



الإسكان ميسور التكلفة في المملكة العربية السعودية

جاهزية المطورين العقاريين لتسليم المشاريع





ما هي مستويات الحاجة إلى الإسكان ميسور التكلفة؟

وتتكامل هذه المساعي مع إطلاق الشراكات مع القطاع الخاص، حيث تشير أحدث البيانات الحكومية إلى قيام 65 مطوراً محلياً باستثمار أكثر من 200 مليار ريال سعودي (53.32 مليار دولار أمريكي) في قطاع الإسكان، الأمر الذي من شأنه أن يضيف 200 ألف منزل على أقل تقدير، على الرغم من أن هذا الأمر سيتم تنفيذه على مراحل خلال سنوات عديدة. وبشكل عام، يقترب المطورون العقاريون من تسليم العدد المطلوب من الوحدات السكنية الجديدة. ويكمن التحدي الأخير في استخدام المنازل الجاهزة في مواقع الإنشاء، حيث يتم إضافة بعضها إلى المجموع العام، سواء كان ذلك في نيوم أو البحر الأحمر أو غيرها من المشاريع.

للإجابة على هذا السؤال، يجب في البداية تحديد إجمالي الطلب على المساكن الجديدة في المملكة العربية السعودية. وإن العامل الأول الذي يجب أخذه في الاعتبار هو النمو السكاني، حيث بلغ عدد السكان 33.2 مليوناً وفقاً لتقديرات البنك الدولي في عام 2023، بمعدل نمو سنوي 3.3%. ويمكن اعتبار هذا الرقم استثنائياً، فمن المتوقع أن يستمر النمو السكاني بنسبة 1.5% خلال السنوات الخمس القادمة، وربما أقل من ذلك بعد هذه الفترة. أما العامل الثاني فهو عدد أفراد الأسرة، حيث أشارت تقديرات تعداد السعودية لعام 2022 إلى أن متوسط عدد أفراد الأسرة يبلغ 4.8 فرداً.³ وتسهم هذه العوامل مجتمعة في وجود حاجة إلى توفير ما يصل إلى 100,000 منزل جديد كل عام.

وإذا أخذنا في الاعتبار الزيادة السكانية الكبيرة في عام 2025، وتراجع متوسط عدد أفراد الأسرة الواحدة على مستوى المملكة (على الرغم من ارتفاعها في الرياض)، فمن المرجح أن يبلغ الرقم الحقيقي حوالي 150,000 منزل.

ويوجد عامل ثالث لا يمكن إغفاله، هو معدل استبدال الوحدات السكنية الحالية، إلا أن تحديد هذه النسبة صعب للغاية. كما يمثل تأثير المناخ أحد العوامل التي ترفع مستوى الحاجة إلى تطوير نسبة كبيرة من المنازل في المملكة، ما يعكس ضرورة بذل جهود حثيثة في مجال إعادة التطوير واسعة النطاق، لإنشاء مشاريع سكنية جديدة مثل مشروع وسط جدة وغيرها من المشاريع في أنحاء الرياض. ونتيجة لذلك، يمكن أن يتخطى عدد المنازل الجديدة المطلوبة سنوياً الرقم المذكور وبفارق كبير. وعلى أرض الواقع، يبلغ إجمالي الاحتياجات السنوية لبناء منازل جديدة حالياً حوالي 250,000 منزل، وهو رقم يتوافق إلى حد كبير مع تقديرات الحكومة السعودية.⁴

عند مقارنة هذه الاحتياجات مع المشاريع الحالية للمطورين العقاريين، تبرز شركات التطوير المملوكة للقطاع العام، والتي تم تأسيسها خصيصاً لدعم برنامج الإسكان الوطني. وفي هذا السياق، تخطط كل من روشن والشركة الوطنية للإسكان لتنفيذ 100,000 و60,000 وحدة سكنية سنوياً على التوالي، يقع معظم هذه المشاريع في الرياض حيث الحاجة الملحة إليها. كما بدأت عمليات التسليم في السنوات الأخيرة بالارتفاع إلى هذه المستويات، لا سيما مع استفادة 66,000 عائلة من برنامج الإسكان في 2023.⁶ وتتزايد عمليات التسليم بشكل مطرد بفضل تغييرات التصميم التي تعكس التوجهات الاجتماعية وتنوع التفضيلات الفردية.



قياس مقدار الحاجة إلى خيارات الإسكان ميسور التكلفة

وفي الوقت الحالي، يمتلك أقل من نصف سكان الرياض منازلهم الخاصة. وتسهم عقود الإيجار في الحد من أزمة الإسكان، وذلك حسب حجم الشقة السكنية. ويُقدر متوسط إيجار شقة مكونة من 3 غرف نوم في مركز المدينة بحوالي 7,500 ريال سعودي شهرياً¹³، حيث تستحوذ مدفوعات الإيجار على 22% من متوسط الدخل. وعلى سبيل المقارنة، كشفت بيانات أحدث تعداد سكاني في الولايات المتحدة أن أكثر من 21 مليون عائلة مستأجرة تنفق ما يتجاوز 30% من دخلها على تكاليف السكن في عام 2023. وتمثل هذه الشريحة حوالي النصف (49.7%) من إجمالي العائلات المستأجرة في الولايات المتحدة والبالغ عددها 42.5 مليون عائلة، والتي يتم حساب تكاليف الإيجار وفقاً لها¹⁴.

يطرح التحول إلى خيارات الإيجار مشكلة محلية كبيرة في الرياض، وذلك بالنسبة لهدف رؤية السعودية 2030 المتمثل بالوصول إلى تملك المنازل بنسبة 70%، والذي يسير بشكل جيد ويتجاوز الهدف المحدد في مختلف الجوانب الأخرى. ومع ذلك، فإن هذا التحول يسهم في تخفيف الضغط على الإسكان. وبناءً على ذلك، لا تنتشر الحاجة إلى الإسكان ميسور التكلفة في جميع أنحاء الرياض، ولكن الأدلة على هذه الحاجة في معظم مناطق المدينة تتزايد، على الأقل وفقاً للتعريف الأمريكي. ومن المتوقع أيضاً أن تسع شريحة واسعة من طالبي السكن الجدد إلى الحصول على إسكان ميسور التكلفة، وهذا لا يعني بالضرورة عدم قدرتهم على تحمل تكاليف الشراء أو الإيجار على الإطلاق. وقد يحتاجون إلى اتفاق أكثر من حد الـ 30% المشار إليه، من أجل مواكبة التوقعات المتنامية والمتعلقة بمعايير المساحة والجودة. إن النقاش المستمر حول استعداد المواطنين السعوديين لتقبل العيش في الشقق السكنية يعكس جلاً عالمياً حول هذه المسألة¹⁵، وعلى غرار معظم دول العالم تقريباً، فإن التوسع العمراني الجديد وحده لا يمكنه حل هذه المشكلة في المملكة.

من المعروف أن الإسكان ميسور التكلفة يتيح للعائلات الحصول على خيارات سكنية بجودة مقبولة، وبسعر يسمح لأصحاب الدخل المتوسط بتحمل تكاليف الاحتياجات الرئيسية الأخرى⁸. وفيما يتعلق بكيفية حساب هذه التكلفة، فإن أكثر المعايير استخداماً هو أن لا تتجاوز التكلفة⁹ نسبة 30% من دخل العائلة، وهو معيار يلقي تأييداً واسعاً رغم وجود بعض التحفظات. وترزح العائلات التي تنفق أكثر من ذلك تحت وطأة عبء التكلفة، وفقاً لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية. وقد تم اعتماد هذا المعيار في العديد من الكيانات الأخرى، التي تشمل الباحثين في مجال الإسكان السعودي¹⁰. ونتيجة لذلك، فإن السؤال يتمحور حول عدد المساكن التي يجب أن تكون ميسورة التكلفة من إجمالي الـ 250,000 وحدة سكنية المطلوبة، وذلك وفقاً لتعريف الوزارة الأمريكية.

ويعتمد الجواب على التأثيرات المتبادلة بين أسواق إعادة البيع والإيجار. وتمثل الرياض التحدي الأكبر، فعدد سكانها يصل حالياً إلى نحو 8 ملايين نسمة، ليشكل ربع إجمالي عدد السكان في المملكة¹¹. يضاف إلى ذلك أن أكثر من نصف العملاء يخططون لشراء عقارات في الرياض. وكما هو الحال في مختلف المدن الرئيسية، يؤدي ارتفاع قيمة الأراضي والمساكن إلى إخراج الشركات الناشئة الجديدة من السوق بسبب ارتفاع الأسعار. وعلاوة على ذلك، تزداد مدة المدة المطلوبة للتنقل بين أرجاء العاصمة، حيث يأتي تنفيذ مشروع مترو الرياض في الوقت المناسب لحل هذه المشكلة.

ويميل مشترو المنازل للمرة الأولى إلى اختيار الشقق السكنية، مع تجاوز أسعار الفلل حالياً 3 ملايين ريال سعودي، وبالنظر إلى أسعار الفائدة البالغة 6.9%، فإن أقساط الرهن العقاري لشقة بقيمة 1,400,000 ريال سعودي على مدى 25 عاماً ستستحوذ على نسبة 38% من متوسط الدخل الشهري في الرياض (26,000 ريال سعودي في عام 2025)¹²، مرتفعة عن نسبة 35% المسجلة في العام الماضي.

ويخضع هذا الموقف لتغييرات مستمرة، فالحسابات ذاتها عند توافر بيانات هذا العام ستؤكد بلا شك وجود حاجة متزايدة إلى توفير المنازل ميسورة التكلفة. وفي ضوء ذلك، أشارت برورتي مونيوتور في بداية عام 2025 إلى أن ارتفاع الأسعار قد بلغ ذروته في دبي. وشهدت الأسعار في جدة انخفاضاً نسبياً. ومن المرجح أن يكون ارتفاع الأسعار مستقبلاً في الرياض أكثر اعتدالاً مما كان عليه في السنوات السابقة. ومع بقاء الأجور في مستوى الثلاثين بالنسبة لرأس المال، فإن ضغوط الإسكان ستخف، ويرجع ذلك جزئياً إلى ارتفاع عدد أفراد الأسرة. كما تشهد الأسعار في المدن الصغيرة مسارات تنازلية بالمقارنة مع الرياض، ويُعزى ذلك إلى متوسط الدخل المنخفض في تلك المدن.





توجد مستويات مرتفعة من الطلب على خيارات السكن ميسور التكلفة في مختلف أنحاء المملكة العربية السعودية، تتم تلبيتها من خلال برامج الإسكان الاتحادية والشراكات بين القطاعين العام والخاص. ويواصل مطورو هذه المجتمعات السكنية مسيرة الابتكار للارتقاء بمستوى المعيشة في هذه المجتمعات، وتلبية متطلبات السكان، بالإضافة إلى تأمين اندماج هذه المجتمعات في النسيج الحضري لمدينة المملكة.

سراج أحمد

شريك، رئيس الاستراتيجية والاستشارات



وتقدم المقارنة بين آليات السداد المختلفة نتائج مهمة، فقد حققت برامج الإسكان ميسور التكلفة في الولايات المتحدة نجاحاً كبيراً من خلال تطبيق مجموعة من نماذج التسليم، يبرز منها برنامج الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل، وهو برنامج اتحادي تم إنشاؤه في عام 1986 ويوفر ائتمانات ضريبية للمطورين مقابل الحفاظ على أسعار منخفضة للإيجارات. وقد ساعد هذا البرنامج في توفير حوالي 3.6 مليون وحدة سكنية منذ إنطلاقه، ما يشكل أكثر من نصف جميع المساكن منخفضة الدخل المدعومة اتحادياً على مستوى الدولة. وحصل المطورون على الحوافز لقاء تثبيت قيمة الإيجارات لمدة 30 عاماً، وهي مدة ستنتهي قريباً ولن يتمكن المستأجرون من سداد قيمة الإيجار الرائجة في السوق، والتي يمكن أن تزيد على ضعف الإيجار الحالي.²² وفي المقابل، تتوفر في المملكة العربية السعودية برامج مفتوحة ولا تخضع لإطار زمني، مثل برنامجي سكني وإيجار. وقد صدرت هذه البرامج بسرعة كبيرة وأسهمت في تحقيق نتائج إيجابية للغاية، حيث استفاد مليوناً من مواطني السعودية من برنامج سكني منذ عام 2018،²³ ما يعادل ضعف نسبة السكان المستفيدين من برنامج الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل وخلال فترة أقل بخمس مرات.

الإسكان ميسور التكلفة حول العالم

تدرك حكومة المملكة المتحدة الحاجة السنوية للوحدات السكنية البالغ 300 ألف وحدة جديدة، لكن عدد الوحدات التي بُنيت في الفترة 2022-2023 بلغ 234 ألف وحدة سكنية وفقاً لأحدث البيانات حول أعمال الإنشاء السنوية.¹⁶ ومع ذلك، فإن عدد الوحدات في المملكة المتحدة بلغ ثلاثة أضعاف الرقم المطلوب لمواكبة النمو السكاني فقط، مما يشير إلى وجود عدد كبير من أماكن الإقامة دون المستوى المطلوب، إلى جانب زيادة في الازدحام السكاني الذي ترغب الحكومة في معالجته. ولكن تسليم معظم الوحدات جرى عن طريق القطاع الخاص وبسعر السوق، وبلغ عدد المنازل ميسورة التكلفة 63,605 منزلاً فقط (ما يعادل نسبة 27%).¹⁷

أما في المملكة العربية السعودية، فتتولى جهات التطوير العقاري الكبرى والمملوكة من قبل القطاع العام تسليم ثلثي المنازل الجديدة، ويتولى القطاع الخاص تسليم النسبة المتبقية. ولا يمكن القول أن روشن متخصصة حصراً في توفير خيارات الإسكان ميسور التكلفة، إلا أن مطوري القطاع الخاص وغيرهم يقومون بتسليم منازل ميسورة التكلفة في كثير من الحالات، وذلك خلال برنامج شراكات وغيرها من الشراكات المماثلة بين القطاعين العام والخاص.¹⁸ وقد تم تعزيز هذا التوجه من خلال الآليات الفرعية لحقوق الملكية، التي طورتها الحكومة السعودية لتنظيم ملكية الأراضي وتوسيع مجال تسجيل الأراضي،¹⁹ إلى جانب الإصلاحات الضريبية مثل تفعيل ضريبة الأراضي البيضاء واستبدال ضريبة القيمة المضافة البالغة 20% بضريبة التصرف في العقارات البالغة 5%.²⁰ وكان من الممكن أن تشهد المملكة مزيداً من مشاريع الإسكان لولا الافتقار إلى الأراضي وخاصة في الرياض²¹، وارتفاع تكاليف البناء.

الخلاصة

يشكل الإسكان ميسور التكلفة إحدى أبرز أولويات الحكومة السعودية، وتُشير البيانات المتوفرة إلى أن الحل لا يتمحور حول قدرة المطورين على توفير الكميات المطلوبة من الوحدات السكنية، ويمكنهم تحقيق ذلك في حال التعاون مع جهات التطوير الحكومية، وبافتراض عدم حدوث تغييرات جوهرية في برامج الحوافز القائمة، فالإطار القانوني المطلوب أصبح موجوداً، والمطورون يمتلكون القدرة المالية والفنية اللازمة.

أما التحدي الحقيقي الذي يواجه الحكومة السعودية، فيتمثل في تحديد ما تريد تلبية من هذا الطلب المستمر على المساكن ميسورة التكلفة من خلال بناء وحدات جديدة، وما هو نموذج البناء الأمثل وأين يتم ذلك. وبالتالي، فإن المسألة تتعلق بالسياسات المتبعة ومدى رغبة الحكومة السعودية في مواصلة الاستثمار في التطوير العقاري، من أجل توفير مساكن عالية الجودة نسبياً وبأسعار أقل من السوق لمواطنيها. وتشير بعض التحليلات إلى أنه من الأفضل استمرار المملكة في هذا النهج، مستفيدة من تجارب المملكة المتحدة والولايات المتحدة وغيرها، وذلك بالنظر إلى الارتباط الوثيق بين جودة المساكن والتنمية الاجتماعية والاقتصادية، التي تشمل مؤشرات حيوية مثل الصحة²⁴ وتدعم صحة هذا المسار أргحية انخفاض الضغوط السكانية على المدى الطويل، وبالتالي ستخفض الحاجة إلى الاستثمار الكبير الذي يقوم به القطاع العام في مجال الإسكان. ويمكن حينذاك أن ينتقل التركيز في مشاريع الإسكان العامة من توفير خدمات شبه شاملة إلى دعم الفئات ذات الدخل المنخفض.

معلومات الاتصال الرئيسية

علي صديقي

مدير الأبحاث

ali.siddiqui@cavendishmaxwell.com

+971 50 877 0190



جوليان روش

كبير الاقتصاديين

كافنديش ماكسويل

julian.roche@cavendishmaxwell.com



زاكي سجاد

شريك، مدير رئيس قسم تطوير الأعمال وعلاقات العملاء

zacky.sajjad@cavendishmaxwell.com

+971 50 297 9654



سراج أحمد

شريك، رئيس الاستراتيجية والاستشارات

siraj.ahmed@cavendishmaxwell.com

+971 50 382 4409



للاطلاع على قائمة المراجع الكاملة، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني

لطلب استشارة الأخصائيين لدينا أو لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل على:

دبي

+971 4 453 9525

dubai@cavendishmaxwell.com

2205 مارينا بلازا، مرسى دبي، صندوق بريد 118624، دبي، الإمارات العربية المتحدة

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



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 بالسوق. ومع ذلك، فإننا لا نقدم أي تعهدات أو ضمانات صريحة 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. ونعد هذه التحليلات، بما في ذلك أي بيانات استشرافية ترد فيها، مجرد 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 شركة كافنديش ماكسويل أي مسؤولية على الإطلاق عن أي خسارة أو ضرر سواء كان مباشراً أو غير مباشر ينتج عن الاعتماد على هذه المعلومات.