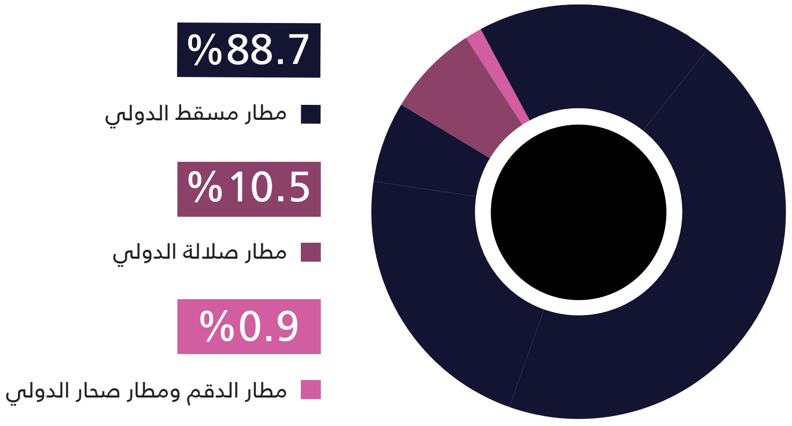


المصدر: مطارات عُمان، كافنديش ماكسويل

استحوذ مطارا مسقط الدولي وصلالة الدولي في عام 2024 على الحصة الأكبر من حركة المسافرين عبر مطارات السلطنة، حيث استقبلا نحو 12.9 مليون مسافر و1.5 مليون مسافر على التوالي. وسجل كِلا المطارين نمواً إيجابياً على أساس سنوي، حيث شهد مطار مسقط الدولي زيادة بنسبة 2.4% في حركة المسافرين، فيما حقق مطار صلالة الدولي نمواً بنسبة 2.5% بالمقارنة مع العام 2023.

وتبرهن هذه الإحصائيات على الحضور القوي لمطار مسقط كمركز رئيسي لحركة السفر الجوي في السلطنة، إلى جانب المكانة المتميزة لمطار صلالة كوجهة موسمية رائدة. وعلى الرغم من أن أعداد الركاب ما زالت أقل من مثيلاتها في المطارات الإقليمية الكبرى مثل مطارات دبي والدوحة، إلا أن النمو المستمر لهذه الأعداد يُبرز الانتعاش المستمر لمطارات السلطنة ونمو قدراتها التنافسية في قطاعي الطيران والسياحة الإقليميين.

حجم حركة المسافرين في المطارات العُمانية بحسب المطارات في عام 2024 (%)

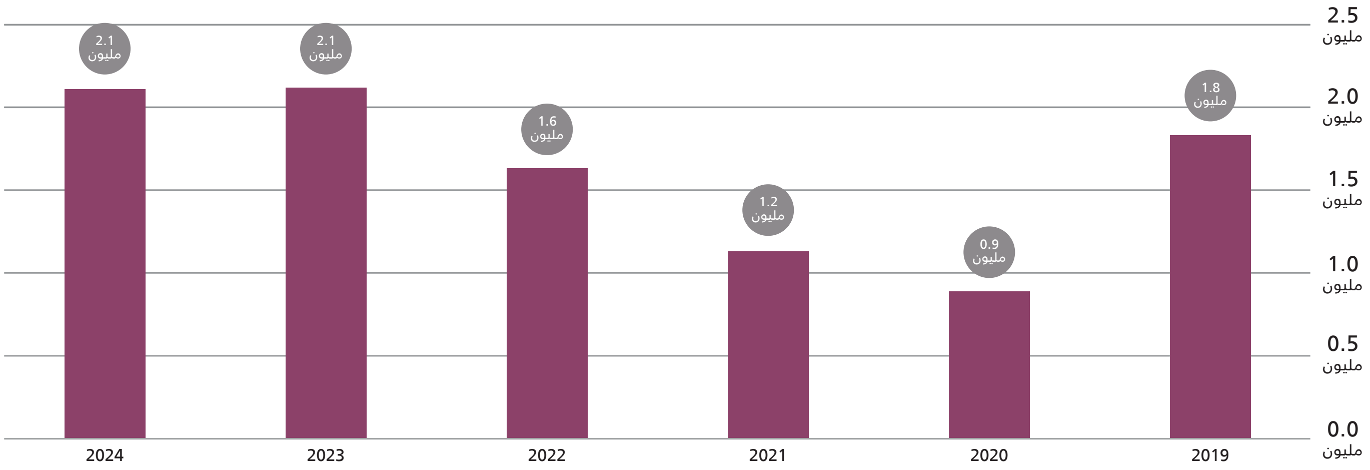


المصدر: مطارات عُمان، كافنديش ماكسويل

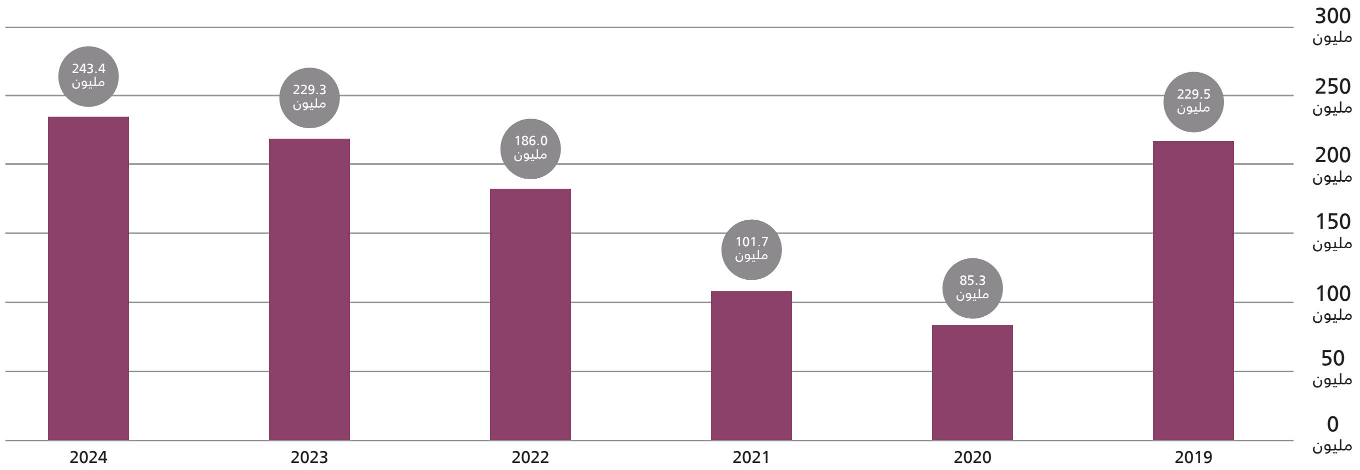
التوجهات الخاصة بعدد الضيوف وإيرادات الفنادق (الفنادق من 3-5 نجوم)

استقبلت فنادق السلطنة التي يتراوح تصنيفها بين 3-5 نجوم حوالي 2.15 مليون نزيل في عام 2024، مسجلةً بذلك زيادة قدرها 3.6% بالمقارنة مع العام الذي سبقه. وارتفع إجمالي العائدات في الفترة ذاتها بنسبة 6.1% لتصل قيمتها إلى 243 مليون ريال عماني، ما يعكس زيادة معتدلة في الطلب وأداءً أفضل في الإيرادات. ومع تنامي أعداد النزلاء، يحافظ القطاع على نظرة مستقبلية إيجابية ومستقرة.

إجمالي عدد الضيوف في الفنادق من 3-5 نجوم (بالملايين)



إجمالي إيرادات الفنادق من 3-5 نجوم (مليون ريال عُماني)

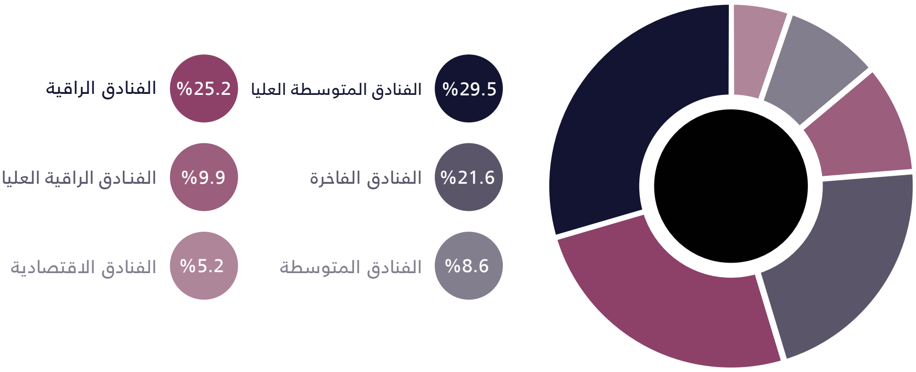


المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، كافنديش ماكسويل

مستويات العرض الفندقي الحالي وفئات تصنيف الفنادق

وصل عدد الفنادق في سلطنة عمان خلال العام 2024 إلى 270 فندقاً تضم ما مجموعه 24 ألف غرفة فندقية. وتجدر الإشارة إلى أن حوالي 56.7% من العرض الفندقي الحالي يندرج ضمن فئات الفنادق الراقية والراقية العليا والفاخرة.

التوزع الحالي للغرف الفندقية بحسب التصنيف - حتى الربع الأخير من العام 2024



المصدر: منصة إيه إم: بي إم هوتلز (AM:PM Hotels)، كافنديش ماكسويل

إجمالي عدد الفنادق في السلطنة حتى الربع الأخير من العام 2024

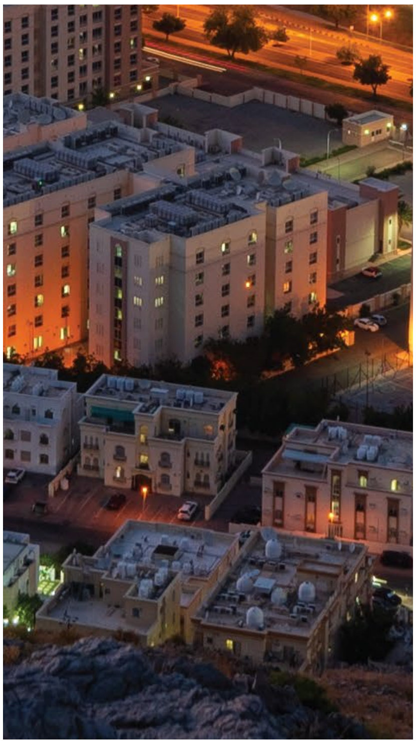
~270 فندق

إجمالي عدد الغرف الفندقية في السلطنة حتى الربع الأخير من العام 2024

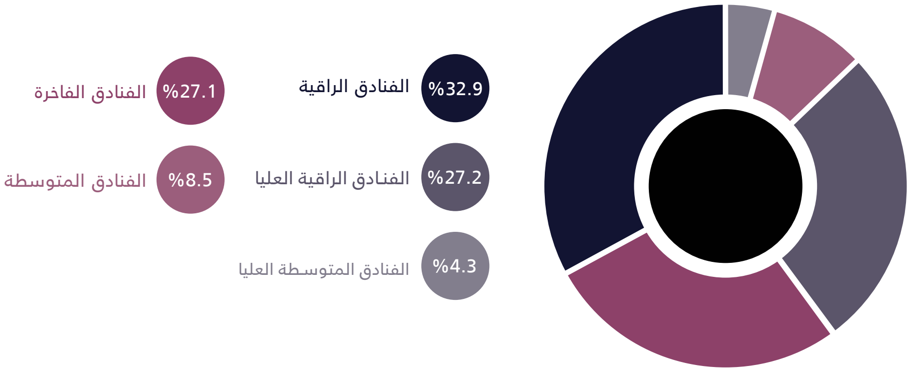
~24,000 غرفة

مستويات العرض الفندقي المستقبلية وفئات تصنيف الفنادق

تشير التوقعات المستقبلية إلى دخول حوالي 5,800 غرفة فندقية جديدة موزعة على 35 فندقاً إلى السوق بحلول العام 2030. وتشكل فئتا الفنادق الراقية العليا والفنادق الفاخرة حوالي 54% من مستويات العرض المتوقعة، ما يعكس توجهاً متنامياً نحو قطاع السياحة الفاخرة.



مستويات العرض المستقبلية للغرف الفندقية بحسب التصنيف



المصدر: منصة إيه إم: بي إم هوتلز (AM:PM Hotels)، كافنديش ماكسويل

إجمالي عدد الفنادق المقرر تسليمها في السلطنة بحلول العام 2030

~35 فندق

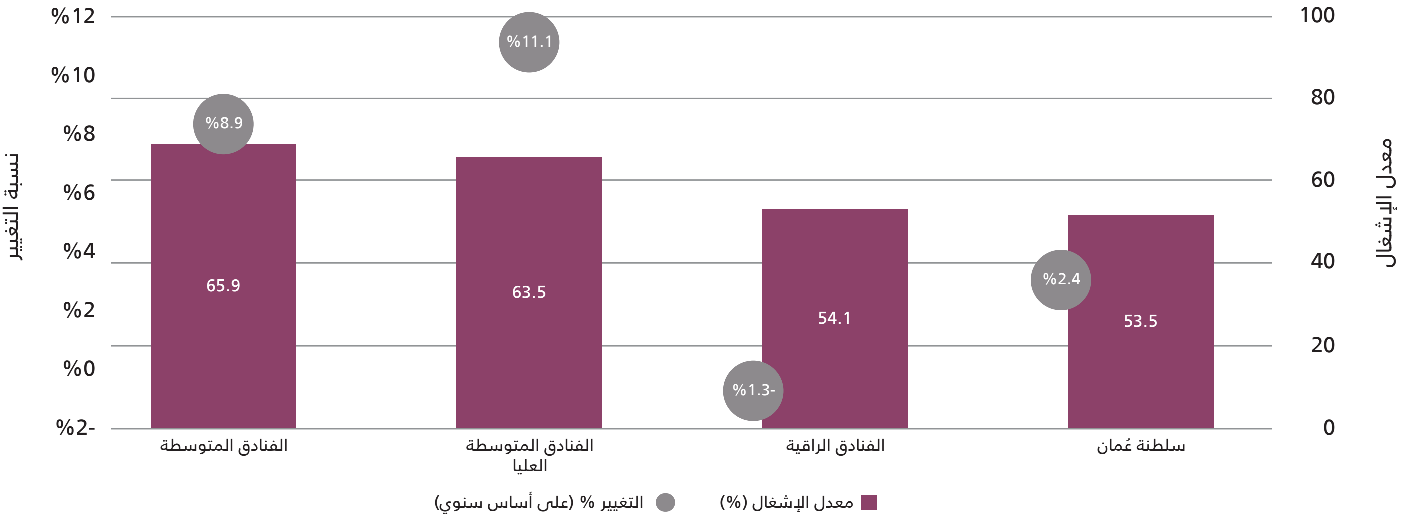
إجمالي عدد الغرف الفندقية المقرر تسليمها في السلطنة بحلول العام 2030

~5,800 غرفة

معدلات الإشغال بحسب الفئة

ارتفعت معدلات الإشغال الفندقي في سلطنة عمان في عام 2024 إلى 53.0%، مسجلة بذلك نمواً بنسبة 2.4% بالمقارنة مع العام الذي سبقه، ويعزى ذلك إلى الأداء القوي الذي سجلته فنادق الفئة المتوسطة العليا والفئة المتوسطة. كما أسهم نمو السياحة الداخلية من جانب المواطنين العمانيين في دعم هذا النمو، إلى جانب ارتفاع أعداد الضيوف من الدول العربية غير الخليجية وآسيا وأوروبا والأمريكيتين، الذين أسهموا بفعالية في نمو معدلات الإشغال.

معدل الإشغال بحسب التصنيف - حتى الربع الأخير من العام 2024

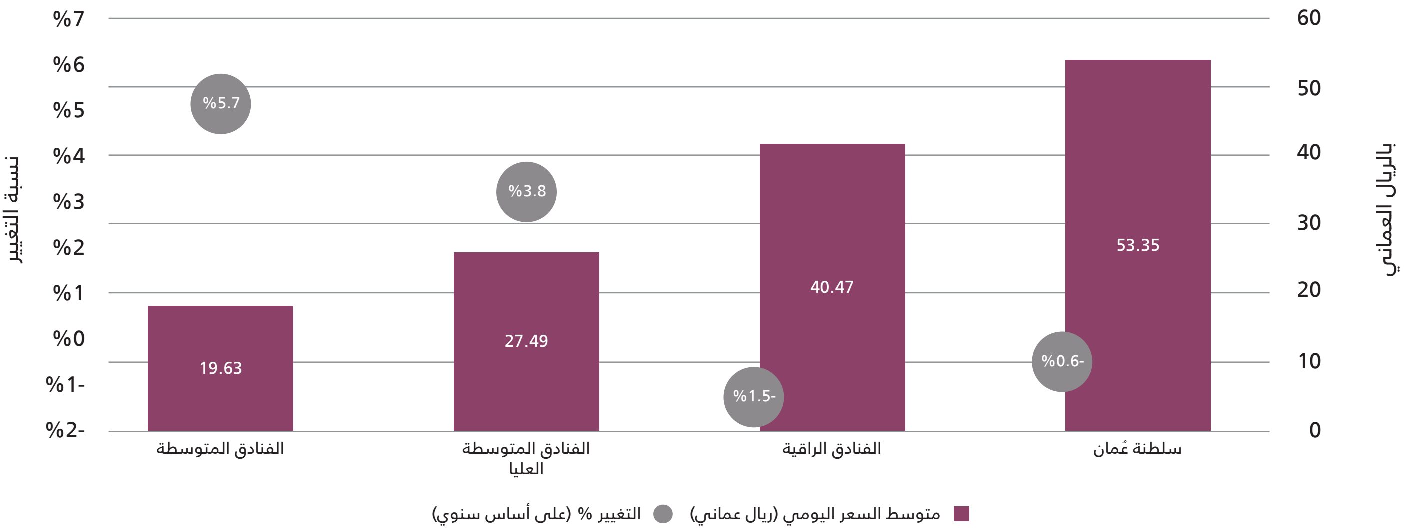


المصدر: إس تي آر، كافنديش ماكسويل

متوسط الأسعار اليومية بحسب التصنيف

استقر متوسط الأسعار اليومية عند 53.4 ريال عماني، مما يشير إلى انتعاش تدريجي في مستويات الطلب مع عدم وجود ضغوط كبيرة لرفع الأسعار. وعلى الرغم من ذلك، فقد سجلت الفنادق من الفئتين المتوسطة العليا والمتوسطة، والتي شهدت نمواً في معدلات الإشغال، ارتفاعاً ملحوظاً في متوسط الأسعار اليومية.

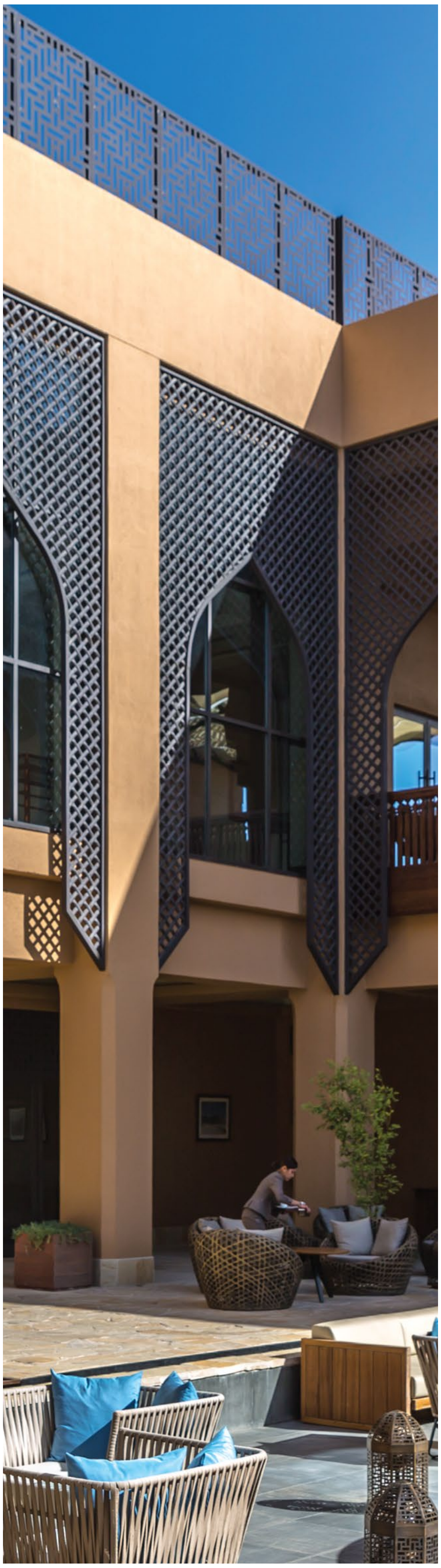
متوسط الأسعار اليومية بحسب التصنيف - حتى الربع الأخير من العام 2024



المصدر: إس تي آر، كافنديش ماكسويل

المبادرات الحكومية والخطط الاستراتيجية الرامية إلى دعم سوق العقارات

أطلقت حكومة سلطنة عمان مجموعة من المبادرات لجذب المستثمرين والمطورين العقاريين، وذلك في إطار مساعيها الرامية لتحقيق أهداف رؤية عُمان 2040 وتقليص الاعتماد على قطاع النفط والغاز. وتهدف هذه الإجراءات إلى حفز نمو القطاع العقاري ودعم جهود التنوع الاقتصادي في السلطنة. وفيما يلي عدد من أبرز هذه المبادرات.



مشاريع المدينة الذكية التابعة لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني

تهدف إلى إيجاد حلول لتخطيط المدن والإسكان وتطوير القطاع العقاري ودعم مسيرة التحديث

فرص الاستثمار والشراكة بين القطاعين العام والخاص

توفر وزارة الإسكان والتخطيط العمراني عدداً من المشاريع الفريدة والخيارات الاستثمارية المتنوعة للمطورين العقاريين في مختلف أنحاء السلطنة

السياسات الحكومية الاستباقية

تهدف إلى حفز الاستثمار العقاري في مختلف أنحاء السلطنة

برامج التأشيرة الذهبية

من خلال الاستثمار في المجمعات السياحية المتكاملة ومشاريع التملك الحر

برنامج إقامة مستثمر

يمنح المستثمرين الأجانب تأشيرة إقامة لمدة تتراوح بين 5 و10 سنوات

تأشيرات سياحية للمقيمين في دول مجلس التعاون الخليجي

تأشيرات دخول مشابهة لتأشيرات شنغن ومخصصة لدول مجلس التعاون الخليجي لتسهيل الحركة السياحية في مختلف أنحاء دول المجلس

إعفاءات ضريبية

تتكامل مع التركيز على قطاعات التنمية الاستراتيجية

صندوق عُمان المستقبل

مبادرة بقيمة 5.2 مليار دولار أمريكي تهدف لحفز النمو الاقتصادي وجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة

الآفاق المستقبلية للسوق العمانية: 2025

من المتوقع أن يشهد قطاعا الإسكان والسياحة في سلطنة عمان نمواً مطرداً خلال العام 2025، وذلك بدعم من النمو السكاني وزيادة أعداد السياح العالميين وارتفاع عدد الضيوف المحليين. وتشير الإحصائيات الخاصة بسوق العقارات السكنية والصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات إلى تراجع في أسعار مبيعات الشقق على أساس سنوي في كل من مسقط وظفار؛ إلا أن الارتفاع ربع السنوي الذي شهدته هذه الأسعار بنسبة 8.1% يشير إلى إمكانية تعافي الزخم السعري للشقق خلال الفترة القادمة. وفي المقابل، بقيت أسعار الفلل في مسقط مستقرة نسبياً، ما يعكس استمرار الطلب على العقارات من هذه الفئة.

أما على صعيد الإيجارات، فتشير التقديرات إلى أن زيادة العرض من الوحدات السكنية الجديدة قد يؤدي إلى تصاعد الضغوط السلبية على إيجارات العقارات القديمة، ما قد يحتّم على أصحاب العقارات الاستثمار في عمليات التجديد والتحديث، بالإضافة إلى توفير شروط إيجار أكثر مرونة، للحفاظ على قدراتهم التنافسية وجذب المستأجرين. ومع ذلك، فمن المتوقع أن يستمر الطلب القوي على العقارات في المواقع الرئيسية، مثل مشروعيّ الموج ومسقط هيلز، بفضل المرافق وأنماط الحياة عالية الجودة التي توفرها.

كما تشير التقديرات إلى أن قطاع السياحة سيواصل نموه بثبات، حيث ستحافظ سوق الضيافة على استقرار معدلات الإشغال ومتوسط الأسعار اليومية طوال العام 2025 نتيجة لزيادة أعداد الزوار العالميين. وعلى الرغم من أن إمكانية تحقيق نمو سريع قد تكون محدودة، إلا أن النظرة المستقبلية تبقى إيجابية استناداً إلى الأسس القوية للسوق. وانطلاقاً من ذلك كله، يبدو أن قطاعي العقارات والسياحة في السلطنة يتمتعان بمكانة قوية تؤهلهما لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد، بدعم من توجهات النمو السكاني والمبادرات الحكومية الداعمة وتنامي ثقة المستثمرين.

الآفاق المستقبلية للسـوق العمانية: 2040

تشـير التوقعات المسـتقبلية حتى عام 2040 إلى أن سـوق العقارات العُماني سيشـهد تغييرات إيجابية كبيرة تتماشـى مع أهداف رؤية عُمان 2040. ومن المتوقع أن تلعب المجالات التالية دوراً محورياً في دفع مسيرة التحول:

تطوير البنية التحتية – تحديث وسائل النقل والمرافق العامة والأنظمة الرقمية.

الوصول العالمي - تعزيز الحضور العالمي في مجالات التجارة والسياحة والخدمات اللوجستية.

النمو السكاني والتوسع الحضري - التخطيط في مجاليّ الإسكان والبنية التحتية لاستيعاب الزيادة السكانية.

تمكين القطاع الخاص - التشجيع على الاستثمار من خلال عقد الشراكات بين القطاعين العام والخاص وإجراء إصلاحات اقتصادية.

التخطيط الحضري المستدام - التركيز على ممارسات الأبنية الخضراء والاستثمار الفعال للأراضي.

تطوير رأس المال البشري – بناء قوة عاملة ماهرة وتنافسية لدعم القطاعات الاقتصادية الرئيسية.

المبادرات الاقتصادية – مواصلة إطلاق تدابير وإصلاحات جديدة لدعم النمو الاقتصادي المستدام والتنويع الاقتصادي والتنمية طويلة الأمد.

جذب المواهب الأجنبية – توفير بيئة تنافسية للعمالة الماهرة من الوافدين.

ومن خلال التركيز على هذه الأولويات المتكاملة، يمكن للسلطنة إرساء الأسس اللازمة لبناء اقتصاد قوي وشامل وقادر على المنافسة على المستوى العالمي. وتتكامل هذه المبادرات مع عوامل التمكين الاستراتيجية الأخرى لتساعد على تحقيق الأهداف الطموحة لرؤية عُمان 2040، وبالتالي دفع مسيرة التقدم التي تعود بالنفع على الأفراد والمجتمعات والشركات في مختلف أنحاء السلطنة.

تحليلات الخبراء

واصل الاقتصاد العماني مسيرة نموه في عام 2024، حيث وصلت قيمة الناتج المحلي الإجمالي إلى 41.1 مليار ريال عماني، ليسجل بذلك زيادة طفيفة بنسبة 1.0% بالمقارنة مع العام الماضي. ولعل أكثر ما يثير الاهتمام هو نمو القطاع غير النفطي بنسبة 4.1%، ما يشير إلى تنامي أهميته في الوقت الذي تسعى فيه السلطنة إلى تكثيف جهودها الناجحة في مجال التنويع الاقتصادي بعيداً عن القطاع النفطي. كما نجحت السلطنة بالحفاظ على معدلات التضخم تحت سيطرتها الكاملة. ويتماشى هذا التقدم الحاصل مع رؤية عُمان 2040، التي تركز على بناء اقتصاد أكثر مرونة وتنوعاً.

وسجل التعداد السكاني نمواً بنسبة 2.0% في عام 2024، ومن المتوقع له مواصلة نموه بذات الوتيرة خلال الأعوام القليلة القادمة. ويؤدي هذا النمو السكاني إلى زيادة الطلب على الوظائف والإسكان وخدمات التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية، مما يتطلب توفير استثمارات مستدامة وخطط استراتيجية لضمان تحقيق تنمية شاملة وطويلة الأمد.

وانطلاقاً من ذلك، تقدم المجمعات السياحية المتكاملة في السلطنة فرصاً جذابة للمستثمرين، حيث توفر هذه المشاريع مجموعة متنوعة من العقارات التي تواكب مختلف الميزانيات والتفضيلات الخاصة بأنماط الحياة، وتتراوح بين الشقق السكنية ومنازل التاون هاوس والعقارات السكنية التابعة لعلامات تجارية. وفي الوقت نفسه، توفر العقارات السكنية في المجمعات السياحية المتكاملة للمستثمرين عائدات إيجار تنافسية توازي مثيلاتها في مدن إقليمية بارزة مثل دبي وأبوظبي والدوحة، وذلك بتكاليف شراء أقل، وتعزز هذه المقومات حضور المجمعات السياحية المتكاملة في السلطنة كخيار جذاب بالنسبة للمستثمرين الذين ينشدون الحصول على عوائد قوية مقابل استثمارات أولية منخفضة التكلفة.

أما على صعيد التطلعات المستقبلية، يواصل الاقتصاد والسوق العقارية في السلطنة المضي قدماً على مسار النمو، حيث تتوقع تقديرات صندوق النقد الدولي وشركة أكسفورد إيكونومكس أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة نمواً يتراوح بين 2% و4% خلال هذا العام، بينما سيتراوح التضخم بين 1% و2%. ومع ذلك، فإن الحفاظ على هذا الزخم يتطلب استمرار نمو الاستثمارات الأجنبية وتحرير الأسواق. وفي حال صدقت هذه التوقعات، واستمر تدفق الاستثمارات الأجنبية مع التركيز على تنويع الاقتصاد؛ فلا شك أن السلطنة ستكون مستعدة لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد.

جوليان روش
كبير الاقتصاديين، كافنديش ماكسويل

Cavendish Maxwell

معلومات الاتصال الرئيسية

خليل الزدجالي
رئيس المجموعة في عُمان
khalil.alzadjali@cavendishmaxwell.com
+968 92 511 188

تاماس ستاينفيلد
مدير، أخصائي التقيم التجاري
tamas.steinfeld@cavendishmaxwell.com
+968 71 700 451

سراج أحمد
مدير، رئيس الاستراتيجية والاستشارات
siraj.ahmed@cavendishmaxwell.com
+971 50 382 4409

زاكي سجاد
مدير، رئيس قسم تطوير الأعمال وعلاقات العملاء
zacky.sajjad@cavendishmaxwell.com
+971 50 297 9654

جوليان روش
كبير الاقتصاديين
julian.roche@cavendishmaxwell.com

علي صدّيقي
مدير الأبحاث
ali.siddiqui@cavendishmaxwell.com
+971 50 877 0190

مسقط
+968 24 694 150
muscat@cavendishmaxwell.com
فيلا 836 طريق 3012، الصاروج، صندوق بريد 3438، مسقط، سلطنة عمان

دبي | أبوظبي | الشارقة | عجمان | رأس الخيمة | مسقط | مدينة الكويت | الرياض

RICS Regulated by RICS

cavendishmaxwell.com

بيان إخلاء المسؤولية:

إنّ المعلومات والتحليلات الواردة في هذا المنشور مستمدة من مصادر تُعتبر موثوقة بشكل عام، وتستند إلى افتراضات يُنظر إليها على أنها منطقية وحديثة في وقت إجراء هذا البحث المتخصص بالأسواق. ومع ذلك، فإننا لا نقدم أي تعهدات أو ضمانات صريحةً أو ضمنية فيما يتعلق بدقة تلك المعلومات والتحليلات أو اكتمالها. ونحتفظ بالحق في تغيير منهجيتنا وتعديل أو تعليق المؤشرات في أي وقت لأسباب تنظيمية أو غيرها.

ولا يمكن اعتبار المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير على أنها تمثل نصيحة قانونية أو مالية أو أي شكل من أشكال الإرشاد الأخرى. كما لا يمكن اعتبار هذا التقرير على أنه يمثل تقييماً رسمياً أو دراسة جدوى أو تحليلاً لأي شكل من أشكال المصلحة العقارية. وتعد هذه التحليلات، بما في ذلك أي بيانات استشرافية ترد فيها، مجرّد آراء وتقديرات تستند إلى مجموعة واسعة من المتغيرات التي يصعب تحديدها بدقة. ونود أن نلفت انتباهكم إلى أن أي تغيير يطرأ على أي من هذه المؤشرات قد يؤدي إلى تأثيرات جوهرية على نتائج التحليل.

ولا تتحمل كافنديش ماكسويل أي مسؤولية عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة يمكن أن تنشأ عن الاعتماد على هذه المعلومات.

للاطلاع على قائمة المراجع الكاملة، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني