

Property

JUNE 2025

MIDDLE EAST

بيانات التمويل
والتوزيع
لصناديق الريت
2024

واقع صناديق الريت في ظل التغيرات التمويلية

تُشكّل القروض البنكية جزءاً أساسياً من هيكل تمويل الصناديق العقارية المتداولة في السوق السعودية؛ إذ يعتمد العديد من هذه الصناديق على التمويل؛ لتوسيع محافظها وتعزيز استثماراتها العقارية. وفي ظل الارتفاع الملحوظ في أسعار الفائدة خلال السنوات الأخيرة، برزت آثار مباشرة على مستويات التكاليف التمويلية والعوائد المالية، سواء على مستوى الفوائد المدفوعة أو الأرباح الموزعة.

يستعرض هذا التقرير أبرز المؤشرات المرتبطة بعلاقة الصناديق العقارية في التمويلات خلال عام 2024، مع تقديم نظرة كمية على أوجه التمويل والتوزيع والعوائد، سعياً لفهم التحديات التمويلية التي تواجهها هذه الصناديق، ومدى انعكاسها على المستثمرين والقطاع المصرفي.



أولاً: لمحة عامة عن سوق الصناديق العقارية

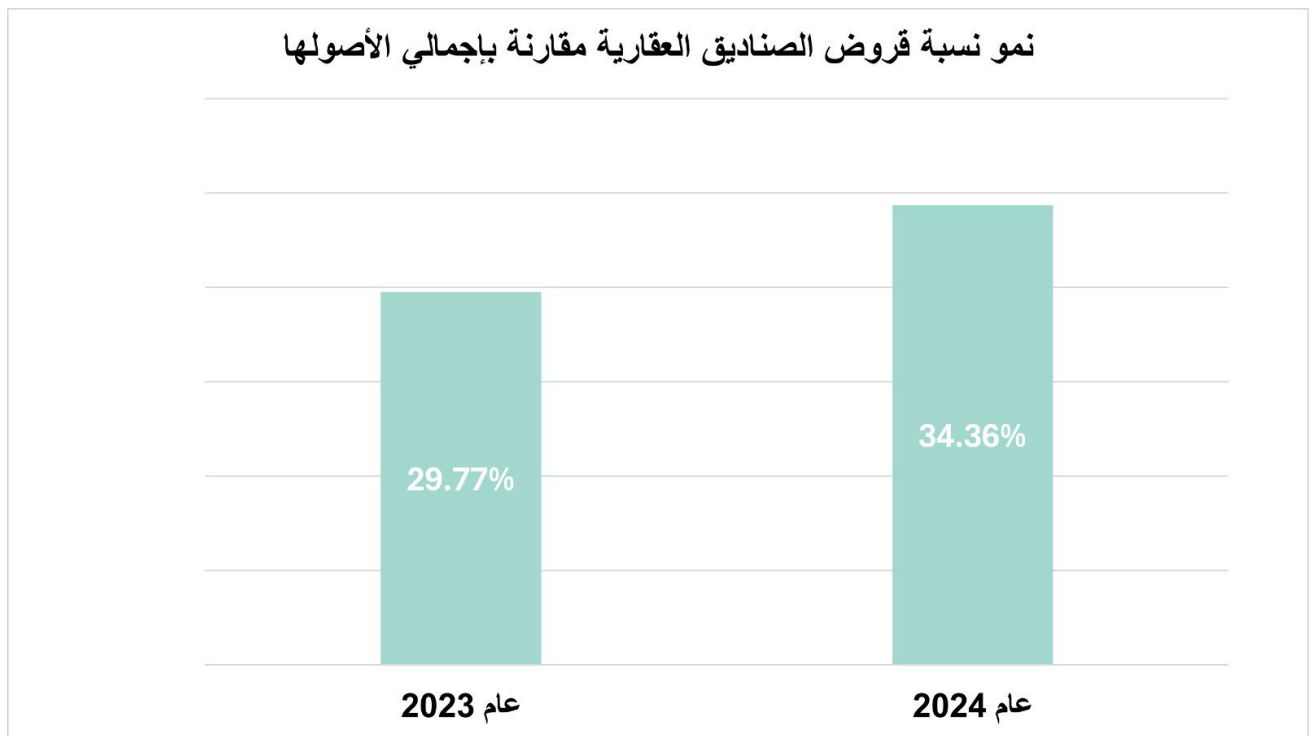
بلغ عدد الصناديق العقارية المدرجة في السوق السعودية بنهاية عام 2024 نحو 20 صندوقاً، بإجمالي أصول بلغ 28.89 مليار ريال، مقابل 26.8 مليار ريال في 2023، أي بزيادة سنوية نسبتها 7.8%. في المقابل، ارتفعت قيمة قروض الصناديق بنسبة 24.4% لتصل إلى 9.9 مليار ريال.

البند	عام 2023	عام 2024	التغيير
أصول الصناديق	26,799,292,214	28,889,830,643	7.80%
القروض	7,977,277,040	9,926,936,157	24.44%

ثانيًا: مستويات الاقتراض بين الصناديق

تُظهر البيانات تفاوتًا ملحوظًا في الاعتماد على التمويل بين الصناديق؛ إذ بلغ متوسط نسبة القروض إلى إجمالي الأصول نحو 34.36% في 2024.

تصدّر صندوق "الرياض ريت" القائمة بأعلى نسبة اقتراض بلغت 50.26%، في حين لم تلجأ بعض الصناديق مثل "الجزيرة ريت" و"الإنماء ريت الفندقية" لأي تمويل بنكي.



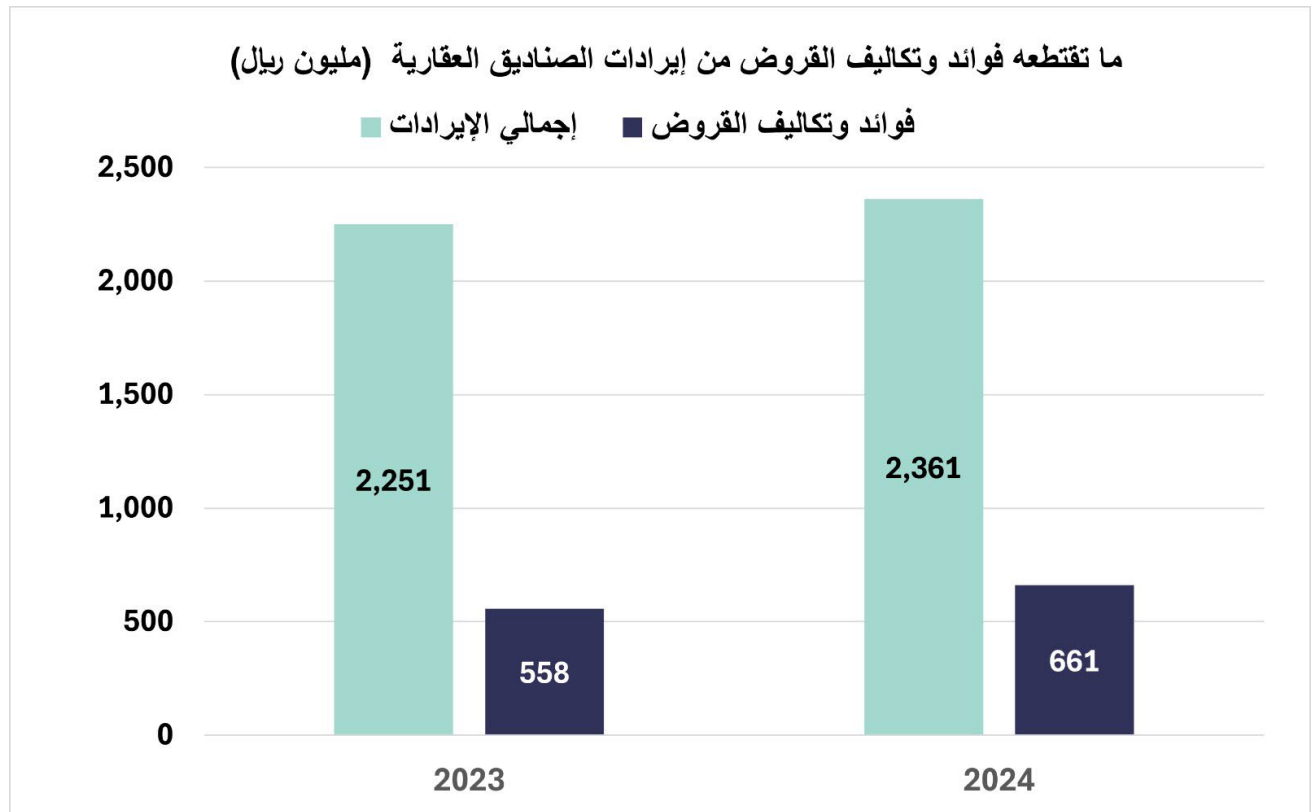
جدول يوضح نسبة القروض للصناديق مقارنةً بإجمالي أصولها

جدول نسبة صافي الأصول والقروض في 2024			
الصندوق	إجمالي الأصول	نسبة صافي الأصول	نسبة القروض
الرياض ريت	2,772,877,357	44.30%	50.26%
الاستثمار أريك ريت المتنوع	1,241,150,325	46.97%	48.76%
ملكية ريت	1,523,923,568	50.61%	45.80%
مشاركة ريت	1,587,777,885	46.91%	41.80%
الخبير ريت	1,859,514,967	56.24%	39.66%
دراية ريت	1,526,651,113	56.96%	39.49%
سدكو كابيتال ريت	2,478,032,339	58.68%	38.97%
سيكو السعودية ريت	412,383,603	58.93%	36.35%
الأهلي ريت	1,986,484,000	60.20%	35.96%
ميفك ريت	990,572,592	52.03%	35.58%
تعليم ريت	857,761,759	64.08%	34.77%
بنيان ريت	2,142,963,780	63.63%	29.79%
جدوى ريت الحرمين	725,315,605	68.97%	29.59%
الراجحي ريت	3,186,365,496	70.64%	28.13%
جدوى ريت السعودية	2,308,789,129	75.24%	23.50%
المعذر ريت	837,112,013	61.44%	23.48%
الإنماء ريت للتجزئة	1,154,728,904	72.37%	22.29%
الإنماء ريت الفندقية	1,045,697,325	98.63%	0.00%
الجزيرة ريت	89,011,509	96.97%	0.00%
الواحة ريت	162,717,374	96.80%	0.00%
المجموع	28,889,830,643	63.17%	34.36%

ملاحظة: الترتيب حسب نسبة القروض من الأعلى إلى الأقل

ثالثاً: الفوائد البنكية وتأثيرها على إيرادات الصناديق

استحوذت الفوائد البنكية على نحو 28% من إجمالي إيرادات الصناديق في 2024، مقارنةً بـ24.77% في العام السابق. وتُظهر بعض الصناديق معدلات ضغط مرتفعة للإيرادات من قِبَل تكاليف التمويل، كما في حالة "مشاركة ريت" بنسبة 59.5% و"دراية ريت" بنسبة 48%.



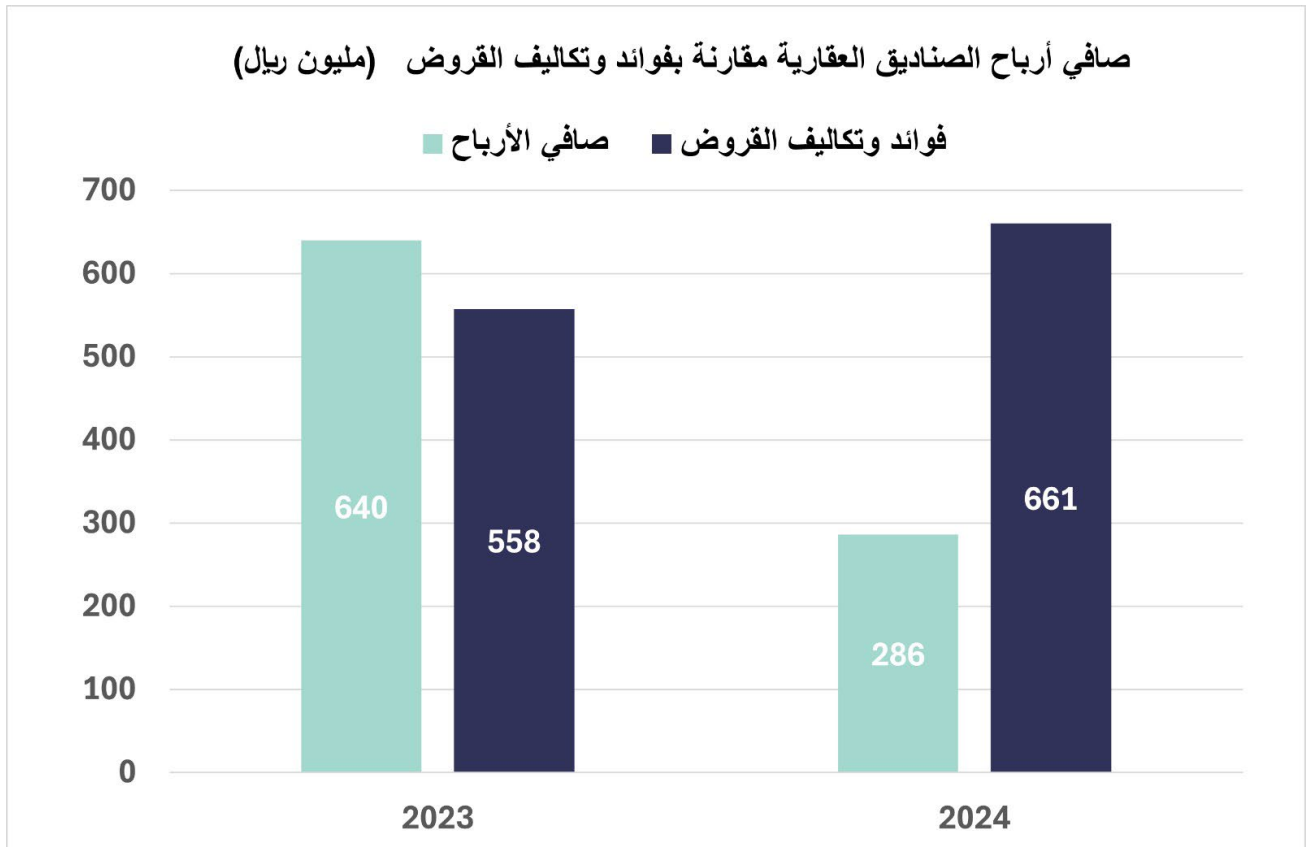
جدول يوضح نسبة فوائد التمويل مقارنة بحجم الإيرادات

حصة فوائد وتكاليف القروض من الإيرادات التي تحققها الصناديق 2024			
الصدوق	الإيرادات	فوائد وتكاليف القروض	نسبة الفوائد من الإيرادات
سيكو السعودية ريت	18,385,254	12,309,192	66.95%
مشاركة ريت	95,358,405	56,736,881	59.50%
ميفك ريت	64,513,442	32,835,393	50.90%
الاستثمار أريك ريت المتنوع	52,371,878	26,352,435	50.32%
دراية ريت	97,536,948	46,843,984	48.03%
جدوى ريت الحرمين	40,791,673	16,807,495	41.20%
الرياض ريت	264,471,881	103,276,202	39.05%
سدكو كابيتال ريت	176,716,074	63,299,349	35.82%
تعليم ريت	67,562,505	23,313,604	34.51%
ملكية ريت	119,970,570	41,252,118	34.39%
الخبير ريت	129,362,126	40,927,616	31.64%
الأهلي ريت	187,882,000	45,074,000	23.99%
جدوى ريت السعودية	174,449,813	38,557,203	22.10%
الراجحي ريت	260,256,253	54,844,865	21.07%
بنيان ريت	257,855,530	33,791,158	13.10%
المعذر ريت	63,945,040	6,792,739	10.62%
الإنماء ريت للتجزئة	187,735,201	17,590,282	9.37%
الإنماء ريت الفندقية	76,393,982	0	0.00%
الجزيرة ريت	6,504,660	0	0.00%
الواحة ريت	19,231,784	0	0.00%
المجموع	2,361,295,019	660,604,516	27.98%

ملاحظة: الترتيب بناءً على نسبة الفوائد مقارنة بالإيرادات من الأعلى إلى الأقل

رابعًا: تأثير فوائد وتكاليف القروض على صافي الأرباح

بلغت قيمة الفوائد المدفوعة في عام 2024 ما يعادل 231% من صافي أرباح الصناديق مجتمعة. وقد سجّلت بعض الصناديق خسائر صافية رغم تحقيق إيرادات تشغيلية، نتيجة ارتفاع التكاليف التمويلية، كما هو الحال مع "الرياض ريت" و"مشاركة ريت".



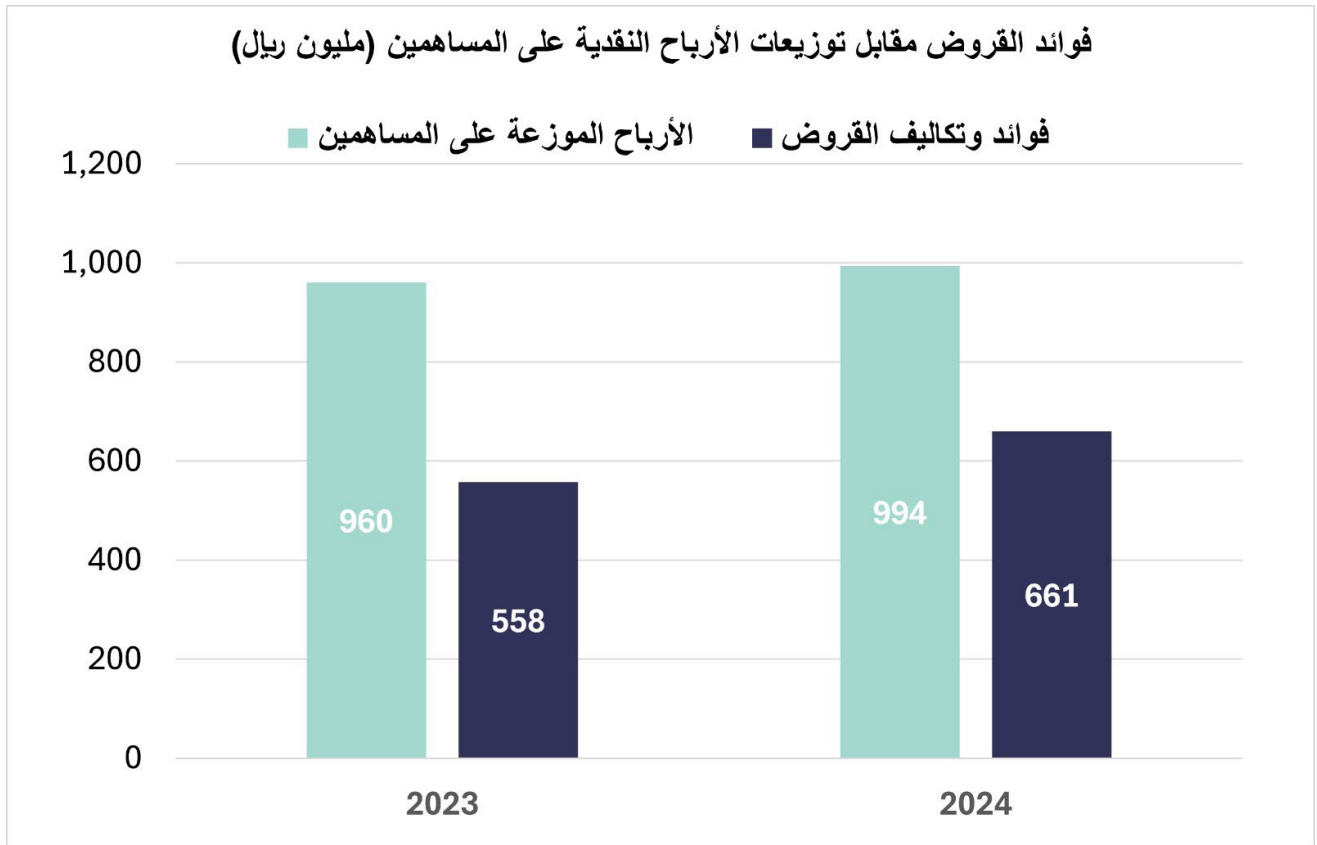
جدول يوضح صافي ربح الصناديق ونسبة تكاليف التمويل خلال 2024

نسبة فوائد وتكاليف القروض مقارنة بصافي الربح لعام 2024			
الصندوق	صافي الربح	فوائد وتكاليف القروض	الفوائد/الربح
سدكو كابيتال ريت	14,409,840	63,299,349	439.28%
ميفك ريت	8,115,892	32,835,393	404.58%
دراية ريت	14,835,952	46,843,984	315.75%
ملكية ريت	15,138,800	41,252,118	272.49%
الإنماء ريت للتجزئة	8,129,877	17,590,282	216.37%
الأهلي ريت	26,678,000	45,074,000	168.96%
جدوى ريت الحرمين	17,557,356	16,807,495	95.73%
تعليم ريت	32,517,272	23,313,604	71.70%
جدوى ريت السعودية	55,774,988	38,557,203	69.13%
الخبير ريت	59,338,554	40,927,616	68.97%
بنيان ريت	88,436,872	33,791,158	38.21%
الراجحي ريت	187,246,875	54,844,865	29.29%
المعذر ريت	41,136,866	6,792,739	16.51%
الإنماء ريت الفندقية	48,847,638	0	0.00%
الجزيرة ريت	3,023,955	0	0.00%
الواحة ريت	11,596,918	0	0.00%
الرياض ريت	(187,275,085)	103,276,202	--
سيكو السعودية ريت	(114,922,138)	12,309,192	--
مشاركة ريت	(22,289,468)	56,736,881	--
الاستثمار أريك ريت	(22,009,165)	26,352,435	--
المجموع	286,289,799	660,604,516	231%

ملاحظة: الترتيب بناءً على نسبة فوائد وتكاليف التمويل مقارنة بصافي الربح من الأعلى إلى الأقل

خامسًا: مقارنة بين عوائد البنوك وعوائد المستثمرين

تُبرز المقارنة بين ما تحصل عليه البنوك من فوائد وبين ما يُوزع على المستثمرين من أرباح فجوة واضحة. وعلى الرغم من أن العائد النقدي للمستثمرين بلغ 5.45% في المتوسط، فإن البنوك حصدت متوسط عائد قدره 6.65% على القروض المقدّمة.



جدول يوضح تكاليف التمويل مقابل الأرباح الموزعة على المساهمين للصناديق العقارية المدرجة في سوق الأسهم الرئيسية:

جدول فوائد وتكاليف القروض مقارنة بالأرباح الموزعة على المستثمرين لعام 2024		
الصندوق	فوائد وتكاليف القروض	الأرباح الموزعة على المساهمين
الرياض ريت	103,276,202	53,226,101
سدكو كابيتال ريت	63,299,349	93,472,224
مشاركة ريت	56,736,881	21,050,850
الراجحي ريت	54,844,865	150,206,086
دراية ريت	46,843,984	29,614,012
الأهلي ريت	45,074,000	68,750,000
ملكية ريت	41,252,118	33,205,118
الخبير ريت	40,927,616	59,223,716
جدوى ريت السعودية	38,557,203	149,207,828
بنيان ريت	33,791,158	109,130,337
ميفك ريت	32,835,393	0
الاستثمار أريك ريت المتنوع	26,352,435	22,687,500
تعليم ريت	23,313,604	32,640,000
الإنماء ريت للتجزئة	17,590,282	37,760,000
جدوى ريت الحرمين	16,807,495	13,200,000
سيكو السعودية ريت	12,309,192	0
المعذر ريت	6,792,739	41,117,900
الإنماء ريت الفندقية	0	65,281,344
الجزيرة ريت	0	4,019,000
الواحة ريت	0	10,500,000
المجموع	660,604,516	994,292,016

ملاحظة: الترتيب بناءً على حجم فوائد وتكاليف القروض من الأعلى إلى الأقل

سادسًا: أثر ارتفاع الفائدة على تكلفة التمويل

أدى ارتفاع أسعار الفائدة خلال الفترة الماضية إلى زيادة تكلفة التمويل على الصناديق العقارية؛ مما أثر على مستوياتها الربحية. ففي بعض الحالات، تجاوز العائد على القروض 9% كما في "ميفك ريت"، في حين تراوحت المعدلات لدى بقية الصناديق بين 4.35% و8.55%.

استفادة البنوك من إقراض الصناديق العقارية لعام 2024			
الصندوق	القروض	فوائد وتكاليف القروض	الفوائد والتكاليف / القروض
الرياض ريت	1,393,666,200	103,276,202	7.41%
سدكو كابيتال ريت	965,588,906	63,299,349	6.56%
مشاركة ريت	663,630,864	56,736,881	8.55%
الراجحي ريت	896,399,599	54,844,865	6.12%
دراية ريت	602,882,834	46,843,984	7.77%
الأهلي ريت	714,280,000	45,074,000	6.31%
ملكية ريت	697,929,308	41,252,118	5.91%
الخبير ريت	737,500,000	40,927,616	5.55%
جدوى ريت السعودية	542,500,000	38,557,203	7.11%
بنيان ريت	638,317,883	33,791,158	5.29%
ميفك ريت	352,494,342	32,835,393	9.32%
الاستثمار أريك ريت المتنوع	605,123,388	26,352,435	4.35%
تعليم ريت	298,209,324	23,313,604	7.82%
الإنماء ريت للتجزئة	257,349,291	17,590,282	6.84%
جدوى ريت الحرمين	214,603,807	16,807,495	7.83%
سيكو السعودية ريت	149,891,640	12,309,192	8.21%
المعذر ريت	196,568,771	6,792,739	3.46%
الإنماء ريت الفندقية	0	0	0.00%
الجزيرة ريت	0	0	0.00%
الواحة ريت	0	0	0.00%
المجموع	9,926,936,157	660,604,516	6.65%

ملاحظة: الترتيب من حيث حجم القروض من الأعلى إلى الأقل

قدم هذا التقرير عرضًا موجزًا لمجمل المؤشرات المتعلقة بعلاقة الصناديق العقارية بالبنوك، بما في ذلك مستويات التمويل وتكاليف القروض والتوزيعات النقدية.

وتُشكّل هذه البيانات مرجعًا مهمًا لمتابعة أداء الصناديق العقارية خلال عام 2024، ضمن بيئة تتسم بتغيرات مستمرة في أسعار الفائدة وظروف التمويل.

إخلاء المسؤولية حول محتوى التقرير

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة في هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص قد يكون موجودًا فيه.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو عن أي قرارات أو تصرّفات يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصّصين قبل اتخاذ أي قرارات بناءً على هذه المعلومات.
- جميع البيانات والأرقام الواردة في التقرير تم الحصول عليها من البيانات المالية للصناديق المنشورة على منصة سوق المال السعودي "تداول".

تواصل معنا:

استفسارات عامة:

Info@propertymiddleeast.com

استفسارات تحريرية:

Editorial@propertymiddleeast.com

محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ

تنطلق "بروبرتي ميدل إيست" من الشرق الأوسط؛ لتوفر منصةً إعلامية رصينة، متخصصةً في أسواق العقارات بالمنطقة، وتسعى إلى توفير محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ، بدءًا من الأخبار وتغطية أهم الأحداث العقارية في المنطقة بأسلوبٍ فريدٍ من نوعه، وصولًا إلى متابعة أداء الشركات العقارية في أسواق المال، وإجراء المقابلات الحصرية، والتقارير المتعمّقة، المدعومة بالأرقام والإحصائيات الدقيقة.

🔍 | propertymiddleeast.com

انضم الآن
لنشرتنا البريدية

