

نظرة مستقبلية على القطاع العقاري

2022
مارس

tibiaan تبيان

properties للعقارات



يونس الحراصي
الرئيس التنفيذي

المقدمة

كما وأن الصراع آخذ في التطور، مما يؤثر على الأسواق الإقليمية بشكل عام، وعلى إمدادات السلع الأساسية مثل النفط والغاز والقمح وبعض المواد الغذائية الهامة الأخرى ذات الصلة، وبإضافة هذه العوامل إلى الاضطرابات الحالية التي خلفها كوفيد 19-، فإننا نتوقع ظهور تضخم عالمي، لا سيما ذلك المرتبط بالأغذية، والذي قد يضر ببعض مستويات الانتعاش التي تحققت خلال الأشهر الثلاثة إلى الستة الماضية.

وعلى الرغم من كل العوامل أعلاه، فقد حافظت الأسواق الإقليمية والمحلية على وضع التعافي مدعومًا بالأعداد الكبيرة ممن أخذوا اللقاح، إلى جانب تخفيف القيود، وارتفاع أسعار النفط. وللحفاظ على هذا الزخم الإيجابي أعلنت الحكومة العُمانية عن بعض المشاريع التنموية الجديدة إلى جانب إجراءات أخرى مماثلة تهدف إلى دعم إنعاش الاقتصاد المحلي، وقد كان لهذه الجهود الأثر الإيجابي على سوق العقارات والذي بدأ يشهد بعض التحسن منذ النصف الثاني من العام الماضي.

وللحفاظ على هذا الأثر الإيجابي على الاقتصاد بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص، نعتقد أن النقاط التالية ستبقى حاسمة: أولاً: ضرورة نشر البيانات العقارية المهمة المتعلقة بحركة السوق، والتي ستسمح للمستثمرين باتخاذ قرارات أكثر شمولية وتفصيلاً لتطوير أصولهم، ثانياً: يعتبر السماح للوافدين بامتلاك أصول عقارية خارج مشاريع المجمعات السياحية المتكاملة أمر جيد كخطوة أولية، ولكننا نؤمن أن المزيد من الحوافز والمزايا سيحقق نتائجاً أفضل تخدم الأهداف والطموحات وراء هذه الخطوة، ثالثاً: يجب أن يلعب القطاع المالي دوراً أكثر فاعلية في مشاريع التنمية وبشروط وإجراءات يمكن أن توفر مزيداً من المرونة المالية للمطورين، وأخيراً: يجب مناقشة ومقارنة التطبيق الأخير لضريبة القيمة المضافة وتأثيرها المباشر على قطاع العقارات ومقارنته مع الأسواق الإقليمية للتأكد من أن لدينا أفضل الممارسات التنافسية.

اتخذت الحكومات تدابير واحترازاات عديدة ومتنوعة بعد تفشي جائحة كورونا (كوفيد 19)، سعت من خلالها إلى التخفيف من وطأة الجائحة على مجتمعاتها واقتصاداتها، وكان في مقدمة هذه التدابير والاستراتيجيات لمجابهة الجائحة حملات التطعيم الواسعة وعمليات الإغلاق، والتي بلا شك ساهمت في إنقاذ الكثير من الأرواح، إلا أنها في الوقت نفسه تسببت في إيجاد جملة من التحديات المالية والاجتماعية الرئيسية والتي ظهرت على شكل إفلاس أو فقدان للوظائف، أو ركود اقتصادي، إلا أن المشكلة الرئيسية التي تسببت بها هذه الجائحة تمثلت في اضطراب الحياة الطبيعية للعالم لما يقرب العامين.

مع بداية السنة المالية 2022 - وبما يتصل بجائحة كورونا (كوفيد 19) لاحظنا تعافياً ملحوظاً ورجوعاً تدريجياً إلى الحياة الطبيعية، ومع استمرار حملات أخذ اللقاح والتوسع فيها، إلا أن هناك ظهور لمتحورات جديدة من الفيروس، ولكن يمكن القول أن التأثير العام لهذه الموجة الجديدة تحت السيطرة أكثر بكثير من سابقتها من حيث عدد الوفيات والحالات التي تحتاج لدخول المستشفى، وعلى غرار العديد من الدول، فإن سلطنة عُمان رفعت الكثير من أشكال القيود الرئيسية المفروضة على الحركة والسفر، مما يساهم في تعافي الاقتصاد المحلي مدعوماً بارتفاع أسعار النفط خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

وجدير بالذكر عند الحديث عن الوضع الاقتصادي العام، الإشارة إلى التحسن الواعد في التصنيف الائتماني العام لسلطنة عُمان من قبل الوكالات الرئيسية مدعوماً بدرجة كبيرة بارتفاع أسعار النفط خلال السنة المالية 2021. ففي الربع الأول من عام 2022 رفعت وكالة ستاندرد آند بورز التصنيف مع نظرة "BB-" الائتماني لسلطنة عُمان إلى مستقبلية مستقرة للمرة الأولى منذ عام 2015، ويعكس هذا التقدم في التصنيف الأثر الإيجابي الذي أوجده تحسن مسار المالية العامة وإدارة الديون في السلطنة.

وفي الوقت الذي نحاول فيه النظر في ظروف الربع الأول من هذا العام، تظهر للسطح آثار الصراع الدائر في أوروبا والذي يثير كذلك مخاوف إضافية بشأن الاستقرار العالمي، والذي هو مختل أساساً بسبب وجود الجائحة خلال العامين الماضيين.

المحتويات

4

« الهدف من التقرير

11

« العوامل الاجتماعية والديموغرافية

16

« ملخص القواعد الارشادية لضريبة القيمة المضافة

21

« لمحة عامة على قطاع العقارات

30

« ملحق

40

« محددات التقرير

الهدف من التقرير

الهدف من التقرير

سيركز تقريرنا الأول لعام 2022 على النقاط الرئيسية أدناه، وذلك لاطلاع أصحاب المصلحة على أحدث التطورات في قطاع العقارات في سلطنة عُمان:

تقييم السكان



تطبيق ضريبة القيمة المضافة - قطاع العقارات المحلي



مناقشة مختلف القطاعات الفرعية التي تدرج تحت قطاع العقارات



الأسعار السائدة في السوق والتي تغطي فئات الأصول من الأراضي إلى العقارات المطورة



نظرة مستقبلية



لمحة عامة

شهد العالم أجمع تقلبات عديدة وسريعة خلال العامين الماضيين على مستوى كل الأنشطة التجارية، تمثل في انتشار كوفيد-19 وما تبعه من عمليات إغلاق صارمة، وحملات أخذ اللقاح، وإعادة فتح الاقتصاد، ثم عودة ظهور المتغيرات الأخرى. وعلى الصعيد العالمي هناك تحديات كبيرة ليس أوضاعها المتغير أوميكرون إلى جانب التضخم المتوقع الذي قد يضر بجزء كبير من الاقتصادات العالمية، ومع ارتفاع مستويات التضخم، نتوقع أن تتعامل البنوك المركزية بمزيد من الحذر عندما يتعلق الأمر بسياساتها النقدية حيث قد يؤدي ذلك إلى مرحلة أخرى من الكساد في الأسواق.

وقد شهد قطاع العقارات في عُمان دورات مماثلة، وعلى الرغم من التحديات الجارية، يجب أن نعتزف أيضًا بواحد من أهم إنجازات البشرية والتي تمثلت بإيجاد طرق بديلة لتشغيل الأنشطة التجارية والاقتصادية بين هذه المتغيرات العديدة والسريعة. ويكاد من المستحيل التنبؤ بالمستقبل، ومع ذلك فإننا نؤمن أن القطاع ككل بدأ عملية إعادة التأهيل اعتبارًا من النصف الثاني من عام 2021 وما زال التعافي الشامل في تقدم مستمر.

وسيظل التضخم أحد أهم القضايا بالنسبة للاقتصاد العالمي، كما يجب على الاقتصاد المحلي أن يستوعب هذه التحديات، وقد عزز مراجعة أحدث بيانات التضخم اعتقادنا هذا حيث ارتفع المؤشر بنسبة 4.02% من 104.3 (فبراير 2021) إلى 108.5 (فبراير 2022) مع نمو أسعار النقل التي تلعب الدور الرئيسي. ويستعرض الجدول التالي الأوزان الرئيسية التي تقود مؤشرات أسعار المستهلكين.

سلطنة عُمان - مؤشرات أسعار المستهلكين

الفئة	الوزن	فبراير 2021	فبراير 2022	الفرق
الإسكان والخدمات	26.477	103	108.2	5.01 %
الأطعمة وغير الكحوليات	23.903	104.3	107.2	2.78 %
المواصلات	19.167	106.4	115.9	8.89 %

المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مارس 2022

عند تأمل التضخم الإجمالي في السوق المحلي، لا يمكننا تجاهل تأثير ضريبة القيمة المضافة والتي بدأ تطبيقها في أبريل 2021، حيث أثر تطبيقها على تكاليف الأعمال التجارية الإجمالية بما في ذلك قطاع العقارات،

وعلى الرغم من التحديات من حيث التباطؤ ومؤشرات التضخم المتوقعة، إلا أن الاقتصاد المحلي تلقى دفعة إلى الأمام تمثلت في أسعار النفط المستقرة خلال الأشهر الاثني عشر الماضية، حيث لا يزال النفط والصادرات ذات الصلة تمثل اللاعب الأساسي في الناتج المحلي الإجمالي، ويسلط الجدول التالي الضوء على بيانات أسعار النفط الخام العُماني خلال الفترات السابقة.

النفط الخام العُماني - بيانات الفترات السابقة

2021				2020				
ديسمبر	سبتمبر	يونيو	مارس	ديسمبر	سبتمبر	يونيو	مارس	دولا أمريكي/ للبرميل
81.58	72.73	63.10	54.79	41.11	43.62	23.65	64.80	الأسعار
98.44%								النمو السنوي
12.17%								النمو الربع الرابع من عام (2021)

وفيما يلي الأسباب الرئيسية التي تعزز إيماننا بأن الإدارة الشاملة للجائحة تسير في الاتجاه الصحيح، وسيكون القطاع قادرًا على اكتساب مزيداً من الزخم خلال السنة المالية 2022:

أ. تنامي وانتعاش عدد الركاب المسافرين إلى سلطنة عُمان مع إعادة فتح المطارات في أغسطس 2021، ووفقاً لأحدث بيانات المركز الوطني للإحصاء والمعلومات خلال الأشهر الستة الماضية (سبتمبر 2021- فبراير 2022) فقد بلغ إجمالي النزلاء المقيمين في الفنادق متوسطاً شهرياً قدره 122,500 وهو أعلى بنسبة 20% من متوسط العام لعام 2021 بأكمله. ومن الجدير بالذكر أن إجمالي عدد النزلاء في الفنادق قد بلغ ذروته وبلغ 162,054 خلال فبراير 2022، مما زاد مستويات الإشغال الإجمالية لتتجاوز 50% وفقاً لأحدث البيانات الصادرة من ذات المركز. كما ونتوقع الحفاظ على هذا النشاط خلال هذا العام، كما أن تأثير متحور أوميكرون ضعيف نسبياً، مما يتيح لخطوط الطيران مواصلة عملياتها مع قيود محدودة ومتفرقة فقط على البلدان شديدة التأثير بالمتحور. علاوة على ذلك فقد خففت الحكومة العُمانية من متطلبات السفر حيث أزلت اختبار كوفيد-19 الإلزامي من قائمة شروط الدخول إلى السلطنة.

ب. ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للبلاد (بأسعار السوق) بنسبة 16% خلال السنة المالية 2021 مقارنة بالناتج المحلي الإجمالي للسنة المالية 2020، ويعكس هذا النمو تأثير إعادة فتح الاقتصاد خلال عام 2021 بالإضافة إلى ارتفاع أسعار النفط نسبياً، والذي سيظل مهمًا في المدى القريب إلى القصير.

ز. ظل تطبيق ضريبة القيمة المضافة سلساً لأن معظم المعاملات العقارية ينطبق عليها ضريبة القيمة المضافة. كما نتوقع أن تظل ضريبة القيمة المضافة رافداً جيداً لدعم عجز الميزانية على الرغم من زيادة الافتراضات الحكومية الإجمالية خلال السنة المالية 2021.

ح. ومن المعالم الهامة الأخرى مبادرة وزارة التجارة والصناعة وترويج الاستثمار الأخيرة لجذب الاستثمارات الأجنبية إلى السلطنة، ويجري حالياً إطلاق فئتين من الاستثمارات بمعايير محددة على النحو المبين في الجدول التالي، مع التنويه أننا نسلط الضوء على معايير الاستثمارات العقارية من أجل الحصول على تأشيرة مستثمر.



ج. ارتفع إجمالي العُمانيين العاملين في القطاع الخاص بنسبة 4.72% من 254,754 (ديسمبر 2020) إلى 266,799 (ديسمبر 2021)، على الرغم من التحديات التي واجهت قطاع الأعمال خلال تلك الفترة.

د. لاحظنا نمواً إجمالياً بنسبة 4.27% في النشاط العقاري مع زيادة القيمة المتداولة من 2456.4 مليون ريال عُماني في 2020 إلى 2561 مليون ريال عُماني في 2021.

هـ. أصدر جلالة السلطان خلال يناير 2022 توجيهات بزيادة المبالغ المخصصة لبرنامج التنمية الحكومية للمحافظات من 10 ملايين ريال عُماني إلى 20 مليون ريال عُماني لكل محافظة خلال الخطة الخمسية الحالية اعتباراً من السنة المالية 2022. وهو ما يعكس زيادة تركيز الحكومة على زيادة تحسين الهياكل الأساسية على مستوى المحافظات، مع نقل الفوائد في نهاية المطاف إلى عامة السكان.

و. شرعت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مشروع (صروح) وذلك لتحفيز القطاع العقاري، حيث يهدف المشروع إلى توفير وحدات سكنية للمواطنين العُمانيين، وقد تأسس المشروع في 2018، وسيشمل على 1,000 وحدة سكنية بمساحة تبلغ 350,000 متراً مربعاً. سيتم الانتهاء من البناء والتسليم بشكل عام عبر عدة مراحل، وتشمل كل مرحلة مجموعة من الفلل والشقق، وخلال الربع الرابع من 2021 تم الانتهاء من عدد 22 وحدة سكنية في مشروع حي النسيم بجميع المرافق الأساسية.

وفي ذات السياق تم الإعلان عن مواقع جديدة بواقع عدد تسعة مواقع استثمارية جديدة بعقود الانتفاع في ولاية لوى بمحافظة شمال الباطنة.

2	1	
5 سنوات قابلة للتמיד	10 سنوات قابلة للتמיד	الفئة
<ul style="list-style-type: none"> ◆ الحق في الإقامة مع أفراد الأسرة (من الدرجة الأولى)، وبحد أقصى ٢٥ سنة للأطفال. ◆ إمكانية العمل في المهن الخاصة (المنزلية). ◆ إمكانية المشاركة في الأنشطة الاقتصادية أو العمل في السلطنة. ◆ الحساب البنكي. ◆ إصدار تأشيرة الزيارة للأقارب. ◆ استخدام الممرات المخصصة للعمانيين في المطارات والمنافذ. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ الحق في الإقامة مع أفراد الأسرة بشروط معينة. ◆ ملكية عقار واحد خارج مشاريع المجمعات السياحية سواء كان لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية باستثناء الأراضي المحظورة لغير العمانيين. ◆ إمكانية العمل في المهن الخاصة (المنزلية) ولا يتطلب الكفالة للاستخراج. ◆ إمكانية المشاركة في الأنشطة الاقتصادية أو العمل في السلطنة. ◆ الحساب البنكي. ◆ إصدار تأشيرة الزيارة للأقارب. ◆ استخدام الممرات المخصصة للعمانيين في المطارات والمنافذ. 	الامتيازات
<ul style="list-style-type: none"> ◆ يجب أن يمتلك مقدم الطلب وحدة سكنية واحدة أو عدة وحدات سكنية، وبموجب سند ملكية، بقيمة لا تقل عن ٠,٢٥ مليون ريال عماني بالقيمة السوقية. ◆ يجب أن يكون العقار شخصيًا. ◆ يجب على مقدم الطلب تسجيل شراء الأصول في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ يجب أن يمتلك مقدم الطلب وحدة سكنية واحدة أو عدة وحدات سكنية، وبموجب سند ملكية بقيمة لا تقل عن ٠,٥ مليون ريال عماني بالقيمة السوقية. ◆ يجب أن يكون العقار شخصيًا. 	المعايير (العقارات)

Al Khalili
elodea[®]

هل ترغب في امتلاك محل تجاري؟

— في قلب العذبة بمسقط —



تفاصيل أكثر



تبدأ الأسعار من : 58,000 ألف ر.ع

+968 91666607
+968 24901202

تواصل معنا

tibiaan تبيان
properties للعقارات

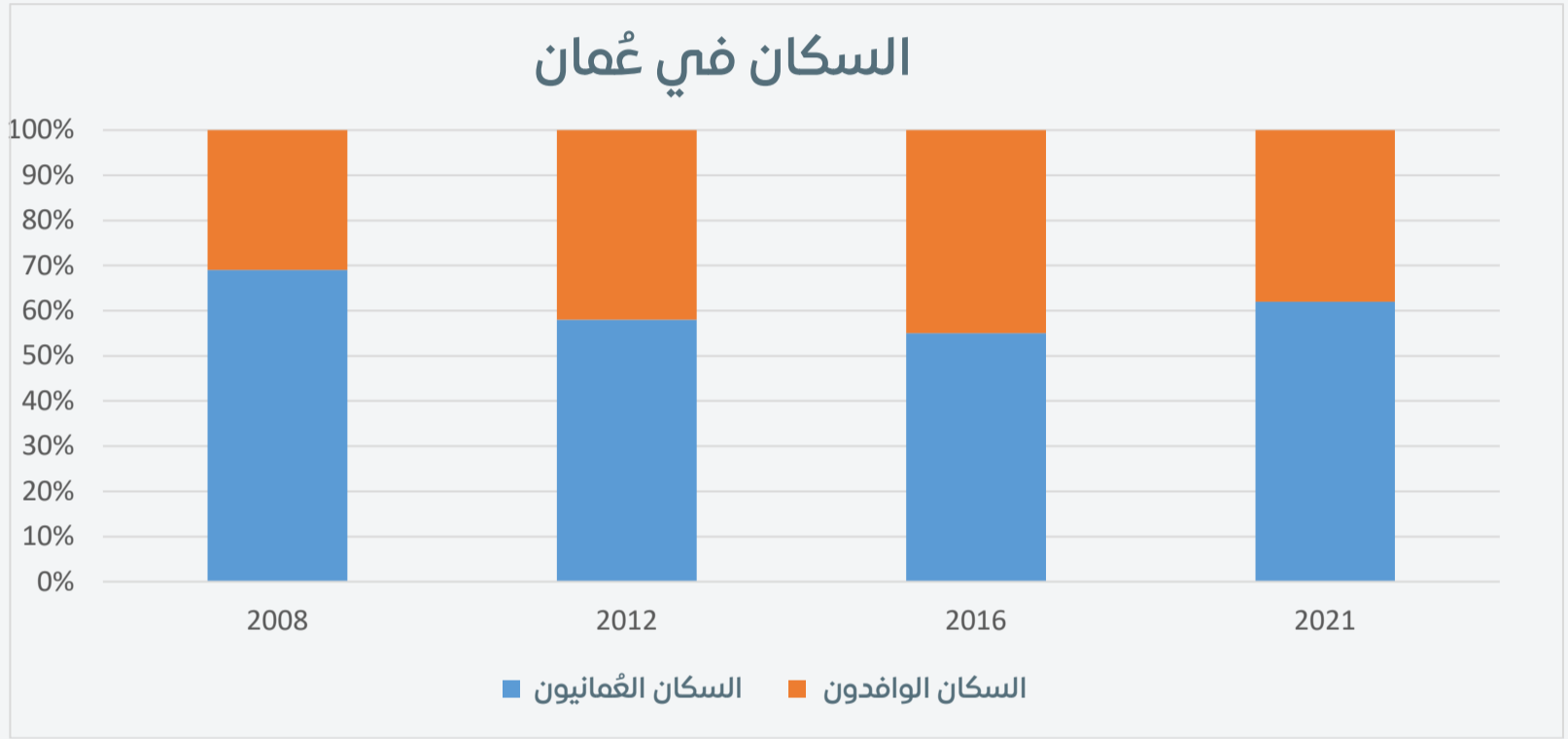


مجموعة الخليلي
Al Khalili Group

العوامل الاجتماعية والديموغرافية

التقييم الاجتماعي والديموغرافي

تغيرت التركيبة السكانية العامة خلال السنوات القليلة الماضية مع انخفاض عدد الوافدين بسبب التباطؤ الاقتصادي العام إلى جانب تدابير التقشف التي تتبعها الحكومة وانتشار الجائحة. ونحن ندرك أن هذه التركيبة قد تغيرت أكثر منذ بدء الجائحة العالمية الحالية.



تقييم السكان - ملاحظات رئيسية

-على الرغم من ديناميكيات السكان المتغيرة باستمرار، ما زلنا نشعر بالارتياح من صغر سن السكان المحليين، وهو ما تم تحديده في القسم التالي.

-ومستقبلاً من المتوقع نموًا هامشيًا في عدد السكان الوافدين بناءً على التوقعات الاقتصادية الحالية، والتي من المتوقع أن تتحسن من القاعدة الدنيا لعام 2021.

-اتخذت الحكومة مبادرات مختلفة لتحسين المهارات التقنية والمهنية، مما سيزيد من تعزيز إدماج السكان العُمانيين في القوى العاملة القائمة والمتوقعة.

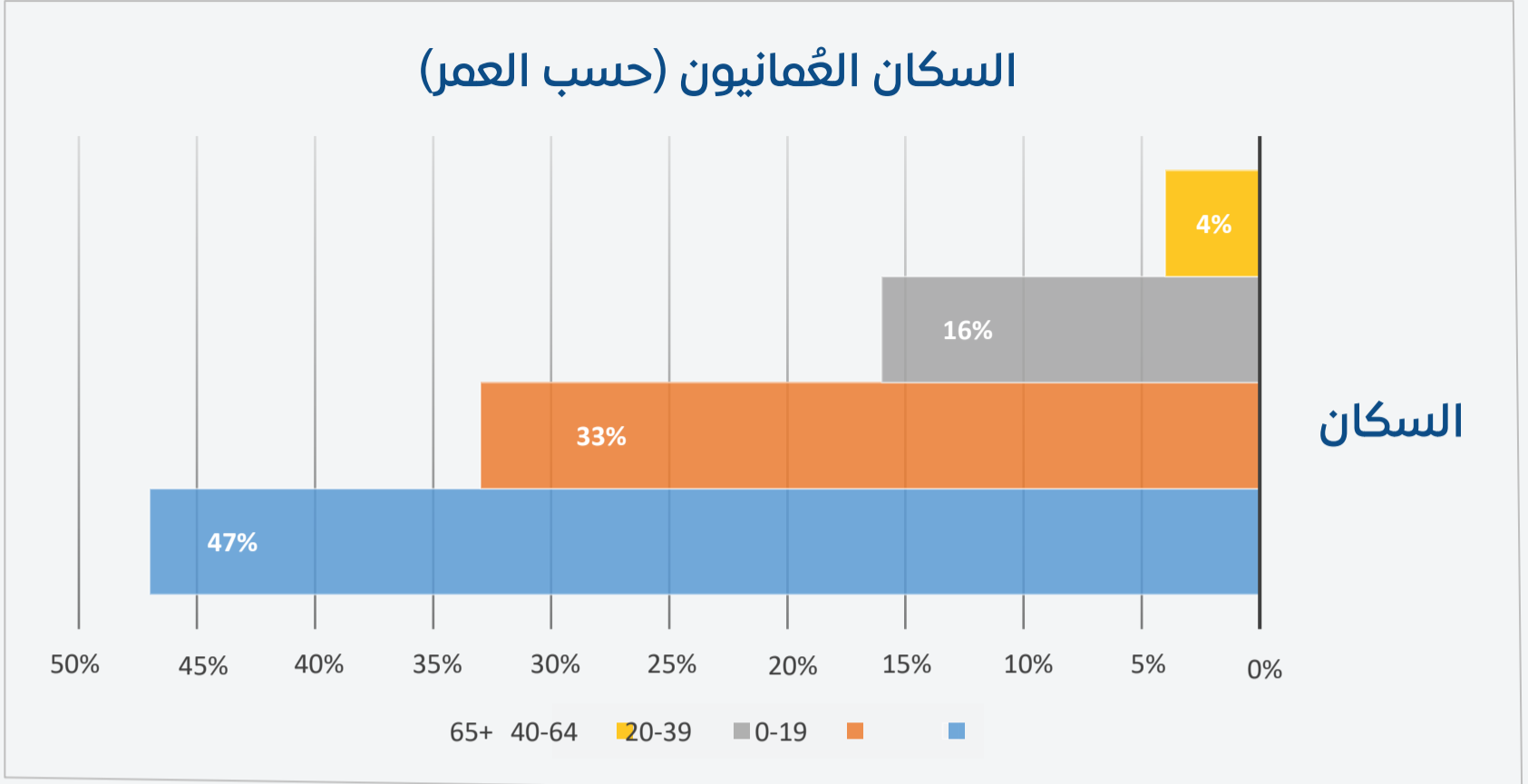
-وإلى جانب الجهود المبذولة لإيجاد فرص عمل، تسعى الحكومة إلى اتخاذ مبادرات متنوعة لتحفيز نمو مشاريع ريادة الأعمال بين المواطنين العُمانيين.

إجمالي عدد سكان سلطنة عُمان (حسب المحافظة)

المحافظة	العُمانيون	النسبة	الوافدون	النسبة	الإجمالي	النسبة
مسقط	553,377	42%	758,309	58%	1,311,686	29%
ظفار	220,457	52%	199,867	48%	420,324	9%
مسندم	34,867	70%	14,963	30%	49,830	1%
البريمي	73,951	61%	46,421	39%	120,372	3%
الداخلية	375,288	77%	113,371	23%	488,659	11%
شمال الباطنة	563,662	71%	231,171	29%	794,833	18%
جنوب الباطنة	361,473	76%	114,290	24%	475,763	10%
جنوب الشرقية	231,772	72%	90,534	28%	322,306	7%
شمال الشرقية	197,347	72%	76,978	28%	274,325	6%
الظاهرة	166,372	77%	50,009	23%	216,381	5%
الوسطى	25,551	48%	27,416	52%	52,967	1%
	2,804,117	62%	1,723,329	38%	4,527,446	1%

المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات
ديسمبر 2021

السكان العُمانيون (حسب العمر)

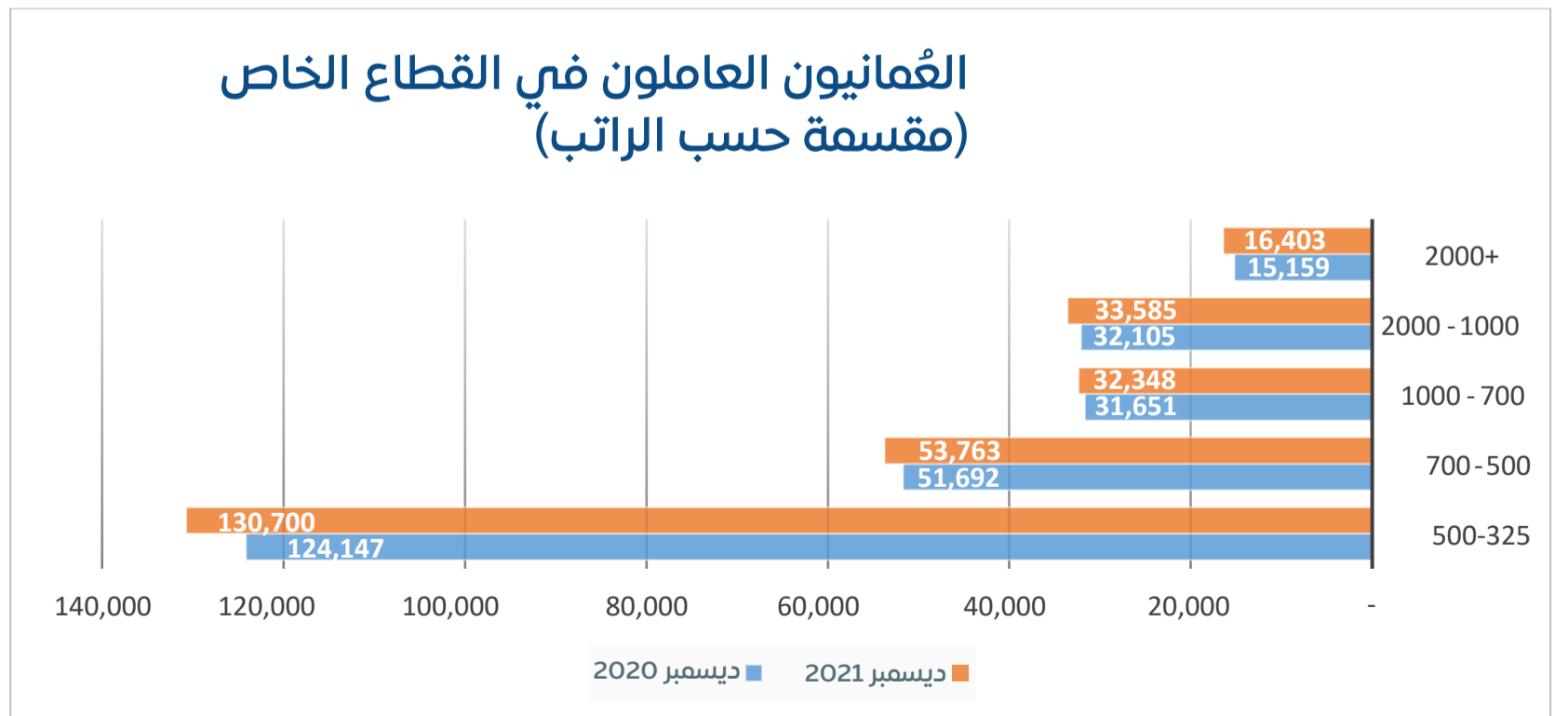


المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

بيانات العمل

ارتفع إجمالي العُمانيين العاملين في القطاع الخاص من 254,754 (ديسمبر 2020) إلى 266,799 (ديسمبر 2021).

ويوضح الرسم البياني التالي الرواتب حسب توزيع رواتب العُمانيين العاملين في القطاع الخاص حيث كان النمو ثابتاً في جميع القطاعات.

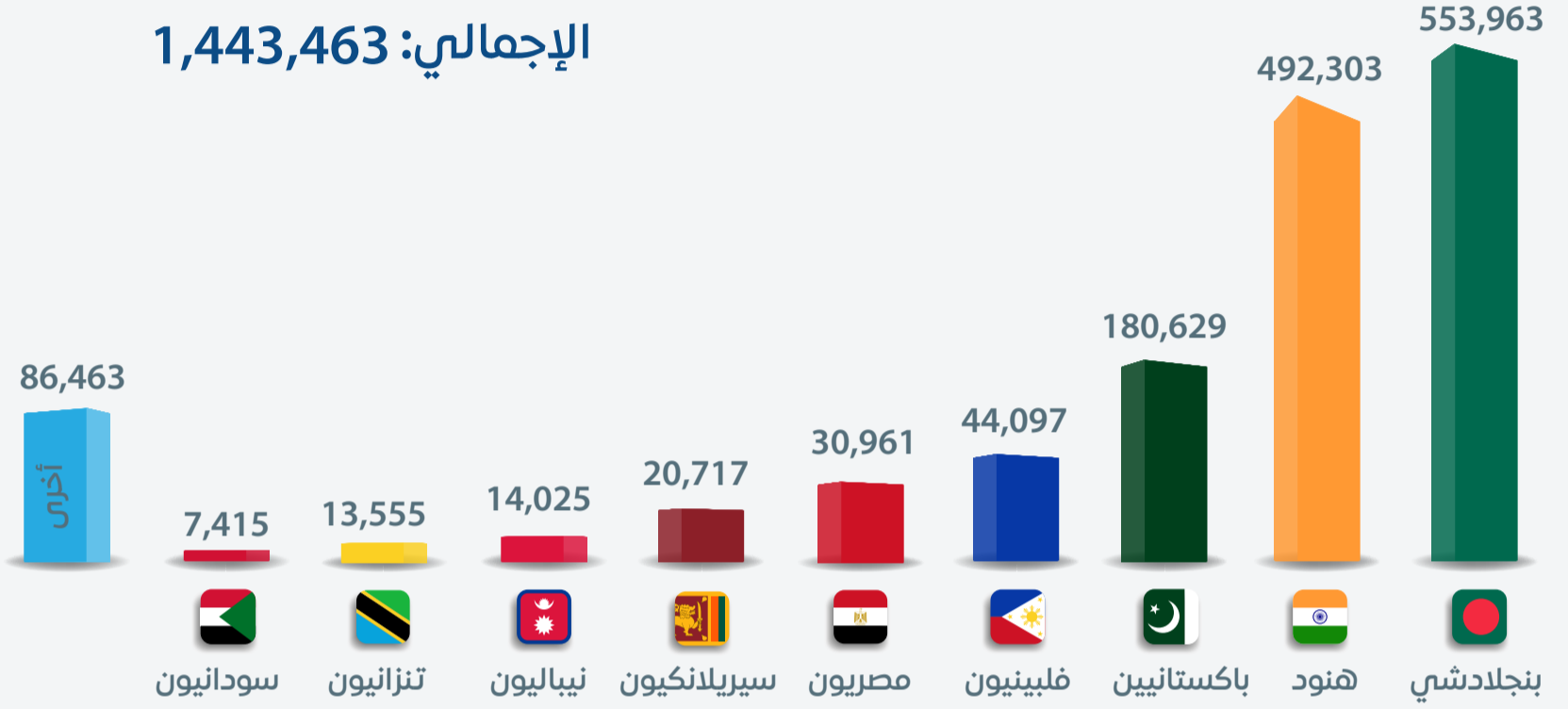


المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

القوى العاملة الأجنبية (تفصيل حسب الجنسية)

ديسمبر 2020

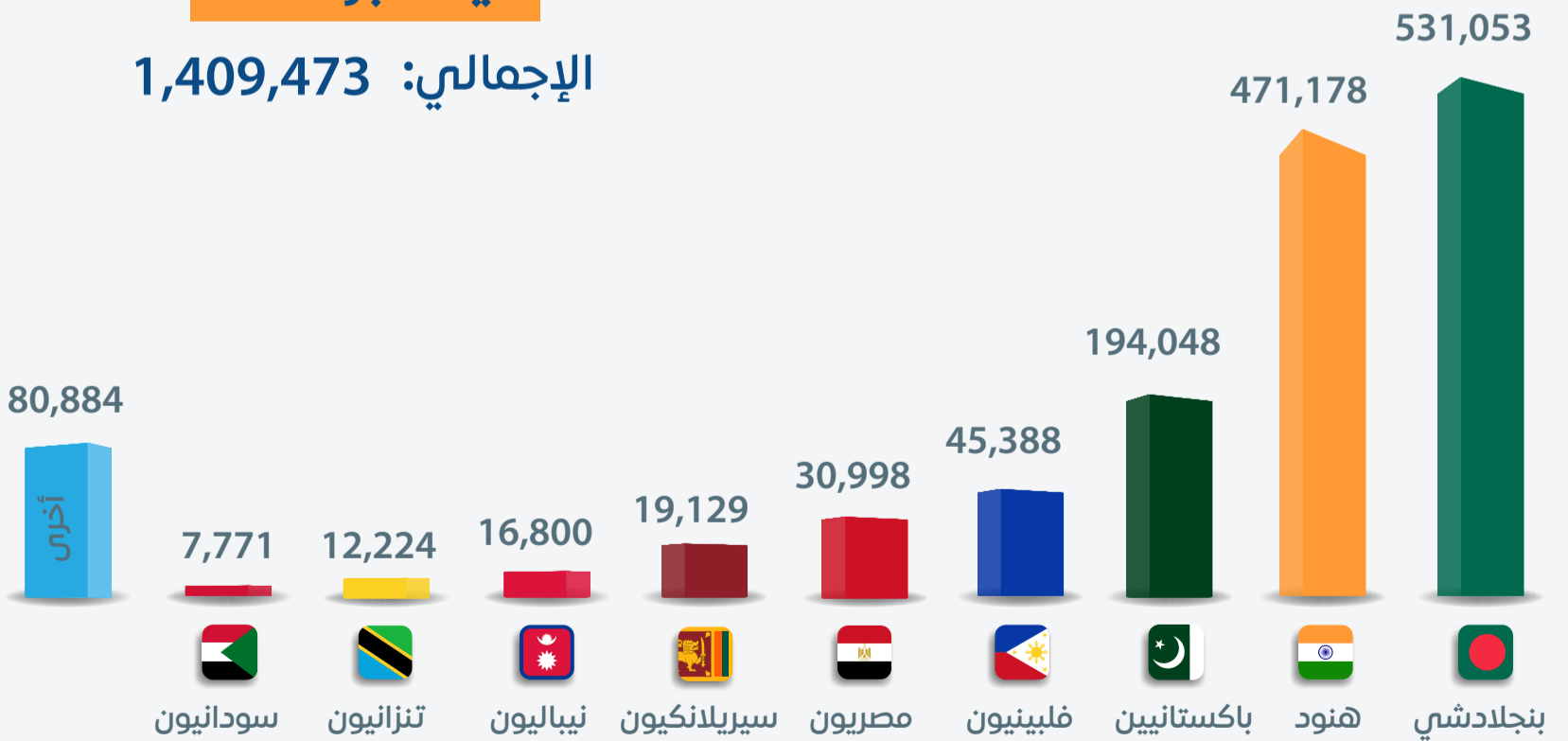
الإجمالي: 1,443,463



الجنسيات

ديسمبر 2021

الإجمالي: 1,409,473



الجنسيات

ملخص القواعد الارشادية لظريية القيمة المضافة

تطبيق ضريبة القيمة المضافة - قطاع العقارات المحلي

بدأ تطبيق ضريبة القيمة المضافة في جميع دول مجلس التعاون الخليجي منذ عام 2017، وتم تطبيقها رسمياً في سلطنة عُمان اعتباراً من عام 2021، وعلى الرغم من أنها أثرت بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع قطاعات الأعمال المختلفة، إلا أننا نخصص هذا القسم لاستعراض تطبيق ضريبة القيمة المضافة على قطاع العقارات.

بدايةً، من المهم فهم ما يندرج ضمن تصنيف العقارات وما ينطبق عليه وصف عقار سكني، وهو الأمر الذي سيتمكن القارئ من فهم عملية تطبيق الضريبة بشكل أفضل.

ما يندرج ضمن تصنيف العقار

الوصف	ينطبق	لا ينطبق
الأراضي	✓	—
البنيات	✓	—
المساكن المؤقتة	—	✓
الأثاث / المعدات / الأجهزة الأجهزة (غير مثبتة في العقار)	—	✓
مواقف السيارات	✓	—
الكرفانات	—	✓
المستشفى	—	✓

ما ينطبق عليه وصف العقار السكني

الوصف	ينطبق	لا ينطبق
الفندق	—	✓
المجمع السياحي	—	✓
المول التجاري	—	✓
الشقة السكنية	✓	—
الفلا السكنية	✓	—
الكرفانات	—	✓
الصناعية	—	✓

تطبيق ضريبة القيمة المضافة على أنواع مختلفة من الأصول العقارية

نوع الأصول	5%	0%	مستثنى
تأجير / بيع العقارات التجارية	✓	—	—
أول بيع للعقار السكني	✓	—	—
إعادة بيع للعقار السكني	—	—	✓
توريد الأراضي	—	—	✓
تأجير العقارات السكنية	—	—	✓
العقارات داخل المناطق الاقتصادية الخاصة أو المناطق الحرة	—	✓	—

لقد أثرت ضريبة القيمة المضافة المفروضة على البيع الأول للأصول بشدة على المطورين المحليين حيث أن الوضع الحالي في السوق غير مواتي لوضع هذه التكاليف مباشرة على المشتري النهائي، لذا فقد قدم بعض المطورين خصومات لتعويض تأثير ضريبة القيمة المضافة. كما أن المتاجرة في السوق الثانوية لا ينطبق عليها ضريبة القيمة المضافة، وعليه فهي تخلق ظروفًا غير عادلة لتطوير وبيع الوحدات الجديدة (لأول مرة).

ونحن نعلم أنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في معظم دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، لذلك يجب أن نتعلم من ممارساتهم من أجل مواصلة دعم المطورين لأنهم يتكبدون ضريبة القيمة المضافة على تكاليف البناء أيضًا.

فمن خلال بحثنا حول تطبيق ضريبة القيمة المضافة في الأسواق بالمنطقة، وجدنا أنه إذا كان العقار جديدًا في الإمارات العربية المتحدة، فسيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 0% على التوريد الأول (أي الإيجار أو البيع الأول) للعقار خلال الثلاث سنوات الأولى من الانجاز، وبعد التوريد الأول، يعود العقار السكني إلى الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة. كما ونجد بعد مراجعة إرشادات التشغيل في البحرين أن جميع أنواع مبيعات العقارات السكنية والتجارية معفاة، وأن تشييد المبني الجديد خاضع لنسبة الصفر بالمائة.

تطبيق ضريبة القيمة المضافة على العقارات

في البحرين جميع العقارات السكنية والتجارية المعروضة للبيع معفاة من ضريبة القيمة المضافة

النقاط الرئيسية - ضريبة القيمة المضافة في السوق المحلي

(أ)

أي معاملة يتم فيها نقل الأصول العقارية جنبًا إلى جنب مع النشاط الاقتصادي الأساسي، فلن يتم اعتبار المعاملة المذكورة توريدًا خاضعًا للضريبة. على سبيل المثال، يقوم البائع بنقل الأصل مع اتفاقية إيجار أساسية مسجلة وسيستمر المشتري في نفس الاتفاقية.

(ب)

بيع وتأجير الأراضي غير المطورة معفاة من ضريبة القيمة المضافة. علاوة على ذلك، لا يحق للمورد استرداد أي ضريبة تكبدها على المصاريف المتعلقة بتوريد الأرض غير المطورة أيضًا. قد تشمل المصاريف الأخرى الرسوم القانونية أو الإدارية أو السمسرة. ولكن ستكون المعاملة مختلفة إذا لم تكن الأرض تدرج تحت فئة «غير مطورة».

(ج)

يطبق على البيع الأول للعقارات السكنية ضريبة القيمة المضافة، ولكن التداولات اللاحقة في السوق الثانوية لا تخضع لأي ضريبة.

(د)

وتجدر الإشارة إلى أن فئة الأفراد غير معفية من ضريبة القيمة المضافة. ويجب على رجال الأعمال الأفراد دفع ضريبة القيمة المضافة وفقًا للإرشادات المحددة لكل فئة من الأصول.

(ر)

أثناء التعامل مع الأصول ذات الاستخدامات المتعددة، سيتم تطبيق ضريبة محددة على طبيعة الاستخدام. على سبيل المثال، سيخضع الإيجار من متجر تجاري للضريبة، بينما ستبقى الشقق السكنية في نفس المبنى معفاة وفقًا لاستخدامها.

(ط)

تخضع جميع خدمات التشييد والبناء المقدمة لمعدل ضريبة قدره 5% مع مراعاة المعاملة فيما يتعلق بالمنطقة المحددة، وسيتم تطبيق الضريبة بغض النظر عن نوع المبنى الذي يتم تشييده.

(هـ)

بالنسبة لبيع مبنى تجاري مكتمل جزئيًا، سيتم فرض ضريبة عليه بالسعر القياسي ما لم يكن مؤهلاً ليتم معاملته كجزء من "نقل الملكية".

(و)

يتم تحديد إتمام البناء وفقًا لإصدار (شهادة إتمام البناء). ولكن سيعتبر المبنى مكتملاً لتطبيق ضريبة القيمة المضافة إذا كان هناك إشغال قبل إصدار الشهادة.

عرض لفترة محدودة

تملك شقة فاخرة على شارع السلطان قابوس مباشرة

واحصل على

تقسيم بدون فوائد لمدة

5 سنوات

تبدأ الأسعار من:
38,410 ر.ع

لمحة عامة على قطاع العقارات

التحليل القطاعي

سنركز في القسم التالي على كل قطاع فرعي من قطاع العقارات مع مناقشة واستعراض الأسعار السائدة وفقاً لمواقع محددة.

أ) القطاع السكني

- خلال السنوات الأخيرة، لاحظنا زيادة في المعروض من الشقق السكنية من الدرجة المنخفضة إلى المتوسطة مع مرافق محدودة (إن وجدت) في جميع أنحاء محافظة مسقط، ونتوقع أن تكون مستويات العرض أكثر منطقية خلال السنوات القادمة.
- على الرغم من وجود العديد من الوحدات المعروضة في الموج ومسقط هيلز، فإننا نتوقع أن تتم إدارة مستويات العرض في هذا القطاع بشكل أكثر واقعية إلى جانب الانخفاض الإجمالي في أسعار المجمعات السياحية المتكاملة منذ ظهور جائحة كورونا.
- الوحدات المستأجرة في القطاع السكني هي أكثر جاذبية لسوق الوافدين حيث أن الميل العام إلى التملك في هذه الوحدات أقل بكثير في هذا القطاع، ونعلم تماماً أن المشاريع ذات الجودة والتي تحتوي على المرافق المناسبة مثل صالة الألعاب الرياضية والمسبح ومواقف السيارات لا تزال تحقق مستوى أعلى من الإشغال مقارنة بالمشاريع التي لا تحتوي على هذه المرافق.
- انخفض إجمالي عدد الوافدين بشكل حاد منذ عام 2019 وخلال السنة الأولى من الجائحة، مما أثر بشدة على عائدات إيجار العقارات السكنية، واستقرت وتيرة الانخفاض خلال عام 2021، مما أدى لاحقاً إلى استقرار إجمالي الإيجارات في جميع فئات الأصول السكنية مثل الفلل، والمنازل والشقق، كما ونتوقع أن تستقر الإيجارات بشكل أكبر خلال عام 2022 مع نمو هامشي في مواقع محددة.
- سمحت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني للوافدين (البالغين من العمر 23 عامًا فما فوق) خلال عام 2021 بشراء وحدات سكنية بموجب نظام الانتفاع في المباني السكنية والتجارية متعددة الطوابق لمدة 99 عامًا، بشرط أن يحمل مقدم الطلب تصريح إقامة لا يقل عن عامين عند تقديم الطلب، كما وتحدد وثيقة مراقبة الشراء الحد الأدنى لسعر الوحدة السكنية بـ 45,000 ر.ع. داخل مواقع محددة من محافظة مسقط.
- وقد رحب الوافدون بالقرار الأخير الذي اتخذته وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، إلا أن هناك بعض التحفظات فيما يتعلق بوضع التأشيرة، والقدرة على المتاجرة بهذه الأصول، واستخدامها لتوليد عائد الإيجار، وعليه فإن هذه المشكلات تقيد الإقبال المحتمل على هذا المنتج.

■ وقد كشفت تجربتنا في تقديم خدمات إدارة الممتلكات – حيث أننا ندير أكثر من 1600 وحدة قابلة للتأجير في جميع أنحاء محافظة مسقط، عن نمو في المستأجرين العُمانيين منذ ظهور جائحة كورونا، ويرجع هذا التغيير في المقام الأول إلى الانخفاض العام في الإيجارات الحالية وكذلك تفضيل الشباب العُمانيين الاستفادة من الإيجار في مواقع أفضل، كما نتوقع أن يستمر هذا الاتجاه عند مستويات الإيجار السائدة داخل القطاع السكني.

المشاريع السكنية الرائدة - تحليل الإيجارات (باستثناء المجمعات السياحية المتكاملة)

المشروع	الموقع	الاكتمال	الفئة	الوحدات	التفاصيل	الحجم (بالمتر المربع)	الإيجار	الإشغال (%)
مبنى بوشر	بوشر	2018	البيع بالتجزئة + سكني	106	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (41)	100 - 80	275-225	62%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (60)	135-110	350-300	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (5)	165 - 145	425-400	
لمار	بوشر	2017	البيع بالتجزئة + سكني	356	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (140)	109-99	450-400	64%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (170)	170-145	535-475	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (46)	321-162	800-650	
تأمينات	بوشر	2017	البيع بالتجزئة + سكني	615	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (36)	95-80	325-290	61%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (414)	115-100	450-375	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (165)	140-120	700-450	
مبنى الخوير	الخوير	2019	البيع بالتجزئة + سكني	112	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (48)	90-80	275-225	68%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (56)	120-100	325-255	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (8)	165-130	450-410	
سكون	العذبية	2015	البيع بالتجزئة + سكني	217	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (111)	90-80	350	85%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (96)	130-110	450	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (10)	170 - 150	650	
فهمي للأثاث	العذبية	2016	البيع بالتجزئة + سكني	231	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (42)	95-85	275	70%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (168)	125-110	400	
					3 غرف وصالة و3حمام ومطبخ (21)	160-150	500	
الخوير (فهمي)	الخوير	2016	البيع بالتجزئة + سكني	105	غرفة وصالة وحمام ومطبخ (52)	95-85	275	70%
					غرفتين وصالة وحمامين ومطبخ (53)	125-110	350	

ب) القطاع السكني

يظل قطاع التجزئة مفتاحاً لأي قرار بشأن الاستثمار العقاري حيث يدور جزء كبيراً من عائد الإيجار حول هذه الفئة خاصة في المشاريع متعددة الاستخدامات، وفي رأينا لا تزال بعض المواقع داخل مسقط تحصل على عوائد أعلى من حيث العائد/المتر المربع، وفي المقابل بعض المواقع تضررت بشدة أيضا

يوضح الجدول التالي نسبة الطلب في كل موقع مع التركيز بشكل خاص على سوق مسقط الرئيسي.

قطاع البيع بالتجزئة - المواقع الرئيسية (مسقط)

الموقع	الطلب على المشروع	نطاق الإيجارات (ر.ع لكل متر مربع)
الحيل الجنوبية	عالي	10 إلى 16
الموالح	عالي	10 إلى 16
الخوض (منطقة السوق)	عالي	10 إلى 14
السيب (منطقة السوق)	عالي	8 إلى 10
نوفمبر، العذبية 18	عالي	12 إلى 18
العذبية	متوسط إلى عالي	12 إلى 18
الخوير (الشارع الرئيسي)	متوسط إلى عالي	10 إلى 12
الخوير (أخرى)	متدني إلى متوسط	8 إلى 10
الغبرة	متوسط	8 إلى 10
بوشر	متوسط	6 إلى 10
غلا	منخفض	6 إلى 8
روي	متدني إلى متوسط	6 إلى 9
الوادي الكبير	متدني إلى متوسط	6 إلى 8
القرم	متوسط إلى عالي	12 إلى 16

المصدر: الاستشاري، تبيان للعقارات (مارس 2022)

السوق المستهدف - العملاء

(أ) فيما يتعلق بقاعدة العملاء، فقد لاحظنا الطلب من القطاعات التالية:



(أ) يتم تقديم شروط ائتمانية مخففة بشكل عام في السوق إلى جانب تخفيض طفيف في الأسعار لجذب مستأجري التجزئة، ولكن تستمر المواقع الرئيسية في جذب المستأجرين على المدى الطويل وبأسعار مميزة.

وبصرف النظر عن أسواق البيع بالتجزئة، قمنا مؤخرًا بدراسة بعض مراكز التسوق التجارية المتخصصة داخل منطقة مسقط مع تحديد الإحصاءات الرئيسية على النحو التالي:

قطاع البيع بالتجزئة - المواقع الرئيسية (منطقة مسقط)

مسقط جراند مول بوشر	مول مسقط المعبيلة	المساحة (بالمتر المربع) الموقع
شهرياً ر.ع. / متر مربع		
27 إلى 32	24 إلى 36	50-0
16 إلى 20	16 إلى 34	100-51
14 إلى 16	10 إلى 24	250-100
6.00	6 إلى 13	+ 250
غير متوفر	4 إلى 8	+ 1,000
95%	85%	الإشغال (%)

ج) قطاع المكاتب التجارية

بالنسبة لقطاع المكاتب التجارية، سنركز بشكل أكبر على سوق مسقط نظراً لهيمنتها على السوق المحلي بشكل عام.

- تأثر سوق المكاتب في مسقط خلال العامين إلى ثلاث أعوام الماضية مع التباطؤ الاقتصادي العام الذي سببته الجائحة، والذي أثر بشدة على غالبية المؤسسات التجارية.
- يجب زيادة تحسين نظام النقل العام في مسقط جنباً إلى جنب مع توفير مرافق وقوف السيارات، والتي يمكن أن تحسن عائد الإيجار الإجمالي من قطاع المساحات المكتبية.
- تعمل المساحات المكتبية في مسقط حالياً بمتوسط إشغال يتراوح بين 70% - 75%. وفقاً للأبحاث من الميدان، مع العلم أن الخيارات التي تقدم مخططات أرضية مناسبة وأماكن وقوف السيارات ومعايير بناء عالية الجودة تحقق مستويات إشغال عالية في إطار زمني أقصر.
- بالنسبة لهذا القطاع، لاحظنا توجهاً نحو المواقع المركزية مثل العذبية وغلا والغبرة، كما برزت منطقة مرتفعات المطار كمناطق تجارية جديدة؛ ولكنها ستستغرق بضع سنوات أخرى لمزيد من التطور كقطاع سوق متكامل، كما نتوقع مزيداً من الهجرة إلى المساحات المكتبية من المناطق القديمة مثل روي ومطرح والوادي الكبير باتجاه الأجزاء الغربية من المدينة.

قطاع المكاتب التجارية - تحليل الطلب

- تواصل معظم المعاهد والوزارات الحكومية إعادة توجيه عملياتها، مما أدى إلى عملية إخلاء لبعض المباني، وقد أثرت هذه العملية وسيستمر تأثيرها على مستويات الإشغال الإجمالية لقطاع المكاتب.
- لا يزال هناك طلب على مراكز الأعمال المتخصصة إلى حد كبير لتلبية الطلب من الشركات الناشئة لأنها توفر حلاً فعالاً للشركات الجديدة، كما أن هناك إمكانية في هذا القطاع لجلب المزيد من المشغلين المحترفين إلى السوق مع إمدادات إجمالية لا تتجاوز (Regus) وريجس (Maktabi) المحلية ويستحوذ على السوق حالياً شركتي مكتبي 15000 إلى 20000 متر مربع.
- يستمر متوسط الإيجارات في الانخفاض خلال السنوات الثلاث الماضية ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى أربع أسباب وهي: أولاً: الفجوة الإجمالية في العرض/الطلب، ثانياً: التباطؤ الاقتصادي العام، ثالثاً: التقليل العام في الحكومة والكيانات الخاصة، رابعاً: استمرار تأثير كوفيد-19.

■ يسלט الجدول التالي الضوء على الحركة الإجمالية في إجمالي القوي العاملة في القطاع الخاص لأنها أحد المكونات الرئيسية التي تتماشى مع الطلب على المساحات المكتبية، ومن الجدير بالذكر أن إجمالي القوة العاملة انخفض خلال الأشهر 12 الماضية، إلا أن النمو كان إيجابياً خلال الربع الأخير من العام، مما يبشر بالخير للقطاع التجاري من العقارات.

القوي العاملة الإجمالية - عُمان (القطاع الخاص)

النمو الربع الرابع 2021 من 2021	النمو السنوي	ديسمبر 2021	نوفمبر 2021	أكتوبر 2021	سبتمبر 2021	ديسمبر 2020	
2.74%	4.73%	266,799	263,913	260,812	259,685	254,754	عُمانيون (القطاع الخاص)
5.43%	-2.10%	1,371,477	1,344,077	1,320,231	1,300,810	1,400,888	الوافدون الإجمالي (القطاع الخاص)
4.98%	-2.01%	182,600	178,894	175,525	173,944	186,343	فرعي: عائلي
5.50%	-2.11%	182,600	1,165,183	1,144,706	1,126,866	1,214,545	الوافدون - الصافي
4.99%	-0.93%	1,455,676	1,429,096	1,405,518	1,386,551	1,469,299	إجمالي القوي العاملة

المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات (2022)

هناك طريقة أخرى لقياس الطلب المحتمل على المساحات المكتبية تتمثل في دراسة تسجيل المؤسسات التجارية الجديدة خصوصاً في المشاريع الصغيرة والمتوسطة، مما يعكس أيضاً الإمكانيات المستقبلية لقطاع الأعمال. ويبدو أن النمو في تسجيل المؤسسات التجارية الجديدة مشجع كما يتضح من الجدول التالي:

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العاملة - سلطنة عُمان

النمو	نوفمبر 2021	ديسمبر 2020	المحافظات
29%	21,068	16,332	مسقط
31%	5,318	4,050	ظفار
72%	319	185	مسندم
27%	1,321	1,040	البريمي
24%	7,604	6,152	الداخلية
28%	9,830	7,671	شمال الباطنة
31%	4,742	3,630	جنوب الباطنة
30%	3,738	2,886	جنوب الشرقية
26%	4,110	3,264	شمال الشرقية
23%	3,454	2,818	الظاهرة
30%	831	641	الوسطى
28%	62,335	48,669	الإجمالي

المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات (2022)

د) قطاع الفنادق

- تستهدف سلطنة عُمان جذب 11.7 مليون سائح دولي ومحلي إلى جانب تطوير 80,000 غرفة ضيافة كجزء من استراتيجية السياحة 2040.
- خلال عام 2018 استقبلت عُمان 3.16 مليون سائح دولي، وقد كان من المتوقع أن يصل إلى 4.41 مليون بحلول عام 2024.
- ولكن جميع التوقعات التي تم وضعها خلال 2018/2019 مع افتتاح مطار مسقط الدولي الجديد تأثرت بفعل الجائحة، علاوة على ذلك، استمرت منظمة الصحة العالمية تحذر من أن الوباء قد يستمر لفترة أطول مما كان متوقعا في البداية.
- بعد مستويات أداء منخفضة للغاية خلال السنة المالية 2020، تراجع قطاع الفنادق بشكل عام خلال السنة المالية 2021 مع النمو المدفوع بشكل أساسي بإعادة فتح الاقتصاد والمطارات والمزيد من تخفيف القيود المفروضة بسبب جائحة كورونا.
- يكشف الجدول أدناه عن نمو إجمالي في عام 2021 إلى جانب النمو المحدد في الربع الأخير من 2021، وهو الربع الأكثر إنتاجية في العام.

مؤشرات التشغيل - الفنادق 3 نجوم - 5 نجوم في عُمان

مساهمة الربع الرابع	النمو الربع الرابع من 2021	النمو السنوي	السنة المالية 2021	السنة المالية 2020	
30%	369,643	43.15%	1,219,303	851,757	عدد النزلاء
41%	41.61	19.21%	101.67	85.29	إجمالي الإيرادات (مليون ريال عُماني)
-	44.63%	44.53%	38.3%	26.5%	الإشغال (%)
-	49.59%	-	66.80%	57%	النزلاء العُمانيون
-	7.08%	-	3.25%	4.40%	النزلاء من دول مجلس التعاون
-	43.33%	-	29.95%	38.60%	آخرين

المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات (يناير 2022)

- ندرك أن النمو الإجمالي في مستويات الإشغال كان مدعومًا أيضًا بمتطلبات الحجر الصحي الإلزامية في الفندق، إلا أن هذا الشرط رفع خلال الربع الثالث من عام 2021. لذلك، فإن التحسن العام في الأداء التشغيلي لقطاع الفنادق يبشر باستئناف الأنشطة المتعلقة بالسياحة.

احصل على أفضل خدمات الاستشارة والتقييم مع تبيان للعقارات

- ✓ التقييم السكني
- ✓ التقييم الصناعي
- ✓ التقييم التجاري
- ✓ التقييم الزراعي
- ✓ تقييم الإيجار
- ✓ تقييم للتدقيق الداخلي



استعراض أسعار السوق

استعراض - الإيجارات والأسعار الحالية

أسعار الأراضي - محافظة مسقط

يتم تحديد نطاق الأسعار من أجل التخفيف من تأثير مواقع وأحجام محددة.

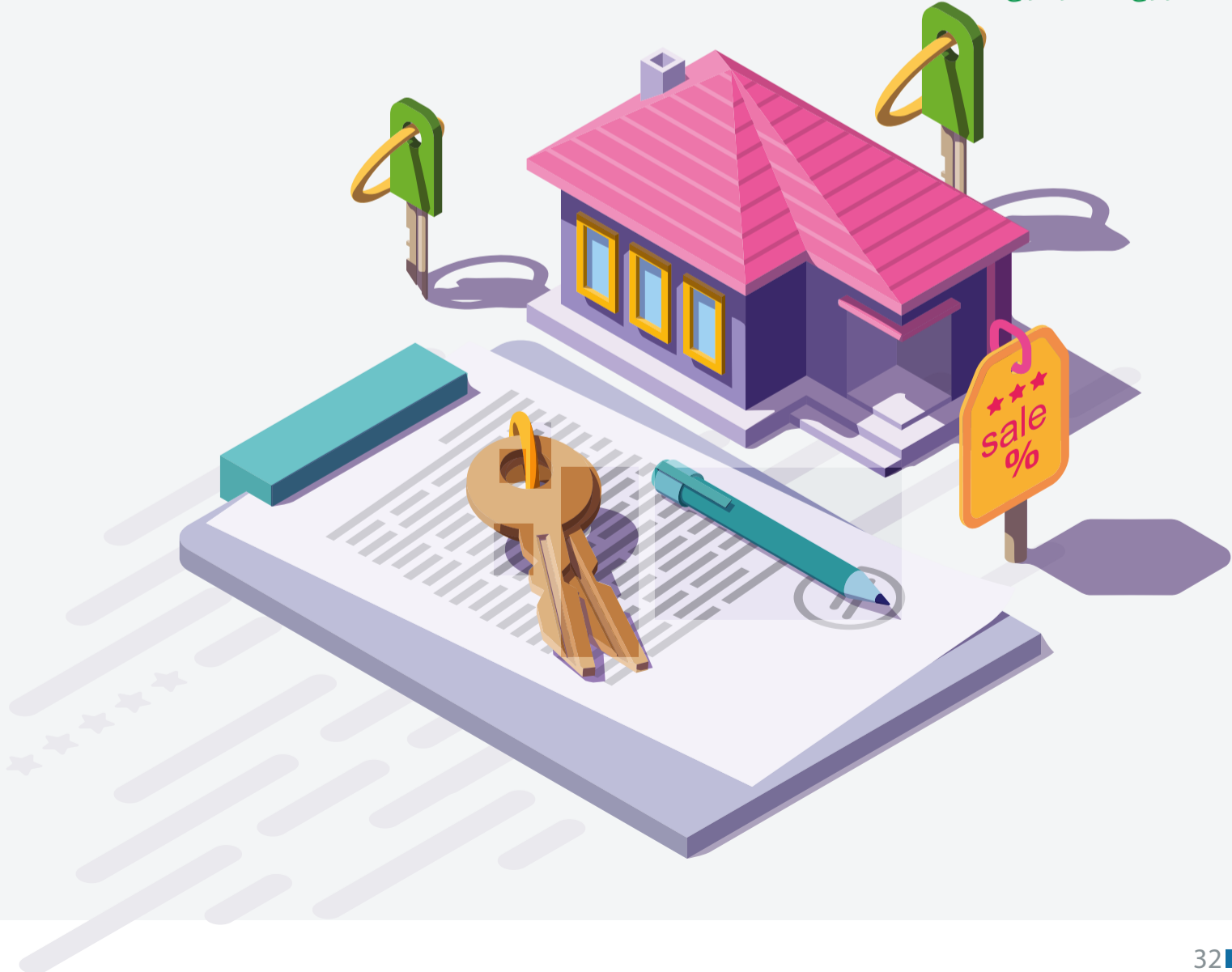
الموقع	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
المعبيلة الشمالية	60 إلى 140	181 إلى 300	غير متوفر	35 إلى 60
المعبيلة الجنوبية	57 إلى 105	180 إلى 360	175 إلى 300	غير متوفر
الخوض (القديمة/الجديدة)	72 إلى 160	370 إلى 1,100	غير متوفر	50
الحيل الشمالية	100 إلى 180	515 إلى 1,180	غير متوفر	50 إلى 75
الحيل الجنوبية	113 إلى 177	396 إلى 700	غير متوفر	غير متوفر
المواالح الشمالية	145 إلى 225	420 إلى 1,000	غير متوفر	غير متوفر
المواالح الجنوبية	125 إلى 220	300 إلى 500	غير متوفر	غير متوفر
سور آل حديد	75 إلى 160	200 إلى 350	غير متوفر	65 إلى 80
العذبية	210 إلى 350	580 إلى 1,100	-	-
الغبرة	170 إلى 290	350 إلى 950	-	-
الأنصب	145 إلى 290	345 إلى 700	-	-
غلا	-	200 إلى 800	-	-
المسفاة	80 إلى 130	140 إلى 200	50 إلى 80	-
الخوير	160 إلى 310	450 إلى 700	غير متوفر	-
مدينة السلطان قابوس	175 إلى 316	320 إلى 520	غير متوفر	-
شاطيء القرم / الصاروج	350 إلى 450	600 إلى 1,000	-	-
القرم	225 إلى 400	375 إلى 600	-	-
روي	90 إلى 200	175 إلى 350	-	-
العامرات	30 إلى 100	75 إلى 350	-	-

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

الشقق والفلل - متوسط أسعار البيع في محافظة مسقط:

الموقع	غرفة نوم وصالة ومطبخ	غرفتي نوم وصالة ومطبخ	ثلاث غرف نوم وصالة ومطبخ	خمس غرف نوم وصالة ومطبخ + فيلا
المعبيلة الجنوبية	18 ألف إلى 23 ألف	19 ألف إلى 30 ألف	22 ألف إلى 42 ألف	70+ ألف
الخوض	20 ألف إلى 25 ألف	22 ألف إلى 40 ألف	30 ألف إلى 43 ألف	80+ ألف
الحيل الشمالية	26 ألف إلى 38 ألف	32 ألف إلى 55 ألف	55 ألف إلى 75 ألف	85+ ألف
الحيل الجنوبية	23 ألف إلى 30 ألف	28 ألف إلى 39 ألف	40 ألف إلى 55 ألف	100+ ألف
الموايح الشمالية	30 ألف إلى 40 ألف	35 ألف إلى 60 ألف	55 ألف إلى 85 ألف	120+ ألف
الموايح الجنوبية	23 ألف إلى 30 ألف	28 ألف إلى 40 ألف	39 ألف إلى 62 ألف	100+ ألف
مدينة الإعلام ومدينة السلطان قابوس	38 ألف إلى 45 ألف	42 ألف إلى 55 ألف	50 ألف إلى 80 ألف	200+ ألف
القرم	32 ألف إلى 50 ألف	35 ألف إلى 62 ألف	43 ألف إلى 75 ألف	200+ ألف
شاطئ القرم والصاروج	36 ألف إلى 45 ألف	40 ألف إلى 65 ألف	50 ألف إلى 75 ألف	250+ ألف
الغبرة الشمالية والعذبية	28 ألف إلى 40 ألف	33 ألف إلى 60 ألف	48 ألف إلى 70 ألف	125+ ألف
بوشر والمنى	23 ألف إلى 40 ألف	28 ألف إلى 55 ألف	38 ألف إلى 80 ألف	100+ ألف
الخوير	30 ألف إلى 50 ألف	36 ألف إلى 62 ألف	55 ألف إلى 80 ألف	100+ ألف
الأنصب	23 ألف إلى 40 ألف	32 ألف إلى 50 ألف	37 ألف إلى 60 ألف	100+ ألف
العامرات	15 ألف إلى 20 ألف	17 ألف إلى 33 ألف	20 ألف إلى 35 ألف	50+ ألف
روي	18 ألف إلى 30 ألف	25 ألف إلى 45 ألف	26 ألف إلى 50 ألف	80+ ألف

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)



الإيجارات السكنية - محافظة مسقط

فيما يلي معدلات التأجير السكني لأنواع مختلفة من العقارات السكنية مع التشطيبات القياسية:

الموقع	غرفة نوم وصالة ومطبخ	غرفتي نوم وصالة ومطبخ	ثلاث غرف نوم وصالة ومطبخ	خمس غرف نوم وصالة ومطبخ + فيلا
المعبيلة الجنوبية	100 إلى 150	120 إلى 170	120 إلى 220	+300
الخوض	125 إلى 180	130 إلى 200	150 إلى 250	+300
الحيل الشمالية	120 إلى 200	150 إلى 275	230 إلى 300	+400
الحيل الجنوبية	130 إلى 225	160 إلى 250	210 إلى 300	+400
الموايح الشمالية	150 إلى 250	230 إلى 275	250 إلى 350	+450
الموايح الجنوبية	140 إلى 200	150 إلى 250	190 إلى 350	+400
مدينة الإعلام ومدينة السلطان قابوس	225 إلى 325	300 إلى 425	400 إلى 600	+650
القرم	225 إلى 300	250 إلى 400	325 إلى 550	+700
شاطئ القرم والصاروج	275 إلى 400	300 إلى 450	375 إلى 550	+700
الغبرة الشمالية والعذبية	150 إلى 250	200 إلى 350	275 إلى 400	+500
بوشر والمنى	120 إلى 300	170 إلى 350	250 إلى 450	+450
الخوير	140 إلى 240	200 إلى 350	250 إلى 400	+450
الأنصب	140 إلى 240	200 إلى 300	250 إلى 350	+500
العامرات	140 إلى 200	110 إلى 220	150 إلى 250	+350
روي	110 إلى 220	150 إلى 250	160 إلى 300	+350

(الأسعار بالريال العُماني / شهريًا)

أسعار الأراضي - محافظتي شمال الباطنة وجنوب الباطنة

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
خور السيابي	22 إلى 42	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
غيل الشبول	20 إلى 40	70 إلى 125	غير متوفر	5 إلى 17
العوينات	5 إلى 32	20 إلى 120	13 إلى 50	3 إلى 10
مجاز الكبرى	5 إلى 30	20 إلى 130	غير متوفر	3 إلى 10
الفاتك	5 إلى 18	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الهملار	28 إلى 50	غير متوفر	غير متوفر	10 إلى 18
المويلح	24 إلى 42	100 إلى 140	غير متوفر	غير متوفر
سيح المخاريم / حي الرفح	12 إلى 28	50 إلى 120	غير متوفر	غير متوفر
ينبع	5 إلى 8	15 إلى 40	غير متوفر	غير متوفر
العراد	5 إلى 7	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الوقبة	20 إلى 50	غير متوفر	غير متوفر	10 إلى 18
الحضرة	27 إلى 40	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الهجرة	27 إلى 40	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الطريف	30 إلى 55	170 إلى 230	غير متوفر	10 إلى 18
سلان	25 إلى 45	60 إلى 120	غير متوفر	غير متوفر
عمق	25 إلى 30	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الزعفران	25 إلى 32	70 إلى 170	غير متوفر	غير متوفر
الغشبة	25 إلى 47	70 إلى 200	غير متوفر	غير متوفر
العوهي	24 إلى 35	غير متوفر	25 إلى 60	7 إلى 15
الملتقى	24 إلى 35	55 إلى 230	غير متوفر	7 إلى 13
السنقرة	24 إلى 31	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
فلج القبائل	24 إلى 40	80 إلى 200	غير متوفر	غير متوفر
حارة الشيخ	25 إلى 33	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الجفرة	15 إلى 33	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الخويرية	22 إلى 35	37 إلى 150	غير متوفر	غير متوفر
مجيس	24 إلى 33	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
وادي الجزبي	5 إلى 12	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

السويق

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
البداية	9 إلى 30	30 إلى 80	غير متوفر	3 إلى 7
بادي العمود	10 إلى 17	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
ضيان البوارح	10 إلى 25	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 7
الهجرة	18 إلى 21	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 7
الجليلة	14 إلى 18	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
غيليل الهناديس	14 إلى 21	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الصور	10 إلى 17	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
بطحاء هلال	18 إلى 25	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
العرق	10 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
الخضراء	5 إلى 25	30 إلى 90	غير متوفر	غير متوفر
الشاطر	5 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
خضراء بو راشد	5 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
البريمي	5 إلى 22	40 إلى 100	غير متوفر	3 إلى 7

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

شناصر

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
العافر	10 إلى 17	22 إلى 60	غير متوفر	2 إلى 5
النعصي	5 إلى 26	30 إلى 60	غير متوفر	غير متوفر
خضراوين	5 إلى 15	15 إلى 25	غير متوفر	2 إلى 4
حميراء	5 إلى 15	15 إلى 25	غير متوفر	2 إلى 4
الفرفرة	4 إلى 18	23 إلى 30	غير متوفر	غير متوفر
أسرار بني عمر	4 إلى 15	32 إلى 60	غير متوفر	غير متوفر
العُماني	4 إلى 18	30 إلى 60	غير متوفر	2 إلى 4

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)



المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
مخيليف	6 إلى 25	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
الردة	5 إلى 22	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 6
حفيت	8 إلى 24	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 6
سور الشيايدي	13 إلى 22	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
مجز الصغرى	5 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 7
الحويل	20 إلى 45	60 إلى 130	غير متوفر	غير متوفر
حلة البرج	10 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
خور الملح	10 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 8
خور الحمام	8 إلى 20	30 إلى 70	غير متوفر	3 إلى 8
حلة الكحاحيل	10 إلى 20	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
حلة البرج	10 إلى 16	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 5
المرفع	5 إلى 22	35 إلى 70	غير متوفر	3 إلى 5
الشكر	7 إلى 30	غير متوفر	غير متوفر	3 إلى 7

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

المناطق الأخرى في محافظتي شمال الباطنة وجنوب الباطنة

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
الهرم - بركاء	18 إلى 34	60 إلى 150	غير متوفر	5 إلى 15
الصومحان - بركاء	25 إلى 48	100 إلى 150	غير متوفر	7 إلى 15
الرميس - بركاء	20 إلى 30	60 إلى 150	غير متوفر	5 إلى 15
صناعية سقسوق	-	-	60 إلى 120	-
المصنعة	5 إلى 25	50 إلى 100	22 إلى 40	3 إلى 10
وادي المعاول	8 إلى 27	45 إلى 75	45 إلى 60	2 إلى 4
نخل	7 إلى 45	50 إلى 75	25 إلى 60	-
العوابي	10 إلى 25	-	-	-
الرستاق	7 إلى 40	50 إلى 150	-	2 إلى 4

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

أسعار الأراضي - محافظة الشرقية

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
صور	60 إلى 7	83 إلى 48	85 إلى 15	3 إلى 9
إبراء	23 إلى 5	68 إلى 40	-	3 إلى 13
المضيبي و سناو	23 إلى 5	150 إلى 27	48 إلى 7	3 إلى 1
جعلان بني بو علي	35 إلى 4	175 إلى 47	30 إلى 25	3 إلى 1
جعلان بني بو حسن	16 إلى 8	36 إلى 28	-	-
بديّة	14 إلى 4	-	-	-
جزيرة مصيرة	18 إلى 5	50 إلى 37	-	-

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

أسعار الأراضي - محافظة الداخلية

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
بدبد	45 إلى 24	160 إلى 100	66 إلى 40	7 إلى 4
سمائل	33 إلى 17	105 إلى 50	70 إلى 25	9 إلى 3
إزكي	22 إلى 11	77 إلى 35	-	-
نزوى	59 إلى 7	85 إلى 47	36 إلى 28	10 إلى 3
بهلاء	28 إلى 14	80 إلى 36	65 إلى 30	6 إلى 2
أدم	25 إلى 4	85 إلى 50	-	3 إلى 1

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

أسعار الأراضي - محافظة الوسطى

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي	زراعي
هيماء	8 إلى 3	30 إلى 8	-	-
الدقم	45 إلى 7	316 إلى 143	100 إلى 31	-

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

أسعار الأراضي - محافظة ظفار

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي
سحنوت	45 إلى 32	125 إلى 117	-
سدح	15 إلى 8	300 إلى 200	-
طاقة	21 إلى 11	70 إلى 40	25 إلى 20
ثمريت	6 إلى 4	40 إلى 30	11 إلى 7
مرباط	29 إلى 8	50 إلى 35	12 إلى 8
المزيونة	4 إلى 1.5	-	4 إلى 3

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)

أسعار الأراضي - محافظة الظاهرة

المنطقة	سكني	سكني/تجاري	صناعي
عبري	3 إلى 20	20 إلى 90	-
ينقل	6 إلى 20	48 إلى 83	-
ضنك	4 إلى 10	33 إلى 50	-

(الأسعار ر.ع. / متر مربع)



LAND

للمزيد من المعلومات يسعدنا تواصلكم:



سعود خان

نائب الرئيس - الاستثمار والاستشارات

+968 985 35 605 | +968 244 99 783

saud.khan@tibiaan.com



طلال الكندي

مساعد أول - التقييم والاستشارات

+968 966 52 522 | +968 244 99 783

talal.ak@tibiaan.com



هادي المسقطي

مساعد أول - التقييم والاستشارات

+968 9547 9004 | +968 244 99 783

hadi.am@tibiaan.com

محددات التقرير

محددات التقرير

- معظم أسعار السوق يشار إليها في شكل مدى محدد تراعي تنوع المواقع والأحجام داخل موقع محدد.
- تستند النتائج والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير على حدود معرفتنا ومعلوماتنا الحالية فيما يتعلق ببيانات الأعمال التجارية والاقتصادية، والتي كانت متاحة لدينا أو تم جمعها من خلال مصادر داخلية وخارجية.
- مع بذلنا قصارى جهدنا من أجل ضمان موثوقية البيانات المقدمة؛ إلا أننا في تبيان للعقارات لم نقم بعملية تدقيق على المعلومات المنشورة كما أن المعلومات الخارجية التي تم جمعها أثناء إعداد هذا التقرير ليست تأكيداً قاطعاً على دقتها المتناهية.
- من الجدير بالذكر أننا لسنا مسؤولين عن أي اختلافات في الأداء المتوقع في حالة تغير البيئة الحالية بخلاف ما هو موضح في التقرير.
- لا تتحمل تبيان للعقارات أي مسؤولية أو تكاليف أو نفقات اتجاه أي طرف بشأن المعلومات الواردة في هذا التقرير أو ما يترتب عليه من قرارات وبأي شكل من الأشكال.