

دليل الاستثمار العقاري في بريطانيا لمستثمري دول الخليج



الشريك البريطاني الموثوق لمستثمري دول
مجلس التعاون الخليجي منذ عام 2005



المحتويات

03	أهمية الاستثمار في العقارات في المملكة المتحدة
04	لمحة عن الاستثمارات الخليجية في العقارات بالمملكة المتحدة
05	مزايا الاستثمار العقاري للمستثمر الخليجي
06	مقارنة بين لندن والمدن الإقليمية
07	نظرة عميقة على مانشستر
09	إضاءة على برمنغهام
11	الطلب على الإيجارات
12	رؤى استراتيجية: المدن الجامعية
13	الفرص الاستثمارية الحالية
15	دراسة حالة: ون بورت ستريت
16	تأمين استثمارك
17	دليل الاستثمار في المملكة المتحدة



أهمية الاستثمار في العقارات في المملكة المتحدة

"المملكة المتحدة هي واحدة من أعرق أسواق العقارات وأكثرها موثوقية في العالم، ولا تزال تشكل جزء مهم لمحافظ المستثمرين الدوليين أصحاب الخبرة ضمن استراتيجية مدروسة لتنويع الاستثمارات. كما توفر السوق البريطانية أساساً متيناً لبناء الثروة والحفاظ عليها، بما يتيح انتقالها إلى الأجيال المتعاقبة.

وتفخر سيليكيت بروبرتي بدعمها المستثمرين من دول مجلس التعاون الخليجي لأكثر من 20 عاماً، من خلال افتتاح مكتبها في دبي منذ عام 2005. كما أصبحت مؤخراً، في أكتوبر 2025، أول مطور عقاري بريطاني يفتتح مكتباً في المملكة العربية السعودية، الأمر الذي يعكس التزامنا الراسخ وطويل الأمد تجاه المنطقة".

آدم برايس

الرئيس التنفيذي
سيليكيت بروبرتي



شريك المستثمرين العالميين في العقارات البريطانية منذ عام 2004

2004

تأسست في
مانشستر

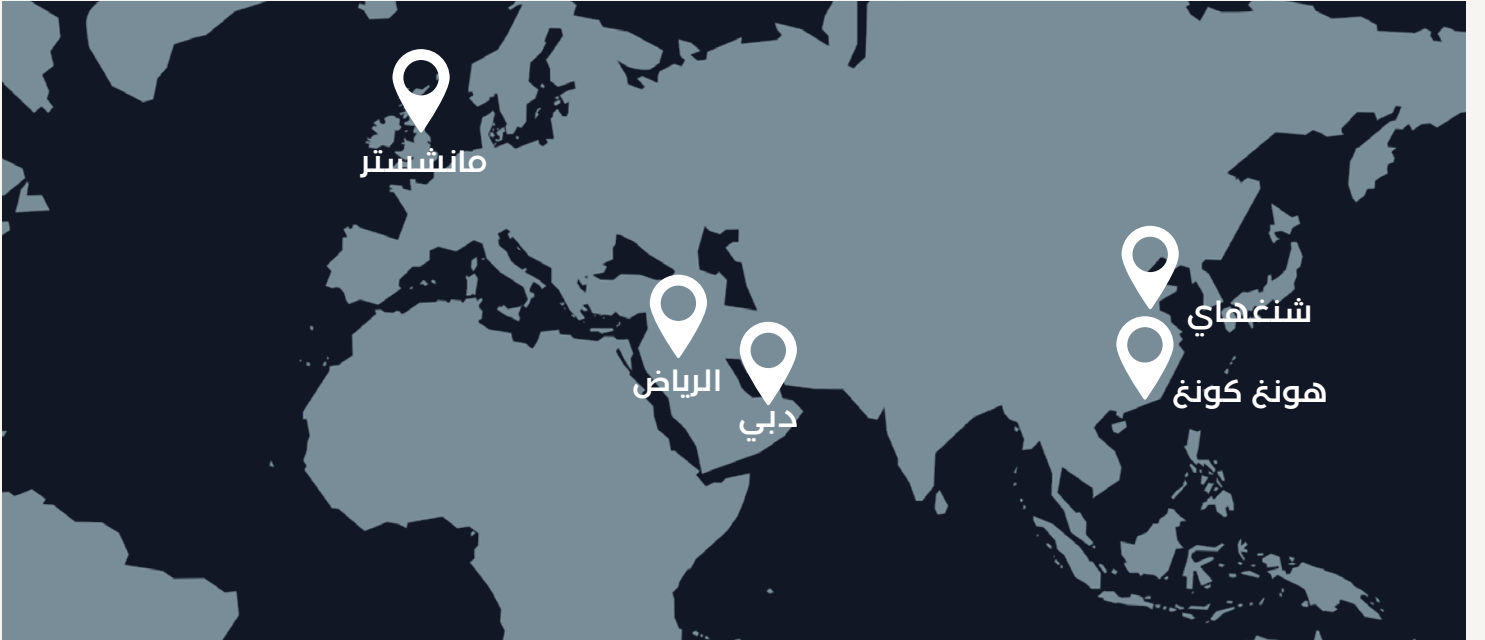
£3,15bn

قيمة مبيعات
العقارات عالمياً

£280m+

إيرادات إيجارية دُفعت
للمستثمرين العالميين

مكاتبنا حول العالم



نوفر خدمة استثمارية مُدارة بالكامل، ونتولى إدارة جميع جوانب استثمارك داخلياً، بما يضمن
لعملائنا حول العالم تجربة استثمارية سلسة ومريحة

ارتفاع اهتمام المستثمرين الخليجيين 16% بالعقارات البريطانية مع توجيههم إلى ما وراء المناطق الأكثر طلباً في لندن

زيادة بنسبة 16% شهدت العقارات البريطانية خلال الربع الأول من عام 2026 ارتفاعاً بنسبة 16% في عمليات البحث من جانب المقيمين في دول مجلس التعاون الخليجي.	الإمارات العربية المتحدة — 47% تواصل دولة الإمارات تصدرها باعتبارها أكبر مصدر لعمليات البحث عن العقارات البريطانية، مستحوذة على 47% من إجمالي النشاط.	المملكة العربية السعودية — 20% استحوذت المملكة العربية السعودية على 20% من إجمالي عمليات البحث، تلتها قطر بنسبة 14%، والكويت بنسبة 13%.
ارتفاع من 2% إلى 5% سجلت البحرين أعلى معدل نمو، إذ ارتفعت حصتها من 2% إلى 5% على أساس ربع سنوي.	بعيداً عن لندن حافظت وستمنستر على مكانتها باعتبارها المنطقة الأكثر بحثاً، إلا أن المشترين يبدون استعداداً متزايداً للنظر إلى ما هو أبعد من المناطق الراقية في لندن.	المصدر: Arabian Business nommo



حماية رأس مالك من خلال الاستثمار العقاري في المملكة

هاميش ماكاليستر
مستشار عقاري أول في المملكة المتحدة



لندن مقابل المدن الإقليمية للاستثمار في المملكة المتحدة

ويليام بارك
مستشار عقاري في المملكة المتحدة

بنك الريان: دراسة حول الأفراد ذوي الملاعة

97%

من المستثمرين ذوي الملاعة
المالية العالية الذين شملهم
الاستطلاع استثمروا في العقارات

29%

يخططون للاستثمار في
العقارات البريطانية أو زيادة
استثماراتهم فيها خلال

99%

أفادوا بأنهم يدرسون الاستثمار في
مدن خارج لندن.

38%

أشاروا إلى محدودية توافر
المستشارين الذين يمتلكون فهماً

أظهر تقرير حديث صادر عن بنك الريان حول استثمارات
الأفراد ذوي الملاعة المالية العالية من دول مجلس التعاون
الخليجي في العقارات البريطانية



المصدر: الاستثمارات الخليجية في العقارات بالمملكة
المتحدة، بنك الريان، سبتمبر 2025

6 مزايا للاستثمار في العقارات البريطانية

1. تنوع الاستثمارات

يتيح الاستثمار في العقارات البريطانية للمستثمرين الخليجيين تنوع محافظهم بأصول دولية مستقرة، مع المساعدة على الحد من المخاطر المرتبطة بتقلبات أسعار النفط والتحديات الاقتصادية الإقليمية.

2. إطار قانوني موثوق

يوفر النظام القانوني البريطاني الشفاف، إلى جانب قوة حماية المستثمرين وغياب القيود المفروضة على المشترين الأجانب، بيئة آمنة وواضحة وميسرة للاستثمار العقاري أمام المستثمرين من دول مجلس التعاون الخليجي.

3. نمو قوي لرأس المال

يمكن للمستثمرين الخليجيين الاستفادة من ارتفاع أسعار المنازل المتوقع في المملكة المتحدة بنسبة 22.2% بين عامي 2026 و2030، إذ تحظى مدن مثل مانشستر وبرمنغهام بإمكانات واعدة لتحقيق عوائد طويلة الأجل وبناء الثروة.

4. دخل إيجاري مستقر

يسهم اختلال التوازن بين العرض والطلب، إلى جانب الطلب القوي على المشاريع عالية الجودة في مراكز المدن الرئيسية، في دعم تحقيق عوائد إيجارية قوية ومستقرة، مع فترات شغور محدودة.

5. أصول تُورث عبر الأجيال

توفر العقارات البريطانية أصلاً استثمارياً فريداً يمكن نقله بين الأجيال، وقد أثبتت تاريخياً قدرتها على الاحتفاظ بقيمتها بمرور الزمن.

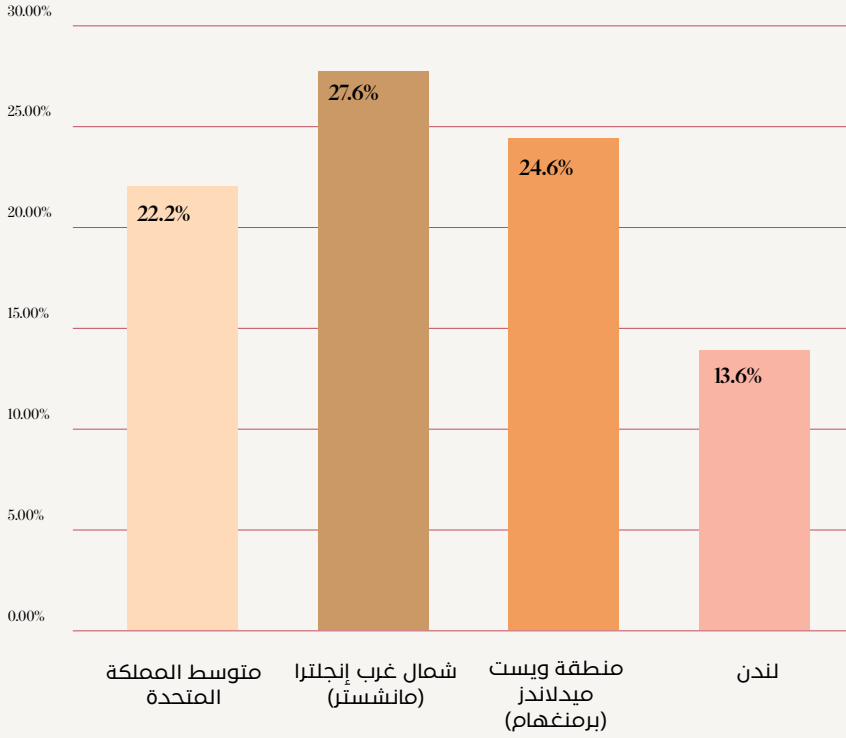
6. جامعات عالمية المستوى

بفضل احتضان المملكة المتحدة لمجموعة من أفضل الجامعات في العالم، تستثمر العديد من العائلات الخليجية في العقارات لتكون مسكناً لأبنائها خلال فترة الدراسة، أو كاستثمار يسهم في تغطية تكاليف التعليم الجامعي.

مقارنة لندن بالمدن الإقليمية

savills

توقعات أسعار المنازل الإقليمية
خلال الفترة 2030-2026



"في عام 2025، لم تعد المناطق مرتفعة القيمة في لندن، مثل وستمنستر وكينسينغتون وتشيلسي، ضمن قائمة المناطق العشرين الأولى من حيث الطلب الخليجي على العقارات".

rightmove 

مانشستر وبرمنغهام تتفوقان على بقية أنحاء المملكة المتحدة

وفقاً لبيانات سافلز، من المتوقع أن يتجاوز أداء كل من مانشستر وبرمنغهام المتوسط المتوقع في المملكة المتحدة ولندن خلال السنوات الخمس المقبلة.

"منطقة شمال غرب إنجلترا هي الوجهة الإقليمية الأولى التي يختارها المستثمرون الخليجيون".

nomo

ما العوامل التي تدفع هذا التحول الاستثماري بعيداً عن لندن؟



نقطة دخول أقل من حيث رأس المال مقارنةً بالتكلفة المرتفعة للشراء في لندن



عوائد إيجارية أعلى (متوسط 3% في لندن مقارنةً بمتوسط 6% في المدن الإقليمية)



شقق أكبر مع مزيد من المرافق والخدمات



إمكانات أعلى لنمو رأس المال



توجه نقل الأنشطة نحو الشمال مع انتقال شركات كبرى من الدرجة الأولى إلى خارج العاصمة



استراتيجية نقل الصلاحيات التي يتبناها رئيس الوزراء الجديد آندي بيرنهام



مانشستر

واحدة من أكثر المدن
الاستثمارية الراسخة في أوروبا

تستقطب مانشستر اهتمام المستثمرين من مختلف أنحاء العالم بفضل نمو سكاني يبلغ ضعف المعدل الوطني، وسوق عمل مزدهرة، ومشهد سكني يتسم بتنافسية عالية.

مانشستر: لمحة حول مشهد الاستثمار



24.6%

النمو المتوقع في قيمة
المبيعات خلال السنوات
الخمس المقبلة

50%

نسبة ارتفاع الإيجارات
خلال السنوات الخمس
الماضية

29.5%

النمو المتوقع في
الإيجارات



"تفوق أداء اقتصاد مانشستر على اقتصاد المملكة المتحدة ككل بمرتين، في ضوء تحقيق نمو سنوي مستدام بنسبة 3.1% على مدى 10 سنوات".





مانشستر: مدينة مفضلة للعيش والعمل والاستثمار

مشاريع التجديد والتطوير

تسهم مخططات التطوير الشاملة واسعة النطاق، مثل مشروع مايفيلد البالغة قيمته 1.4 مليار جنيه إسترليني، في دفع عجلة النمو الاقتصادي وتعزيز الطلب على الإيجارات.

وجهة سياحية عالمية

تستقطب مانشستر 119 مليون زائر سنوياً، وهي موطن نادي كرة القدم العالميين مانشستر يونايتد ومانشستر سيتي، وتضم أكبر صالة مغلقة للحفلات الموسيقية في أوروبا.

ربط عالمي المستوى

تجعل شبكة الرحلات الدولية التي يوفرها مطار مانشستر من المدينة خياراً مثالياً للمسافرين الدائمين، مع رحلات مباشرة إلى دبي وأبوظبي وجدة و...

موطن كبرى العلامات والشركات

تحتضن مانشستر 80 من أصل 100 شركة مدرجة على مؤشر فورتس 100، وتستقطب قاعدة متنامية من الكفاءات والمهنيين الشباب أصحاب الدخل المرتفع، الذين يمثلون شريحة رئيسية من المستأجرين.



برمنغهام:

ثاني أكبر مدن المملكة
المتحدة من حيث الحجم
وعدد السكان

إن برمنغهام مركز اقتصادي مميز يحظى بموقع استراتيجي في قلب المملكة المتحدة، وهي ثاني أكبر مدن المملكة من حيث الحجم وعدد السكان.

برمنغهام: لمحة حول مشهد الاستثمار



24.6%

النمو المتوقع في قيمة
المبيعات خلال السنوات
الخمس المقبلة

19.9%

توقعات نمو الإيجارات
خلال الفترة 2026-2030

500k

شخص يعملون في مركز
المدينة

savills

"لا يزال الطلب على المساحات العقارية المتميزة في برمنغهام قوياً، بما يعكس مكانة المدينة كمركز إقليمي رائد للمستأجرين والمستثمرين".





برمنغهام: القلب الاقتصادي الناض لمنطقة ميدلاندز

ربط عالمي المستوى

تقع برمنغهام في قلب إنجلترا، وتوفر سهولة الوصول إلى لندن ومانشستر ونوتنغهام وليفربول وليدز في أقل من ساعتين. كما يوفر مطار برمنغهام رحلات مباشرة إلى دبي.

المستفيد الرئيسي من مشروع هاي سبيد 2 (HS2)

سيعمل مشروع السكك الحديدية فائقة السرعة، الممول من الحكومة البريطانية، على خفض زمن الرحلة بين برمنغهام ولندن من ساعة و20 دقيقة إلى 49 دقيقة فقط، بما يعزز مكانة برمنغهام كوجهة مفضلة للسكان.

وجهة سياحية أيقونية

تحظى برمنغهام بمكانة عالمية كوجهة بارزة للسياحة والسينما والموسيقى والرياضة، وترتبط على نحو وثيق بمسلسل بيكي بلايندرز الشهير من إنتاج نتفليكس والحائز على جوائز.

موطن كبرى الشركات العالمية

إن سوق العقارات في المملكة المتحدة واحدة من أكثر الأسواق العقارية نضجاً ورسوخاً في العالم، فهي تستند بدرجة كبيرة إلى الطلب المستمر على السكن، بما يسهم في إرساء سوق إيجارات مزدهرة.



أسواق يقودها طلب استثنائي على الإيجارات

ما الذي يبحث عنه المستأجرون اليوم؟

JLL Buyers and Tenants Survey 2025¹

70%

مستعدون لدفع علاوة سعرية مقابل مرافق الترفيه المتاحة داخل المشروع، مثل المسابح وصالات السكان.

60%

يرغبون في مرافق لياقة بدنية، مثل صالات الألعاب الرياضية

75%

يفضلون توفر خدمة الكونسيرج على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع.

25%

يضعون مساحات العمل المشتركة

إن سوق العقارات في المملكة المتحدة واحدة من أكثر الأسواق العقارية نضجاً ورسوخاً في العالم، فهي تستند بدرجة كبيرة إلى الطلب المستمر على السكن، بما يسهم في إرساء سوق إيجارات مزدهرة.



ولذا تتوفر سوق عمل نشطة مع وجود عدد كبير من أصحاب العمل من الشركات الكبرى في أبرز المدن البريطانية، مثل مانشستر وبرمنغهام، بالتزامن مع تزايد انتقال كبار التنفيذيين والمهنيين الشباب من لندن إلى هذه المدن.

مع تسجيلها أعلى معدلات استبقاء الخريجين في السوق متجاوزة نسبة 50%، تستقطب مانشستر وبرمنغهام نخبة من الكوادر الشابة وتحتفظ بها، الأمر الذي يعزز الفجوة بين العرض والطلب على وحدات الإيجار الفاخرة.

وبالنسبة للمستثمرين، فإن ذلك يوفر مزيجاً متوازناً من عوائد إيجارية قوية ونمو مستقر في رأس المال. ففي كل من مانشستر وبرمنغهام، ارتفعت إيجارات الشقق حديثة البناء بنحو 50% خلال السنوات الخمس الماضية وحدها.

لماذا تحقق المدن الجامعية البريطانية ارتفاعاً أكبر في قيمة رأس المال؟

إلى جانب مكانتهما الراسخة كمدينتين بريطانيتين رائدتين، تشترك مانشستر وبرمنغهام في قاعدة اقتصادية واجتماعية متينة، تتمثل في كونهما مركزين جامعيين بارزين.

وتحتضن المدينتان مجموعة من المؤسسات التعليمية الشهيرة عالمياً، بما في ذلك جامعات النخبة ضمن مجموعة راسل. ويسهم هذا العدد الكبير من الطلاب في دعم استقرار سوق العقارات، وتعزيز الطلب على الإيجارات على المدى الطويل، وتحقيق نمو قوي في قيمة رأس المال.

كفاءات متميزة تعزز الطلب



تستقطب المدن الجامعية القوية أبرز الشركات العالمية، وتوفر مجموعة واسعة من الفرص للخريجين والمهنيين الشباب، مما يدعم الطلب على الإيجارات ويسهم في تعزيز نمو قيمة رأس المال.

- 50% معدل الاحتفاظ بالخريجين في كل من مانشستر وبرمنغهام
- 80% من الشركات المدرجة في مؤشر فووتسي 100 تتخذ من مانشستر مقراً لها
- 100% من شركات الاستشارات الأربع الكبرى تتخذ من برمنغهام مقراً لها

طلب مستمر من المستأجرين



على خلاف شرائح المستأجرين الأخرى، يمثل الطلاب شريحة سكانية متجددة باستمرار تنمو عاماً بعد آخر. ومع بدء دورة قبول جديدة كل عام، يتجدد تدفق المستأجرين بصورة موثوقة.

- 80,000 طالب جديد سنوياً في برمنغهام
- 150,000 طالب جديد سنوياً في مانشستر
- طلاب من 150 جنسية، بما يعكس التنوع الثقافي الذي تتميز به الأحياء والمجتمعات في المملكة المتحدة

إضاءة على سيليكس بروبرتي



يقع المشروع في قلب
ممر أكسفورد رود



برج من 15 طابقاً -
266 شقة



برج من 35 طابقاً
417 شقة



شقق فاخرة مكتملة
التجهيز ومفروشة بالكامل



98% معدل إشغال - من
بين أعلى المعدلات في



تحقيق عوائد إيجارية تصل
إلى 8.2%



10%
دفعة أولى

بدون دفعات أخرى
حتى يونيو 2027

95% من
الوحدات
تم بيعها

VITA LIVING
CIRCLE SQUARE
NORTH

VITA LIVING
CIRCLE SQUARE

فرصة استثمارية بعوائد مرتفعة، صُممت
لتلبية احتياجات المهنيين الشباب
المزدهرة في المدينة.



إضاءة على سيليكس بروبتي



يقع بجوار ساحة سنتيناري
في قلب المدينة



يتألف من 46 طابقاً مع مرافق
حصرية في الطابقين 44 و 45



يقدم أعلى مستويات
الفخامة، بمستوى نادراً ما
يتوافر خارج العاصمة



أول مشروع سكني في
برمنغهام يضم مسبحاً
وجداراً للتسلق



يتكون من بارك ريزيدنس
وسنتيناري تاور، وهما
برجان فاخران متصلان



الإنجاز خلال
الربع الرابع من
عام 2027

EDITION
BIRMINGHAM

أرقى مشروع سكني في برمنغهام،
يرتقي بمفهوم المعيشة الفاخرة إلى
آفاق جديدة.



إضاءة على سيليكيت بروبرتي



يقع في الحي الشمالي
الشهير (نورثرن كوارتر)



مرافق استثنائية، بما في
ذلك مسبح مذهل



مزايا لنمط حياة صحي
تشمل صالة ألعاب رياضية
متطورة



تحقيق دخل إيجاري يصل إلى
3,300 جنيه إسترليني شهرياً
للشقة



يتكون من 32 طابقاً،
ليشكل معلماً بارزاً في أفق
المدينة



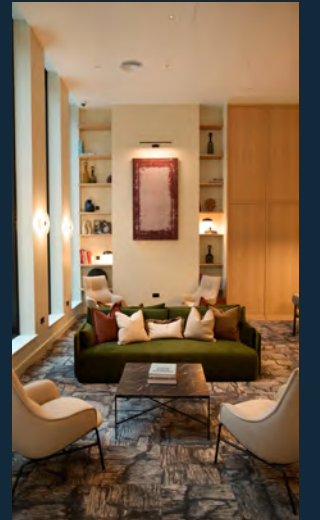
اكتمل في
الربع الأول من
عام 2026

ONE PORT ST.

تم البيع

يملك المستثمرون المقيمون في دول مجلس التعاون الخليجي
42% من إجمالي الشقق.

حيث تلقي الفخامة بالإرث؛ أحدث مشروع
سكني في مانشستر يعيد تعريف مفهوم
الحياة العصرية في المدينة.



استثمر مع سيليك ت بروبترتي

على مدى أكثر من 20 عاماً، كنا شريك الاستثمار الموثوق للمستثمرين الخليجيين، من خلال مكاتبنا العالمية في مانشستر ودبي وشنغهاي وهونغ كونغ والرياض.



الحصول على رهن عقارى في المملكة المتحدة كمستثمر خليجي

باعتبارك مستثمراً من دول مجلس التعاون الخليجي، يمكنك بالتأكيد تمويل شراء عقارك من خلال رهن عقارى في المملكة المتحدة. ويمكن لسيليكيت بروبرتي أن توصيك بوسطاء دوليين موثوقين متخصصين في منطقة الخليج، مثل نوفو كابيتال.

NOVO CAPITAL

إجراءات الحصول على الرهن العقاري

1. الاستشارة الأولية

فهم وضعك المالي وأهدافك العقارية وأي متطلبات خاصة بك كمستثمر دولي.

2. تحديد المنتجات والحلول المناسبة

استناداً إلى ظروفك واحتياجاتك، سيحدد الوسيط الحل الأنسب لك، ويعرض الخيارات المتاحة أمامك بوضوح، بما يشمل أسعار الفائدة والرسوم والمزايا الأخرى.

3. إعداد المستندات وطلب التمويل

الحصول على الإرشاد اللازم بشأن المستندات والمعلومات المطلوبة لاستكمال طلب الرهن العقاري.

4. تقديم طلب التمويل والحصول على العرض

سيتولى الوسيط إدارة التواصل مع جهة الإقراض، واستيفاء متطلبات التقييم الائتماني، وإجراءات التقييم العقاري. وبعد الموافقة، سيستعرض معك عرض الرهن العقاري ويشرح لك جميع تفاصيله بوضوح.

5. دعم إداري حتى إتمام الصفقة

ستحصل على دعم مخصص طوال الإجراءات الإدارية، بما في ذلك التنسيق مع محاميك والأطراف الأخرى ذات الصلة، لضمان الالتزام بجميع المواعيد النهائية والحفاظ على سير العملية بسلاسة.

6. إتمام الصفقة وما بعده

بعد إتمام الصفقة، سنواصل توفير الدعم للإجابة عن أي استفسارات تتعلق برهنتك العقاري، ومساعدتك في عمليات الشراء المستقبلية أو إعادة التمويل أو أي احتياجات أخرى مرتبطة بالتمويل العقاري. فنحن لا نقدم خدماتنا على أساس



تواصل مع مستشارينا العقاريين لمعرفة المزيد من
المعلومات عن الاستثمار في المملكة المتحدة

تواصل معنا

الرياض:	هونغ كونغ:	شنغهاي:	دبي:	مانشستر:
+966 (0) 11 229 33 99	+852 3692 5901	+86 21 5243 5200	+971 4 2794 8002222	+44 (0) 161 322 2222

www.selectproperty.com | info@selectproperty.com

يرجى ملاحظة أن المعلومات التي نشاركها أُعدت بعناية فائقة، ونعتقد أنها صحيحة ودقيقة في وقت إعدادها (يوليو 2026)، وذلك وفقاً لأفضل ما يتوافر لدينا من معلومات. ونُقدّم الصور والتصورات المُنشأة بواسطة الكمبيوتر والمخططات وغيرها من التفاصيل لأغراض إرشادية عامة. وقد نخضع للتغيير من وقت إلى آخر بما يتوافق مع التصاميم النهائية للمشروع والتراخيص التخطيطية ذات الصلة. تُقدّم المعلومات الاستثمارية الواردة في هذا الدليل لأغراض إرشادية عامة فقط، ولا تشكل نصيحة استثمارية.

ويُقدّم المحتوى الوارد في هذا الدليل لأغراض إرشادية ونقاشية عامة. استناداً إلى معلومات السوق المدروسة بعناية وآراء تستند إلى أسس معقولة، يغطي مجموعة متنوعة من الموضوعات الاستثمارية. ولا تدّعي سياليتك برورتي أنها تقدم لك استشارة مالية مستقلة، ولا تتحمل أي مسؤولية عن أي اعتماد قد تضعه بناءً على محتوى هذا الدليل أو على أي مناقشات قد تجريها معك بشأنه.

ونوصي المستثمرين في القطاع العقاري بالاطلاع على معلومات السوق من مصادر متعددة، وطلب المشورة المتخصصة المناسبة قبل اتخاذ أي قرارات أو اتباع أي توصيات. ونعتقد أن أي توقعات سوقية أو إحصاءات أخرى نوردتها في هذا الموقع صحيحة في وقت نشرها، إلا أنها قد تخضع للتغيير