



أزمة جدوى التطوير العقاري في جنوب أونتاريو

ما الذي كشفته الدورة الأخيرة
عن سوق توقّف عن
"الجدوى حسابياً"

تم إعداد التقرير بواسطة



محمد الهادي، مدير ومسؤول تنفيذي في شركة
Alawwal Properties Corp. التابعة لشركة
الأول كابيتال (Alawwal Capital)، والمتخصصة
في الأسواق الخاصة وتطوير العقارات
واستراتيجيات الاستثمار في كندا.

إخلاء مسؤولية وإيضاح:

تم إعداد هذا التقرير بشكل مستقل من قبل محمد الهادي بصفته الشخصية، ولأغراض معلوماتية وثنائية فقط. إن الآراء والتحليلات والتوقعات والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير تعبر حصرياً عن وجهة نظر المؤلف، ولا تعكس بالضرورة آراء أو مواقف شركة Al-Awwal Capital أو Alawwal Properties Corp. أو أي من الجهات التابعة لهما. ويُذكر ارتباط المؤلف بجهات "الأول" لأغراض التعريف المهني فقط، ولا يُعدّ بأي حال من الأحوال تأييداً مؤسسياً أو بحثاً استثمارياً رسمياً أو إصداراً معتمداً من أي جهة تابعة لها. تم الاعتماد في إعداد هذا التقرير على مصادر متاحة للعامة يُعتقد بموثوقيتها، إلا أنه لا يُقدّم أي تعهد أو ضمان، صريح أو ضمني، بشأن دقة أو اكتمال أو موثوقية المعلومات الواردة فيه. ولا يُشكّل هذا التقرير استشارة استثمارية أو مالية أو قانونية أو ضريبية أو تطويرية أو عقارية، كما لا ينبغي الاعتماد عليه كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري أو تجاري. ويتحمل القراء وحدهم مسؤولية إجراء العناية الواجبة الخاصة بهم والحصول على المشورة المهنية المناسبة. كما أن جميع البيانات والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير عرضة للتغيير وقد لا تتحقق فعلياً. وأي اعتماد على محتوى هذا التقرير يكون على مسؤولية القارئ الشخصية بالكامل. ويتحمل محمد الهادي وحده المسؤولية الكاملة عن محتوى هذا الإصدار. ولا تتحمل شركة Alawwal Properties Corp أو Al-Awwal Capital، أو أي من الشركات التابعة لهما أو مديريهم أو موظفيهم أو ممثليهم أي مسؤولية، تحت أي ظرف، عن أي خسائر أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد تنشأ عن استخدام هذا التقرير أو الاعتماد عليه.



ما الذي كشفتته الدورة الأخيرة عن سوق توقّف عن "الجدوى حسابياً"

الملخص

لم تواجه جنوب أونتاريو خلال السنوات القليلة الماضية مشكلة طلب تقليدية. بل واجهت أزمة جدوى. فمع ارتفاع أسعار الفائدة، وبقاء تكاليف البناء مرتفعة، وانخفاض امتصاص المبيعات المسبقة، وارتفاع رسوم التطوير، وبطء مدد الموافقات، وتراجع افتراضات الطلب الإيجاري المرتبطة بالهجرة، تعرّضت اقتصاديات المشاريع لضربات من كل اتجاه في آن واحد. وقد واجهت أسواق أخرى في أمريكا الشمالية بعض هذه الضغوط أيضاً. إلا أن ما يميّز جنوب أونتاريو كان أثر التراكم: عدد كبير جداً من الرياح المعاكسة التي ضربت سوقاً يعتمد بصورة غير اعتيادية على مبيعات الوحدات المسبقة، وعلى الأراضي مرتفعة الكلفة، وعلى طبقات الرسوم البلدية. والنتيجة لم تكن نقصاً في الحاجة، بل تعطلاً في الآلية التي تحوّل الحاجة إلى مساكن. (cmhc-schl.gc.ca)

التقديم

هناك ميل إلى وصف الركود الأخير في التطوير العقاري في جنوب أونتاريو بأنه مجرد توقّف دوري: ارتفعت الفائدة، تراجع المشترون، وانتظر المطوّرون. لكن هذا التفسير أضعف من أن يشرح ما حدث. فما جرى بين 2022 و2025 كان أشدّ وأعمق دلالة من ذلك. فقد دخلت جنوب أونتاريو مرحلة باتت فيها حتى المشاريع المدعومة بطلب حقيقي تفشل بشكل متزايد في اختبار الجدوى الأساسي. وفي تورونتو على وجه الخصوص، ظلّت المنطقة تعاني نقصاً طويلاً الأجل في المساكن، في الوقت الذي أصبحت فيه المشاريع اللازمة لسدّ هذا النقص أصعب تمويلًا، وأصعب إطلاقاً، وأصعب تنفيذًا بصورة مربحة. وهذه هي المفارقة في قلب هذه الدورة: السوق كانت تعاني نقصاً في المعروض، لكنها في الوقت نفسه أصبحت غير قابلة للتمويل. [1][2][3] (cmhc-schl.gc.ca)

وقد شهدت أسواق أخرى في أمريكا الشمالية أجزاءً من هذه القصة. ففانكوفر شهدت أيضاً ضعفاً في المبيعات المسبقة وإلغاء مشاريع مع تزايد صعوبة الوصول إلى عتبات التمويل. وفي الولايات المتحدة، تراجعت بدايات مشاريع الإسكان متعدد الوحدات مع ارتفاع كلفة الدين وغلاء المواد وتشدد أسواق رأس المال، ما جعل تمويل المشاريع أكثر صعوبة. أما كالغاري، فرغم أنها واجهت أيضاً ضغوطاً في العمالة والقدرة التنفيذية، فإنها واصلت تسجيل مستويات قياسية من بدايات البناء بفضل قوة الطلب الإيجاري نسبياً، وانخفاض أعباء التكاليف البلدية، وبيئة عرض أكثر دعماً. لذلك لم تكن مشكلة جنوب أونتاريو فريدة من نوعها من حيث الفئة، لكنها كانت استثنائية من حيث التركيب. فقد واجهت الضغوط الاقتصادية الكلية نفسها التي واجهها نظراً، لكن مع احتكاكات محلية أثقل بكثير. [4][5][6] (cmhc-schl.gc.ca)

ما جعل جنوب أونتاريو مختلفة حقاً هو أثر التراكم. ففي كثير من الأسواق تعطل متغير أو متغيران. أما في جنوب أونتاريو، فقد تحركت تقريباً كل بنود الدراسة المالية في الاتجاه الخطأ في الوقت نفسه. ارتفعت كلفة الدين بحدّة. وظلت تكاليف البناء مرتفعة. وبقيت العمالة الماهرة شحيحة. وهبطت المبيعات المسبقة للوحدات السكنية إلى ما دون العتبات التي يطلبها الممولون عادة. وارتفعت رسوم التطوير في البلديات الرئيسية إلى مستويات لم يعد ممكناً تجاهلها. وظلت مدد الموافقات بطيئة بما يكفي لزيادة مخاطر الحمل في اللحظة التي أصبحت فيها تلك المخاطر شديدة الأهمية. وبحلول أواخر 2024 و2025، لم تعد قصة الإيجار بالبساطة السابقة أيضاً. بعدما تحركت السياسة الفدرالية نحو خفض تدفقات المقيمين المؤقتين، بما في ذلك تصاريح الدراسة، ما خفف الطلب في الأسواق الفرعية ذات الكثافة العالية. [7][8][9][10] (bankofcanada.ca)

كلفة المال كانت أول ما كسر النموذج

أعادت دورة التشديد النقدي لبنك كندا ضبط اقتصاديات التطوير بسرعة أكبر مما استطاعت معظم نماذج الاكتتاب مواكبتها. فقد ارتفع سعر الفائدة الأساسي من 0.25% قبل بدء التشديد إلى 2.5% بحلول يوليو 2022، ثم بلغ 3.75% في أكتوبر 2022، ووصل إلى 5.0% بحلول يوليو 2023. ثم بدأ في الانخفاض، ليتراجع إلى 4.75% في يونيو 2024 وإلى 2.25% بحلول 18 مارس 2026. لكن الضرر الذي لحق بجدوى المشاريع كان قد وقع بالفعل بحلول ذلك الوقت. فالأراضي التي اشترت على افتراضات الفائدة المنخفضة أصبحت تحمل تكاليف تمويل مختلفة تماماً. وارتفعت كلفة قروض الإنشاء. وطلبت حقوق الملكية عوائد أعلى. وأصبح المشترون الهائليون، ولا سيما المستثمرون، أكثر حساسية بكثير للفائدة. [11] (bankofcanada.ca)

وفي جنوب أونتاريو، حيث يعتمد جزء كبير من المعروض الحضري على المبيعات المسبقة الممولة بالرافعة، كان لهذا أثر أكبر مما هو عليه في الأسواق الأقل اعتماداً على نموذج التملك قبل البناء. وقد أفادت CMHC بأنه في تورونتو كانت 55% من وحدات ما قبل الإنشاء غير مبيعة في الربع الأول من 2025، أي أقل بقليل فقط من المستوى القياسي البالغ 56% في نهاية 2024. وعادةً ما يشترط الممولون بلوغ نحو 70% من المبيعات المسبقة قبل الإفراج عن تمويل الإنشاء. وما إن هبط السوق بشكل ملموس دون هذه العتبة حتى توقفت سلسلة التطوير عن العمل كسلسلة متدفقة، وأصبحت أقرب إلى عنق زجاجة. [12] (cmhc-schl.gc.ca)

التكاليف لم تنخفض بالقدر الكافي

كان من الممكن النجاة من ضغط الجدوى لو أن تكاليف البناء انخفضت بصورة جوهرية مع تباطؤ الطلب. لكنها لم تفعل. فقد أفادت هيئة الإحصاء الكندية بأن تكاليف بناء المساكن في مؤشر 15 منطقة حضرية رئيسية كانت لا تزال مرتفعة بنسبة 3.0% على أساس سنوي في الربع الرابع من 2025، مع استمرار المقاولين في الإشارة إلى ارتفاع أسعار المواد، ونقص العمالة، وضغوط الأجور. كما أشارت CMHC إلى ضعف إنتاجية البناء منذ الجائحة، وقدّرت أن خسائر الإنتاجية بين 2019 و2024 أضافت مليارات الدولارات إلى تكاليف بناء المساكن على المستوى الوطني. [13] (assets.cmhc-schl.gc.ca)

وكان هذا الاختلال قاتلاً لكثير من المشاريع. ففي الركود العادي يمكن لانخفاض أسعار الأراضي أو مدخلات البناء أو تسارع المواقفات أن يساعد في استعادة الجدوى. أما في جنوب أونتاريو، فقد شهد السوق بدلاً من ذلك مزيجاً من افتراضات إيرادات أضعف وهياكل تكاليف ظلت عنيدة. فالأسعار التي كان المشترون مستعدين لدفعها كانت تنخفض أو تستقر، لكن التكلفة الإجمالية للتطوير لم تنخفض بما يكفي لمواكبة ذلك. [14] (cmhc-schl.gc.ca)

آلة الكوندو تعطلت

لا يوجد ما يختصر شدة التباطؤ أكثر من انهيار المبيعات المسبقة لشقق الكوندو في منطقة GTHA. فقد ذكرت Urbanation أن المشاريع في مرحلة ما قبل الإنشاء كانت مبيعة مسبقاً بمتوسط 50% في الربع الأول من 2024، انخفاصاً من 61% قبل عام و85% قبل عامين. وفي الربع الثاني من 2024 لم تُبع سوى 17% من الوحدات المطروحة في ربع إطلاقها الأول. وفي الربع الرابع من 2024 هبط معدل البيع في ربع الإطلاق الأول إلى 10%. وفي 2025 انخفضت مبيعات الكوندو الجديدة السنوية في منطقة GTHA إلى 1,599 وحدة، وهو أدنى مستوى منذ 1991، بينما هبطت بدايات بناء الكوندو بنسبة 63% على أساس سنوي إلى 3,272 وحدة. [15] (urbanation.ca)

وهنا بالتحديد تحوّل اعتماد جنوب أونتاريو على نموذج الكوندو إلى نقطة ضعف. ففي المدن التي يكون فيها الإسكان الإيجاري المبني لغرض التأجير هو المنتج المؤسسي المهيمن، يستطيع المطوّرون أحياناً عبور تباطؤ التملك من خلال الاعتماد على اكتتاب مبني على الدخل المستقر. أما في جنوب أونتاريو، ولا سيما في GTA، فقد لعبت المبيعات المسبقة للكوندو منذ وقت طويل دوراً شبه تمويلي. وعندما تجمد هذا السوق، لم يقتصر الأثر على مبيعات الوحدات فقط، بل طال قيم الأراضي، وثقة الممولين، والتكثيف العمراني متعدد الاستخدامات، وافتراضات النمو البلدي، وأحجام البناء المستقبلية. [16] (cmhc-schl.gc.ca)

طبقة التكاليف البلدية جعلت الدورة السيئة أسوأ

لا تفسر الظروف الاقتصادية الكلية وحدها لماذا ضربت جنوب أونتاريو بهذه القسوة. فطبقة التكاليف المحلية مهمة. وقد أظهرت مقارنة CMHC لرسوم التطوير لعام 2025 أن الرسوم التقديرية لوحدة شقة كبيرة بلغت نحو 130,200 دولار في تورونتو، و121,491 دولارًا في ماركهام، و100,660 دولارًا في برامبتون، و97,676 دولارًا في ميسيساغا. أما بالنسبة للمنازل المنفصلة، فكانت الأرقام أعلى من ذلك، ومنها 180,600 دولارًا في تورونتو و180,303 دولارًا في ماركهام. [17] (cmhc-schl.gc.ca)

وهذه الرسوم ليست مجرد حديث سياسي. ففي سوق يمتلك قوة تسعير عالية يمكن تمرير جزء من العبء إلى المشتري النهائي، أما في سوق يضعف فيه الامتصاص وتقلو فيه كلفة الدين، فإنها تُقتطع مباشرة من بواقي قيمة الأرض ومن عوائد المشروع. والنتيجة أن السوق المرهق أصلاً بالفائدة والتكاليف يصبح أقل قدرة على إعادة التوازن عبر اكتشاف الأسعار. فأسعار شراء الأراضي تنخفض، لكن ليس بالقدر الكافي دائمًا. والسعر النهائي يهبط، لكنه كثيرًا ما يهبط أسرع من تكاليف المدخلات. وعندما تتحول الرسوم البلدية من مجرد احتكاك إلى جدار صلب في وجه الجدوى. [18] (cmhc-schl.gc.ca)

سياسة الهجرة أصبحت متغيرًا في سوق الإيجار

خلال معظم الفترة من 2022 إلى 2024، كان أقوى مبرر لمشاريع الإيجار الجديدة هو العامل الديموغرافي: نمو السكان، والهجرة الدولية، والطلب الطلابي على وجه الخصوص، كانت كلها تُفترض قادرة على استيعاب موجة كبيرة من المعروض الجديد. لكن بحلول أواخر 2024 و2025، لم يعد هذا الافتراض بنفس الصلابة. فقد أعلنت الحكومة الفدرالية استراتيجية أوسع لخفض نسبة المقيمين المؤقتين من سكان كندا، كما حددت خطة مستويات الهجرة للأعوام 2025-2027 أهدافاً أقل للوافدين الجدد من المقيمين المؤقتين. وأكدت IRCC أيضاً خفضاً بنسبة 10% في تصاريح الدراسة لعام 2025 مقارنة بسقف 2024، مع خفض إضافي لعام 2026. [19] (canada.ca)

ويُظهر تقرير سوق الإيجار لعام 2025 الصادر عن CMHC مدى سرعة انعكاس ذلك على أرض الواقع. ففي GTA ارتفع معدل الشغور في الإيجار المبني لغرض التأجير إلى 3.0%. مع تجاوز بعض الأحياء المرتبطة بمؤسسات التعليم ما بعد الثانوي في ميسيساغا وبرامبتون نسبة 4%. وفي لندن، ربطت CMHC صراحةً ارتفاع معدلات الشغور في المناطق المرتبطة بجامعة ويسترن وكلية فانشو بانخفاض حاد في التسجيل خلال العامين السابقين. وحتى حيث ظل الطلب طويل الأجل على الإيجار صحيحاً، ضعفت حالة الاكتتاب قصيرة الأجل لبعض المشاريع لأن قاعدة المستأجرين لم تعد تنمو بالسرعة التي افترضتها كثير من الدراسات المالية. [20] (cmhc-schl.gc.ca)

ما التالي في 2026-2028؟

بعض الظروف بدأت تتحسن. فتكلفة الاقتراض أقل بكثير مما كانت عليه عند ذروة 2023. وتوقع CMHC تحسناً مؤقتاً في الطلب على إعادة البيع في أونتاريو، كما أعلنت المقاطعة في مارس 2026 أنها ستلغي كامل الحصص الإقليمية من HST البالغة 8% على مشاريع الإيجار السكني المؤهلة والمبينة لغرض التأجير. ويأتي هذا الإجراء بعد إلغاء الجزء الفدرالي من GST/HST للمشاريع الإيجارية المؤهلة، ومن شأنه أن يحسن جدوى مشاريع الإيجار على الهامش. [21] (bankofcanada.ca)

لكن التوقعات ليست قصة تعافٍ بسيط. فوفقاً لتقرير توقعات سوق الإسكان لعام 2026 الصادر عن CMHC، يُتوقع أن يهبط بدايات الإسكان في أونتاريو إلى مستويات تقارب أدنى مستوياتها في عقدين خلال 2026، مدفوعة بضعف شديد في مبيعات الكوندو المسبقة، مع توقع تعافٍ متواضع فقط بحلول 2028. والسبب واضح: تخفيضات الفائدة تساعد، لكنها لا تعيد فوراً نفسية المشترين، ولا تمحو كلفة الأراضي المرتفعة، ولا تخفض الرسوم البلدية. ولا تعكس ضعف امتصاص الإيجار في كل سوق فرعي. [22] (cmhc-schl.gc.ca)

وأي تعافٍ حقيقي بين 2026 و2028 يرجح أن يتطلب تحقق أربعة أمور معاً. أولاً، أن تبقى الفائدة منخفضة مدة كافية لإعادة الثقة، لا مجرد تحسين الحسابات. ثانياً، أن تعود أسعار المبيعات المسبقة للكوندو إلى الاتصال بما يمكن للمستخدمين النهائيين والمستثمرين دفعه فعلياً. ثالثاً، أن تنخفض طبقة التكاليف البلدية، أو على الأقل تصبح أكثر قابلية للتأجيل وأكثر قابلية للتنبؤ. رابعاً، أن تتحسن مدد المواقفات بالقدر الذي يقلل مخاطر الحمل. ومن غير المرجح أن "تبي" جنوب أونتاريو طريقها للخروج من النقص إذا ظلت آلية التسليم نفسها تعتمد على نموذج تمويل لا يعمل إلا في ظروف الازدهار. [23] (cmhc-schl.gc.ca)

الخلاصة: النقص لا يبني نفسه

ينبغي أن يغيّر الركود الأخير في التطوير العقاري في جنوب أونتاريو الطريقة التي يتحدث بها القطاع عن الإسكان. فالمنطقة لم تتوقف عن الحاجة إلى المساكن. لكنها توقفت عن القدرة على توفير ما يكفي منها بصورة موفقة ومربحة تحت ضغط مشترك من ارتفاع الفائدة، وضعف المبيعات المسبقة، وارتفاع التكاليف، وكبر الرسوم البلدية، وبطء الموافقات، وضعف افتراضات الطلب الإيجاري قصير الأجل. وهذا تشخيص أخطر من مجرد تباطؤ دوري، لأنه يشير إلى أن العرض قد يفشل حتى عندما يكون الطلب قويًا. إذا تراكم قيود كثيرة في المكان نفسه وفي الوقت نفسه. (cmhc-schl.gc.ca)

وهذا هو الدرس الأكبر لهذه الدورة. فجنوب أونتاريو واحدة من أعمق أسواق الإسكان في أمريكا الشمالية، ومع ذلك فقد كشفت مدى هشاشة نموذج التطوير عندما تندهور معًا عناصر التمويل، والموافقات، والرسوم البلدية، وتكاليف البناء، والامتصاص. والسؤال للفترة 2026-2028 ليس فقط ما إذا كان الطلب سيتحسن. بل ما إذا كانت المنطقة ستعيد الشروط التي تسمح بتحويل الطلب إلى معروض: كلفة اقتراض أقل وأكثر استقرارًا، وتسييرًا أكثر واقعية للأراضي، وموافقات أسرع، وطبقة رسوم بلدية أخف وأكثر قابلية للتنبؤ، وهيكلًا رأسماليًا أقل اعتمادًا على افتراضات المبيعات المسبقة في فترات الازدهار. وإلى أن تتغير هذه الشروط بصورة مستدامة، قد يبقى السوق طويلًا من حيث الحاجة وقصيرًا من حيث القدرة على التسليم. (cmhc-schl.gc.ca)

دليل المصادر

1. CMHC, Housing Market Outlook 2026, 10 فبراير 2026، قسم أونتاريو؛ راجع خصوصًا السطرين 490-491 بشأن ضعف بدايات الكوندو ووصول بدايات الإسكان في أونتاريو إلى مستويات تقارب أدنى مستوياتها في عقدين. (cmhc-schl.gc.ca)
2. CMHC, Condominium apartment market risks in Toronto and Vancouver, 10 يونيو 2025، قسم "Project cancellations have increased." (cmhc-schl.gc.ca)
3. CMHC, Spring 2026 Housing Supply Report, 11 مارس 2026، الشكل 1 ومناقشة تورونتو. (cmhc-schl.gc.ca)
4. CMHC, Slowdown in Toronto, Vancouver leave national housing starts flat in first half 2025, 9 سبتمبر 2025، فقرة فانكوفر الخاصة بضعف المبيعات المسبقة وعتبة التمويل 70%. (cmhc-schl.gc.ca)
5. Fannie Mae, Multifamily Economic and Market Commentary, يوليو 2024، القسم الافتتاحي حول تباطؤ البدايات بسبب ارتفاع الفائدة وظروف التمويل. (fanniemae.com)
6. CMHC, Spring 2026 Housing Supply Report, 11 مارس 2026، فقرة كالغاري؛ وكذلك الملخص الوطني للتقرير نفسه. (cmhc-schl.gc.ca)
7. بنك كندا، سجل سعر الفائدة الأساسي وإعلانات أسعار الفائدة للفترة 2022-2026. (bankofcanada.ca)
8. CMHC, We built this city on development charges, 4 ديسمبر 2025، الشكلان 1 و2. (cmhc-schl.gc.ca)
9. IRCC, Strengthening temporary residence programs for sustainable volumes, 18 سبتمبر 2024، قسم Quick Facts؛ و Supplementary Information for the 2025-2027؛ (canada.ca)
10. CMHC, Rental Market Report 2025, 11 ديسمبر 2025، أقسام تورونتو، و Kitchener-Waterloo، ولندن، وهاملتون، و St. Catharines-Niagara. (cmhc-schl.gc.ca)
11. مصادر بنك كندا للتواريخ المختارة لسعر الفائدة: مارس 2022 عند 0.50؛ يوليو 2022 عند 2.50؛ أكتوبر 2022 عند 3.75؛ التقرير السنوي 2023 الذي يشير إلى 5.0 بحلول يوليو 2023؛ يونيو 2024 عند 4.75؛ و 18 مارس 2026 مع تثبيت السعر عند 2.25. (bankofcanada.ca)
12. CMHC, Condominium apartment market risks in Toronto and Vancouver, 10 يونيو 2025، فقرة "Project cancellations have increased." (cmhc-schl.gc.ca)
13. الإصدار اليومي لهيئة الإحصاء الكندية حول تكاليف بناء المساكن، 27 يناير 2026؛ و Housing Supply Report | Spring 2024 CMHC، مناقشة الإنتاجية والتنفيذ. (cmhc-assets.schl.gc.ca)
14. CMHC, Housing Market Outlook 2026، قسم أونتاريو؛ و Housing Supply Report – Fall 2025 CMHC، مناقشة تورونتو. (cmhc-schl.gc.ca)
15. إصدارات Urbanation: الربع الأول 2024، والربع الثاني 2024، والربع الرابع 2024، والمسح السنوي لعام 2025. (urbanation.ca)
16. CMHC, Housing Market Outlook 2026 و Spring 2026 Housing Supply Report؛ وإصدار Urbanation السنوي لعام 2025. (cmhc-schl.gc.ca)
17. CMHC, We built this city on development charges, 4 ديسمبر 2025، الشكلان 1 و2. (cmhc-schl.gc.ca)
18. نفس المصدر في الحاشية 17، مع سياق إضافي من توقعات أونتاريو لدى CMHC. (cmhc-schl.gc.ca)
19. إعلانات IRCC المتعلقة بسقوف تصاريح الدراسة وخفض المقيمين المؤقتين خلال 2024-2026. (canada.ca)
20. CMHC, Rental Market Report 2025, 11 ديسمبر 2025، أقسام GTA ولندن. (cmhc-schl.gc.ca)
21. بيان حكومة أونتاريو، 25 مارس 2026، بشأن إعفاء HST الإقليمي لمشاريع الإيجار السكني المؤهلة؛ وتطبيق Finance Canada/CRA لنظام الإعفاء الفدرالي. (news.ontario.ca)
22. CMHC, Housing Market Outlook 2026، قسم أونتاريو. (cmhc-schl.gc.ca)
23. CMHC, Housing Market Outlook 2026؛ وجدول وتحليلات رسوم التطوير لدى CMHC. (cmhc-schl.gc.ca)



عن المؤلف

محمد الهادي، مدير ومسؤول تنفيذي في شركة Alawwal Properties Corp.، التابعة لشركة الأول كابيتال (Alawwal Capital)، والمتخصصة في الأسواق الخاصة وتطوير العقارات واستراتيجيات الاستثمار في كندا.

معلومات التواصل

البريد الإلكتروني:

Research@alawwalcapital.com

info@alawwalcapital.com

الموقع الإلكتروني:

<https://alawwalcapital.com.sa>

رقم الهاتف الموحد:

(+966) 8002440216

تابعونا على مواقع التواصل الاجتماعي

@alawwalcapital



إخلاء مسؤولية وإيضاح

تم إعداد هذا التقرير بشكل مستقل من قبل محمد الهادي بصفته الشخصية، ولأغراض معلوماتية وتثقيفية فقط. إن الآراء والتحليلات والتوقعات والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير تعتبر حصرياً عن وجهة نظر المؤلف، ولا تعكس بالضرورة آراء أو مواقف شركة Al-Awwal Capital أو Alawwal Properties Corp. أو أي من الجهات التابعة لهما. ويُذكر ارتباط المؤلف بجهات "الأول" لأغراض التعريف المهني فقط، ولا يُعد بأي حال من الأحوال تأييداً مؤسسياً أو بحثاً استثمارياً رسمياً أو إصداراً معتمداً من أي جهة تابعة لها. تم الاعتماد في إعداد هذا التقرير على مصادر متاحة للعامّة يُعتقد بموثوقيتها، إلا أنه لا يُقدّم أي تعهد أو ضمان، صريح أو ضمني، بشأن دقة أو اكتمال أو موثوقية المعلومات الواردة فيه. ولا يُشكل هذا التقرير استشارة استثمارية أو مالية أو قانونية أو ضريبية أو تطويرية أو عقارية، كما لا ينبغي الاعتماد عليه كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري أو تجاري. ويتحمل القراء وحدهم مسؤولية إجراء العناية الواجبة الخاصة بهم والحصول على المشورة المهنية المناسبة. كما أن جميع البيانات والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير عرضة للتغيير وقد لا تتحقق فعلياً، وأي اعتماد على محتوى هذا التقرير يكون على مسؤولية القارئ الشخصية بالكامل. ويتحمل محمد الهادي وحده المسؤولية الكاملة عن محتوى هذا الإصدار. ولا تتحمل شركة Al-Awwal Capital أو Alawwal Properties Corp. أو أي من الشركات التابعة لهما أو مديريهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو ممثليهم أي مسؤولية، تحت أي ظرف، عن أي خسائر أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد تنشأ عن استخدام هذا التقرير أو الاعتماد عليه.

جميع الحقوق محفوظة © لشركة الأول كابيتال 2026

مسجلة في المملكة العربية السعودية – ترخيص رقم (14178-37) صادر من هيئة السوق المالية (الرياض)

رقم الهاتف الموحد 8002440216 (+966)

