

في الرياض تجميد زيادة الإيجارات

رؤى من تجارب عالمية لضبط الإيجارات

| أكتوبر ٢٠٢٥

كل الخصائص التي تمتلكها الرياض تعطي إمكانات لخلق وظائف وخلق نمو في الاقتصاد وخلق استثمارات وخلق العديد من الفرص. نستهدف أن تكون الرياض من أكبر عشرة اقتصاديات مدن في العالم، وأن يزيد عدد سكانها من ٧.٥ مليون نسمة اليوم إلى ١٥ - ٢٠ مليون نسمة في ٢٠٣٠



صاحب السمو الملكي ولي العهد ورئيس وزراء المملكة العربية السعودية الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

يُعدّ تجميد الإيجارات الأخير في الرياض خطوة جريئة وضرورية. فبعد سنوات من النمو الحاد في الإيجارات الذي أثقل كاهل المستأجرين وأثر على قدرتهم على تحمل التكاليف، يأتي هذا التدخل في الوقت المناسب وسط تزايد الطلب وارتفاع تكاليف المعيشة وسياسة واضحة لحماية المستأجرين.

ومع ذلك، فإن التأثير ذو حدين، إذ ينعم المستأجرون بالاستقرار، بينما يواجه الملاك والمستثمرون حالة من عدم اليقين التنظيمي. ومع توقف زيادات الإيجار، قد يُبطئ البعض الاستثمارات الجديدة أو يؤجل الصيانة إذا انخفضت العوائد. سيتكيف أفضل اللاعبين مع الوضع. وسيخرج المطورون والملاك ذوو العلامات التجارية القوية، والعمليات الفعالة، والمحافظ الاستثمارية المتنوعة أقوى.

الأشهر الـ ١٨-٣٦ المقبلة محورية. سيعتمد توازن السوق على كيفية استجابة العرض وكيفية تطبيق القانون وكيفية إدارة التضخم، مما يحدّد ما إذا كانت هذه السياسة تحقق القدرة على تحمل التكاليف على المدى الطويل أم تُقيّد العرض والجودة في المستقبل.



محمد عويس زبير
مدير أول



اللائحة الإيجارية الحديثة في الرياض (٢٠٢٤-٢٠٢٥)

هناك خمسة قوانين كما هو موضح أدناه.

القانون ١

٢٠٢٤: توجيه وزارة العدل بشأن التنفيذ

سمح لمحاكم التنفيذ بتنفيذ عقود الإيجار المسجلة في نظام "إيجار" بشكل مباشر، مما يعزز الحماية القانونية للمالك ويقلل من وقت حل النزاعات

القانون ٢

٢٠٢٤: مبادرة ضمان الممتلكات من "إيجار"

تقديم آلية ضمان اختيارية من المستأجر عند توقيع العقد لحماية المالك من أي أضرار قد تحيق بعقاراتهم أو تخلف المستأجر عن السداد.

القانون ٣

٢٠٢٤: الالتزام بالدفع عن طريق الدفع الرقمي لـ "إيجار"

يجب معالجة جميع مدفوعات الإيجار السكني حصريا من خلال القنوات الرقمية المعتمدة من "إيجار" ("مدى" أو "سداد").

القانون ٤

٢٠٢٥: توضيح من هيئة العامة للعقار بشأن تنفيذ عقود الإيجار

عقود الإيجار المسجلة على منصة "إيجار" الرقمية فقط هي الصحيحة قانونيا وقابلة للتنفيذ بموجب نظام الإيجار السعودي.

القانون ٥

٢٠٢٥: الأحكام التنظيمية للعلاقة الإيجارية (المرسوم الملكي)

تجميد زيادات الإيجار لمدة خمس سنوات للعقارات السكنية والتجارية داخل الحدود الحضرية لمدينة الرياض؛ ينطبق على عقود الإيجار الجديدة والقائمة مع التسجيل "الإلزامي في نظام "إيجار".

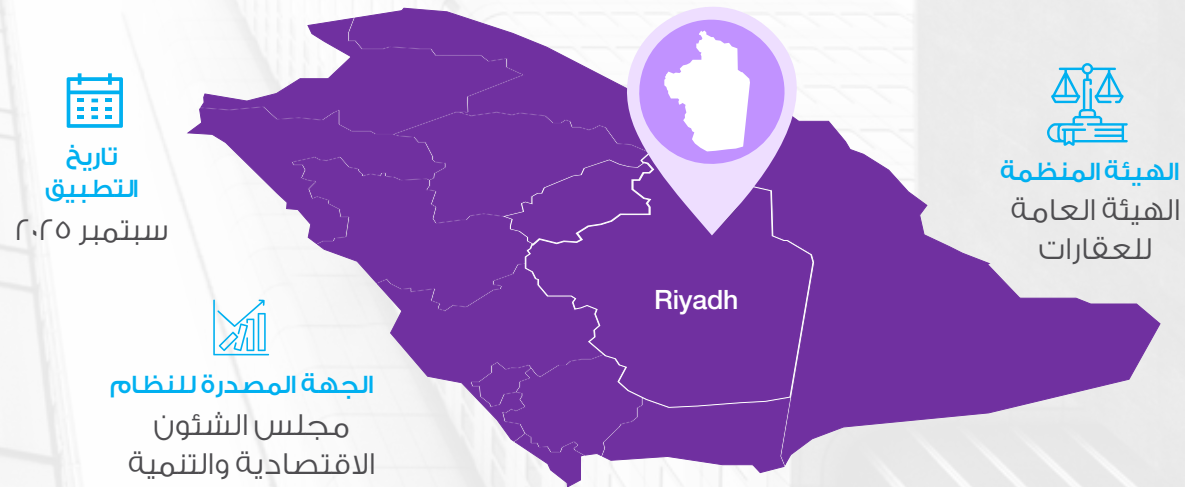
نظرة عامة شاملة على سياسة تجميد زيادة الإيجارات لمدة خمس سنوات في الرياض

نظرة عامة على نظام تجميد زيادة الإيجارات لمدة خمس سنوات في الرياض

أقرت المملكة العربية السعودية سياسة رائدة لتثبيت الإيجارات في الرياض، أعلن عنها رسميا في سبتمبر ٢٠٢٥ بموجب مرسوم ملكي صادر عن صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان. يُطبق تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات على العقارات السكنية والتجارية داخل حدود العاصمة، وذلك تحت إشراف الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. تهدف هذه السياسة إلى تثبيت نمو الإيجارات في ظل التدفقات السكانية الكبيرة وارتفاع تكاليف التطوير وتزايد الطلب على المساكن والمساحات المكتبية.

ما هي التغييرات المرتقبة؟

- إيقاف زيادة الإيجار: لا زيادات في الإيجارات لمدة خمس سنوات على العقود الجديدة أو القائمة في الرياض
- تثبيت الوحدات الشاغرة: يجب على الوحدات الشاغرة المؤجرة سابقا استخدام آخر إيجار مسجل كقيمة مرجعية
- إلزامية تسجيل عقود الإيجار في نظام "إيجار": يجب تسجيل جميع عقود الإيجار في نظام "إيجار"؛ والدفعات الجانبية غير المسجلة غير قابلة للتنفيذ
- التجديد التلقائي والإشعار: تُجدد العقود تلقائيا ما لم يُقدم أحد الطرفين إشعارا قبل ٦٠ يوم بعهدهم التجديد؛ ولا يجوز للمالك رفض التجديد إلا في حالات محدودة (مثل: عدم الدفع، أو وجود عيوب في السلامة، أو رغبة المالك في استخدام العقار لنفسه)
- الإنفاذ والعقوبات: يواجه المخالفون غرامات تصل إلى إيجار عام واحد بالإضافة إلى تعويض المستأجر، بينما قد يحصل المبلغون عن المخالفات على ٢٠% من الغرامات المستردة



أسباب فرض النظام

- ساهمت عدة عوامل مترابطة في تطبيق سياسة تجميد زيادات الإيجار في مدينة الرياض، يشمل ذلك
- ارتفاعات سريعة وغير مستدامة في أسعار الإيجارات
 - نمو سكاني قوي وتوسع حضري
 - محدودية المعروض من المساكن واختناقات في البنية التحتية
 - أزمة القدرة على تحمل التكاليف تؤثر على الفئات المتوسطة والمنخفضة الدخل

تيسير المفرج

المدير العام للاتصال الاستراتيجي والمتحدث الرسمي للهيئة العامة للعقار

"تتيح هذه الفترة للمستأجرين فرصة استقرار إيجاراتهم وحمايتهم من الزيادات المفاجئة. كما توفر للمستثمرين وضوحا يُمكنهم من التخطيط بثقة ضمن بيئة مستقرة"



أمثلة عالمية: كيف استجابت الأسواق لتجميد الإيجارات

- في أوروبا، طُبِّقت ضوابط وتجميدات على نطاق واسع في مدن مثل برلين وستوكهولم وباريس علاجا لأزمة القدرة على تحمل التكاليف. هدفت هذه السياسات إلى الحد من الزيادات السريعة في الإيجارات وحماية المستأجرين، لا سيما خلال جائحة كوفيد-١٩ وما تلاها من فترة تضخم.
- في حين أن فرض حدود للإيجارات قد وفر راحة قصيرة الأجل للمستأجرين، فإن العديد من الدراسات وتقارير الإسكان للفترة ٢٠٢٣-٢٠٢٥ تشير إلى أنها كانت لها تداعيات لم تكن في الحسبان.

تجميد زيادة الإيجارات لمدة عام (٢٠٢١) أونتاريو، كندا



في ظروف جائحة كوفيد-١٩، حددت حكومة مقاطعة أونتاريو إرشادات الزيادة السنوية للإيجار بنسبة ٠% لعام ٢٠٢١.

تأثير السوق على المدى القصير



التأثير على المستأجرين
تباطؤ نمو الإيجارات واستقرار معدلات الشغور خلال الفترة ٢٠٢١-٢٠٢٢.

بين عامي ٢٠١٤ و٢٠٢٣، ارتفع متوسط الإيجارات في أونتاريو بنسبة ٥٤.٥% في حين سمحت الحدود الإرشادية بزيادات تراكمية تبلغ حوالي ٦.٥% فقط - وتجاوزت الزيادات المتوسطة الإرشادات بثلاثة أضعاف.



تأثير السوق على المدى الطويل



تأثير ضئيل:
لأن التجميد كان قصير الأمد ويُعتبر حالة طارئة، فإن آثاره التشويهية كانت متواضعة. ولا يُرى أنه غير مسار الاستثمار أو مشاريع البناء الجديدة بشكل جوهري.

الحد الأقصى للإيجارات على مستوى المدينة (٢٠٢١ - حتى الآن) سانت بول، مينيسوتا، الولايات المتحدة الأمريكية



وافق الناخبون الأمريكيون على مرسوم تثبيت الإيجارات في نوفمبر ٢٠٢١، والذي يحد من زيادات الإيجار السنوية إلى ٣% في جميع الوحدات السكنية تقريبا (في البداية دون أي تعديل على الشواغر). تم تعديل القانون لاحقا (٢٠٢٢ و ٢٠٢٥) ليشمل الإعفاءات (مثل البناء الجديد، واستثناءات التصديق الذاتي).

تأثير السوق على المدى القصير



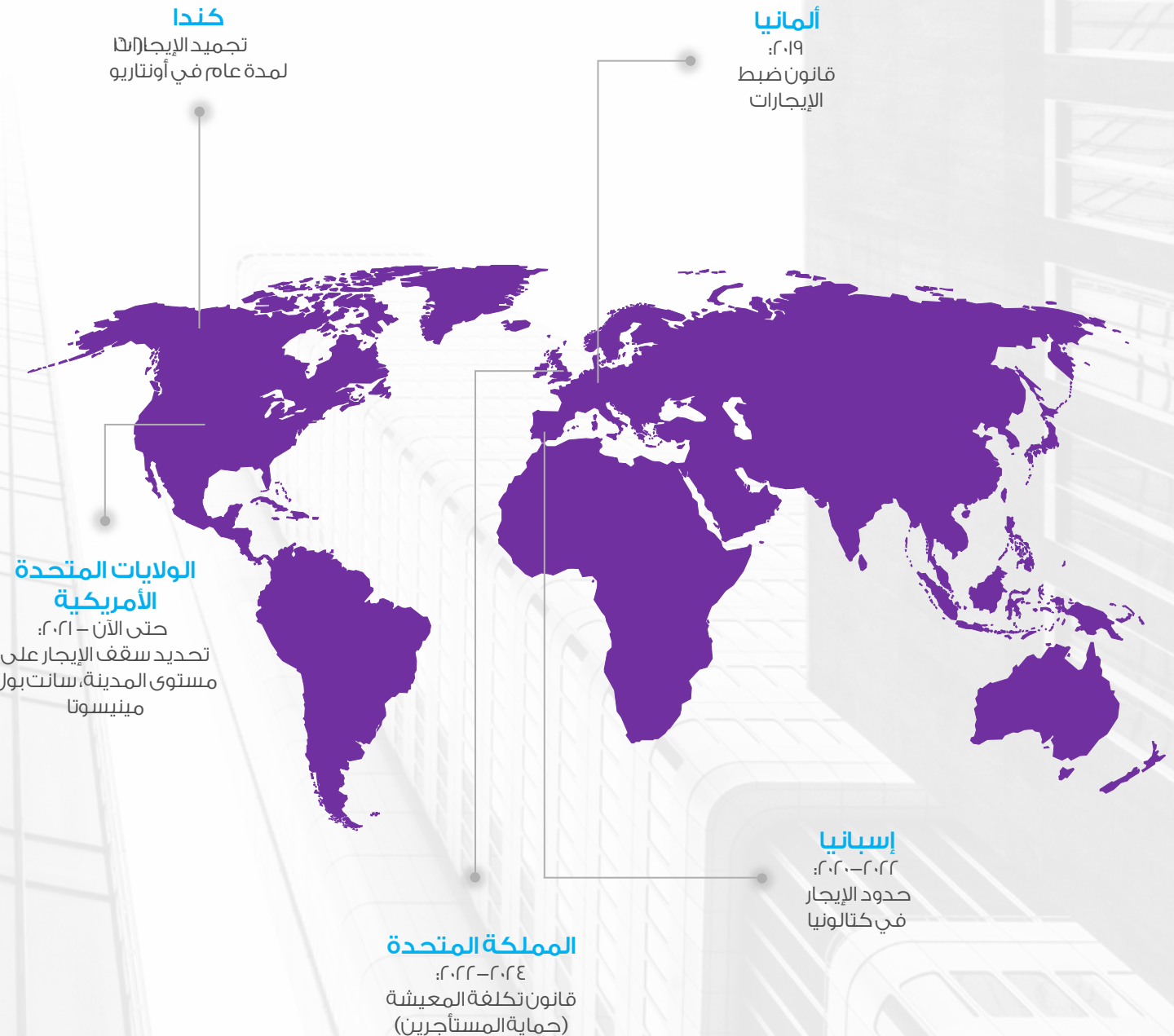
التأثير على المستأجرين
ارتفعت الإيجارات بنسبة ١٢-١٥%. وكشف التحليل عن انخفاض في قيم العقارات بنسبة ٦% - ٧% مقارنة بالمناطق المجاورة بعد تطبيق القانون. وشهدت العقارات المؤجرة انخفاضا إضافيا بنسبة ٦% تقريبا مقارنة بالعقارات المملوكة، مما يعني انخفاضا إجماليا بنسبة ١٢% تقريبا في قيمة الأصول المؤجرة.

تأثير السوق على المدى الطويل



تأثير ضئيل:
تراجعت المدينة عن أجزاء من القانون (الإعفاءات للبناء الجديد، وما إلى ذلك) بعد توقف التطوير - وهي علامة واضحة على ضعف معنويات المستثمرين في ظل القيود الصارمة.

لمحات عن قوانين الحد الأقصى للإيجارات في أكبر أسواق العالم



أمثلة عالمية: كيف استجابت الأسواق لتجميد الإيجارات

قانون تكلفة المعيشة (حماية المستأجرين) (٢٠٢٢-٢٠٢٤) اسكتلندا، المملكة المتحدة



تأثير السوق على المدى الطويل

التأثير على المؤجرين والمقاولين
ظلت شهية المستثمرين ضعيفة خلال الفترة ٢٠٢٤-٢٠٢٥ في ظل حالة عدم اليقين



أثار انتهاء مدة القيود الشكوك بين أصحاب العقارات والمطورين بشأن إمكانية إعادة الدخول



تأثير السوق على المدى القصير

التأثير على المؤجرين والمقاولين
ارتفعت الإيجارات بنسبة ٢% - ١٥% على أساس سنوي بحلول الربع الرابع من عام ٢٠٢٢ في المدن الاسكتلندية الكبرى، بما يتماشى مع تأثير ضغط العرض.



رصيد صافي سلبي لتعليمات المالك، وهو ما يشير إلى ضعف معنويات المستثمرين وقلّة العقارات المعروضة



في عام ٢٠٢٢، أصدر البرلمان الاسكتلندي تشريعاً يفرض حدًا أقصى بنسبة ١٠% على زيادات إيجارات السكن الداخلي. ثم عدّل هذا الحد الأقصى في عام ٢٢٣ للسماح بزيادة قياسية تصل إلى ٣%، مع السماح بزيادة تصل إلى ٦% في حالات الإعسار.

قانون حدود الإيجارات (٢٠٢٠ - ٢٠٢٢) كاتالونيا - اسبانيا



تأثير السوق على المدى الطويل

التأثير على المؤجرين والمقاولين
بعد إلغاء الحد الأقصى، بدأت الإيجارات في الوحدات التي كانت خاضعة للتنظيم في السابق تتهاوى من جديد نحو الارتفاع، ولكن جانب العرض ظل ضعيفا



ظل معدل الإعلان عن الشقق منخفضا مقارنة بمستويات ما قبل فرض الحد الأقصى، حتى بعد إلغاؤه



تأثير السوق على المدى القصير

التأثير على المؤجرين والمقاولين
هبطت أسعار الوحدات الباهظة الثمن هبوطا حادا



وتم توثيق بعض البدائل لأنواع العقود غير المنظمة.



ولوحظ انكماش العرض وتزايد حذر المستثمرين



في سبتمبر ٢٠٢٠، سنّت كاتالونيا نظامًا إقليميًا لتحديد سقف الإيجار، والذي ألغته المحكمة الدستورية الإسبانية لاحقًا. على المستوى الوطني، فرض قانون الإسكان الإسباني (٢٠٢٣) حدودًا على زيادات الإيجار داخل المساكن: ٢% في عام ٢٠٢٣، و ٣% في عام ٢٠٢٤، واعتبارًا من عام ٢٠٢٥، نظام تعديل جديد قائم على المؤشر.

أمثلة عالمية: كيف استجابت الأسواق لتجميد زيادة الإيجارات

- في أوروبا، طُبِّقت ضوابط وتجميدات على نطاق واسع في مدن مثل برلين وستوكهولم وباريس علاجا لأزمة القدرة على تحمل التكاليف. هدفت هذه السياسات إلى الحد من الزيادات السريعة في الإيجارات وحماية المستأجرين، لا سيما خلال جائحة كوفيد-١٩ وما تلاها من فترة تضخم
- في حين أن فرض حدود للإيجارات قد وفر راحة قصيرة الأجل للمستأجرين، فإن العديد من الدراسات وتقارير الإسكان للفترة ٢٠٢٣-٢٠٢٥ تشير إلى أنها كانت لها تداعيات لم تكن في الحسبان

قانون ضبط الإيجارات (٢٠٢٠-٢٠٢١) برلين، ألمانيا



في منتصف عام ٢٠١٩، جُمِدَ قانون ضبط الإيجارات إيجارات الوحدات السكنية المستأجرة عند مستويات عام ٢٠١٩ للوحدات السكنية التي تم تشغيلها لأول مرة قبل عام ٢٠١٤. وتم إعفاء العقارات المكتملة بعد عام ٢٠١٤، وكذلك تلك التي خضعت لتجديدات كبيرة، من سقف الإيجار

تأثير السوق على المدى الطويل

التأثير على المستأجرين
بعد إلغاء قانون الحد الأقصى للإيجار، بدأت الإيجارات في الوحدات التي كانت خاضعة للتنظيم في السابق تقترب من جديد نحو الارتفاع



انخفض عدد إعلانات الإيجار في برلين بنسبة ٥٠%،



انخفض العرض في القطاعات الخاضعة للتنظيم بنسبة ٦٠%،



تأثير السوق على المدى القصير

التأثير على المستأجرين
انخفضت إيجارات الوحدات الخاضعة للرقابة بنحو ١١% في السنة الأولى من فرض القانون



ظل معدل الإعلان عن الشقق منخفضا، حتى بعد الإلغاء



حتى بعد الإلغاء، ظل جانب العرض ضعيفا



نيك ويتفورد النائب الأول للرئيس



"بقيادة صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان، تلتزم الحكومة السعودية بضمان أن يكون قطاع العقارات في الرياض ميسور التكلفة وشفافا ومستداما. ويعكس تجميد الإيجارات التزاما بتحقيق نمو متوازن وحماية حقوق المستأجرين، مع دعم الملاك والمستثمرين بثقة تنظيمية"

التأثير على السوق العقارية في الرياض

تداعيات على المدى البعيد

١

انخفاض في عرض المساكن

في سانت بول (منذ عام ٢٠٢١ وحتى الآن)، انخفضت تصاريح بناء المساكن بنحو ٨٠٪ في العام الذي تلا تطبيق ضوابط الإيجار. كما شهدت برلين (٢٠٢٠-٢٠٢١) انخفاضا في الاستثمار في بناء المساكن الإيجارية الجديدة خلال فترة قانون ضبط الإيجارات. وتواجه الرياض خطر تأجيل أو إلغاء مشاريع التطوير إذا ما اعتبرت عوائد المستثمرين غير مؤكدة أو مقيدة للغاية.

٢

من المرجح أن تنخفض قيم العقارات المؤجرة

تؤدي ضوابط الإيجار إلى انخفاض الدخل المستقبلي المتوقع، مما يؤدي إلى انخفاض قيم الأصول، وهو ما لوحظ في كل من سانت بايل (منذ عام ٢٠٢١) وبرلين (منذ عام ٢٠٢٠). وقد يشهد سوق العقارات المؤجرة في الرياض ضغوطا تقييمية مماثلة، لا سيما للمباني القديمة أو الخاضعة لرقابة مشددة.

٣

تخوف المستثمرين ومخاطر الخروج من السوق

غالبا ما تشهد الأسواق التي تفرض ضوابط صارمة على الإيجارات انسحابا للمستثمرين أو إعادة توجيه استثماراتهم. وقد يشهد قطاع العقارات في الرياض هروبا لرؤوس الأموال أو إعادة توجيهها نحو قطاعات الإسكان التجاري أو المعفى من الضرائب أو المعروض للبيع في حال تراجع الثقة.

٤

مخاطر صدمة الإيجار بعد انتهاء فترة التجميد

بمجرد انتهاء فترة التجميد، قد يسعى أصحاب العقارات إلى تعويض الإيرادات المفقودة، مما قد يؤدي إلى زيادات حادة في الإيجار، على غرار الأنماط التي شوهدت في برلين بعد تخفيف القيود التنظيمية.



التأثير على السوق العقارية في الرياض

تداعيات على المدى القريب

١

إعفاء فوري من زيادة الإيجار للمستأجرين الحاليين

يعكس تجميد زيادة الإيجارات في الرياض الأثر الأولي الذي شهدته أونتاريو (٢٠٢١) وبرلين (٢٠٢٠-٢٠٢١)، حيث شهدت الوحدات السكنية الخاضعة للتنظيم ارتفاعا سطحيا في الإيجارات أو بدون زيادات تذكر. ويغيد هذا المستأجرين الحاليين من خلال توفير استقرار في التكاليف في ظل التضخم الحضري السريع.

٢

الوحدات المنظمة وغير المنظمة

على غرار برلين (٢٠٢٠-٢٠٢١)، وكاتالونيا (٢٠٢٠-٢٠٢٢)، وسانت بول (٢٠٢١ حتى الآن)، من المرجح أن تشهد الرياض نشوء سوق إيجارات من مستويين. قد تشهد الوحدات المعفاة أو حديثة البناء ارتفاعا في الأسعار بسبب تحول الطلب.

٣

انخفاض في قوائم الإيجار والمشاركة في السوق

أدت القيود الصارمة على الإيجارات إلى انخفاضات كبيرة في قوائم الإيجار في الأسواق المماثلة. شهدت برلين (٢٠٢٠-٢٠٢١) انخفاضا بنسبة ٥٠-٦٠٪ في مخزون الإيجارات المعلن عنه، بينما شهدت كاتالونيا (٢٠٢٠-٢٠٢٢) تراجعاً في أعداد الملاك بعد تطبيق هذه القيود. وقد يحدث انكماش مماثل في أسهم سوق الرياض العقارية المدرجة في سوق إيجار إذا قلص الملاك نشاط التأجير لتجنب القيود طويلة الأجل.

وجهة نظرنا

١

تعديل الأسعار على المدى القصير وتقسيم السوق

تُبطئ ضوابط الإيجار نمو الإيجارات في الوحدات المنظمة، بينما ترتفع الوحدات غير المنظمة بسبب إزاحة الطلب. في برلين، في ظل قانون ضبط الإيجارات "ميتينديكل"، شهدت الوحدات المحددة العتبات زيادات قريبة من الصفر، بينما ارتفعت الوحدات المعفاة بشكل حاد، وهو نمط نشهد أيضا في كاتالونيا وسانت بول.

٢

انكماش العرض والقوائم

غالبًا ما تدفع القيود الصارمة على الإيجارات ملاك العقارات إلى سحب وحداتهم أو تأجيل مشاريعهم. في برلين، انخفضت قوائم الوحدات المنظمة بنسبة ٥٠-٦٠٪ خلال فترة الحد الأقصى للإيجارات، وظلت منخفضة حتى بعد إلغائها. في سانت بول، انخفضت تصاريح بناء المساكن بنسبة ٨٠٪ مع توقف المطورين عن مشاريعهم في ظل حالة عدم اليقين وانخفاض العوائد.

٣

حذر المستثمرين والمطورين

يُسبب ضبط الإيجارات حالة من عدم اليقين القانوني والمالي، مما يدفع المستثمرين إلى الانسحاب. في برلين وسانت بول، أدت المخاوف من تراجع السياسات وضعف إنفاذها إلى انخفاض قوائم العقارات المعروضة للبيع وتراجع تصاريح البناء وتشوهات الأسعار، مما دفع السلطات إلى تخفيف القيود على الإيجارات.

٤

الحدود الزمنية والتماييز يخففان الضرر

تشير الأدلة إلى أن تجميد الإيجارات المؤقت والموجه بدقة يُسبب تشوهات أقل من القيود غير المحددة أو الشاملة. كان تجميد الإيجارات في أونتاريو بسبب جائحة كوفيد-١٩ مُقيّدًا بفترة زمنية، واستثنى الإنشاءات الجديدة، مما حافظ على حوافز الاستثمار مع تطمينات قصيرة الأجل.

٥

هواجس الإنصاف والتوزيع

غالبًا ما يُغضي تقييد الإيجار إلى نتائج عكسية. ففي سانت بول، حقق المستأجرون ذوو الدخل المرتفع استقرارًا في الإيجار، بينما واجه ملاك العقارات الصغيرة ذوو الدخل المنخفض عوائد محدودة وارتفاعًا في تكاليف الصيانة.

2025

تواصل معنا

لمزيد من المعلومات والتوضيح والمناقشة بشأن المحتويات، يرجى الاتصال بفريق الاستشارات الاستراتيجية العقارية لدينا:

محمد عويس زبير

مدير أول

mzubair@insightss.co : ✉

+966 54 381 7390 : ☎

أصف إقبال مالك

شريك

mai@insightss.co : ✉

عفيفة إقبال

مستشار

aiqbal@insightss.co : ✉

+966 57 360 2403 : ☎

نيك ويتفورد

النائب الأول للرئيس

nwhitford@insightss.co : ✉

+966 53 963 3882 : ☎

المملكة المتحدة

الطابق ٣٧، ميدان
EIE هندا الأول، لندن

Leeds, United Kingdom

بارك رو، الطابق الأول، ليدز
LS1 ٥HD، المملكة المتحدة

الإمارات العربية المتحدة

مكتب VII، مبنى أبريس باي
الخليج التجاري، دبي
الإمارات العربية المتحدة

نيويورك

شارع وول، الطابق ١٤،
العشرين، نيويورك ١٠٠٥
الولايات المتحدة الأمريكية

الرياض

برج الأسطورة ١٠٧
طريق الملك فهد، الرياض
المملكة العربية السعودية

جدة

مكتب رقم M.٢، Royal Plaza،
شارع الأمير سلطان، جدة
المملكة العربية السعودية

أستراليا

صندوق بريد ٦٣٨٧، شارع
هاليفاكس، أدلايد جنوب
أستراليا ٥٠٠٠

Insights

☎ : +966 53 963 3882

✉ : info@insightss.co

🌐 : www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح