



نظرة مستقبلية حول القطاع العقاري المملكة العربية السعودية

مراجعة الثاني من عام 2025 وتوقعات النصف الأول من عام 2026

يناير 2026

المركز
MARKAZ

فهرس المحتويات

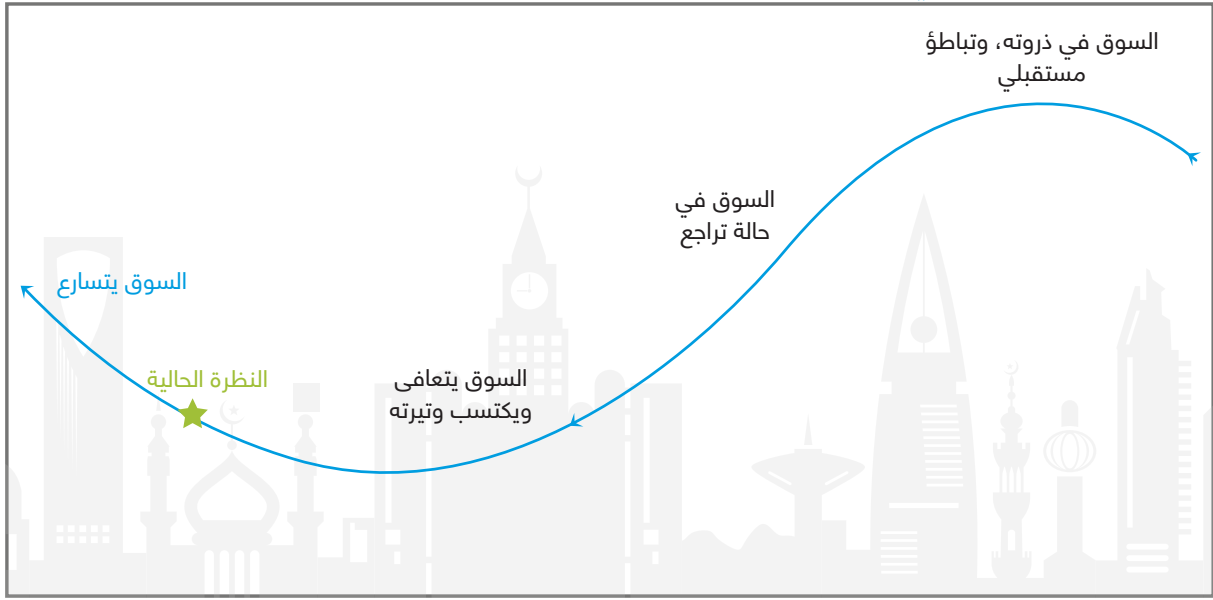
3	..... الملخص التنفيذي
8	..... المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي
8	..... (أ) تعزز متوقع للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2026
11	..... (ب) استقرار التضخم عند ٢,٢٪ على أساس سنوي في أكتوبر وسط تباين الاتجاهات القطاعية
12	..... (ت) تباطؤ نمو البنوك السعودية في ظل ضغوط السيولة وهوامش الربحية
14	..... (ث) البنك المركزي السعودي يخفض أسعار الفائدة مرتين في النصف الثاني من ٢٠٢٥ مع إشارات لاحتمال خفض إضافي في ظل التحديات العالمية
14	..... (ج) ارتفاع عدد سكان المملكة العربية السعودية إلى ٣٥,٣ مليون نسمة بدعم من المقيمين غير السعوديين
16	..... استقرار أسعار الأراضي العقارية
34	..... القطاع العقاري في السعودية – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية
38	..... مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري
42	..... الملخص

1. الملخص التنفيذي

- سجل الاقتصاد السعودي نمواً بنسبة 5.0% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، محققاً أسرع وتيرة توسع منذ مطلع عام 2023، مدفوعاً بنمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 8.2%، إلى جانب نمو الأنشطة غير النفطية بنسبة 4.5%. وعلى مستوى عام 2025 كاملاً، نتوقع أن يبلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي 4.0%، بواقع 5.0% للقطاع النفطي و3.7% للقطاع غير النفطي. أما في عام 2026، فتُقدَّر وتيرة النمو الفعلي عند 4.0% على أساس سنوي، استمراراً للزخم الإيجابي المسجل في عام 2025، مع توقع ارتفاع الناتج النفطي بنسبة 5.2% مدعوماً بزيادات الإنتاج ضمن إطار "أوبك+"، مقابل نمو متوقع للأنشطة غير النفطية بنسبة 3.5% مقارنة بـ 3.7% في عام 2025. ونتوقع أن ينعكس هذا التوسع الاقتصادي الشامل، المدفوع بقوة القطاع النفطي واستقرار النشاط غير النفطي، في تعزيز الطلب على العقارات التجارية والصناعية.
- حافظت معدلات التضخم على مستويات معتدلة بمتوسط 2.1% خلال عام 2025، مدفوعة بشكل رئيسي بتكاليف السكن والمرافق، مع توقع استقرارها عند 2.0% في عام 2026. وفي السياق ذاته، شهدت أسعار الفائدة تراجعاً عقب خفضين من قبل البنك المركزي السعودي خلال النصف الثاني من عام 2025، ليصل سعر إعادة الشراء إلى 4.50% وسعر إعادة الشراء المعاكس إلى 4.00%، تماشياً مع توجهات الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي. ومن المتوقع أن تسهم هذه البيئة، التي تجمع بين استقرار التضخم وتراجع تكلفة الاقتراض، في دعم قطاع العقارات عبر تحسين القدرة على تحمل التكاليف، وخفض أعباء التمويل على المطورين والمشتريين، وتحفيز الطلب على الأصول السكنية والتجارية.
- أسهمت تخفيضات أسعار الفائدة في تعزيز مستويات السيولة ونمو الائتمان، حيث ارتفعت مطالبات البنوك على القطاع الخاص بنسبة 13.0% على أساس سنوي في سبتمبر، فيما بلغ إجمالي التمويل العقاري نحو 932.8 مليار ريال سعودي، بنمو سنوي قدره 14.5%. واستمر نشاط التمويل العقاري للأفراد عند مستويات قوية، رغم التراجع الطفيف في العقود الجديدة، بما يعكس استمرار الجهود الرامية إلى رفع معدلات تملك المساكن.
- اتسع العجز المالي ليصل إلى 3.7% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2025، مع توقع بقائه عند مستويات مماثلة في عام 2026، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة الإنفاق الرأسمالي على المشاريع المرتبطة بمبادرات الرؤية الوطنية. ومن المنتظر أن تسهم هذه الاستثمارات في تنشيط قطاعي التشييد والعقار محلياً من خلال تسريع تطوير البنية التحتية وخلق طلب قوي على المشاريع التجارية والسكنية.
- بلغ متوسط سعر خام برنت 65.1 دولاراً للبرميل في أكتوبر 2025، بانخفاض نسبته 12.8% منذ بداية العام، فيما تشير توقعات إدارة معلومات الطاقة الأمريكية إلى تراجع إضافي إلى نحو 51 دولاراً للبرميل في عام 2026. وتسهم أسعار النفط المنخفضة في الحد من المكاسب الناتجة عن زيادة الإنتاج، بما يؤثر على الإيرادات الحكومية ويُبقي العجز المالي عند مستويات مرتفعة، في ظل استمرار تقلبات أسواق النفط العالمية المدفوعة بفائض المعروض والتوترات التجارية، والتي تمثل أحد أبرز عوامل المخاطر.
- يواصل النمو السكاني دعم الطلب على الإسكان، حيث بلغ عدد سكان المملكة 35.3 مليون نسمة بحلول منتصف عام 2024، بزيادة سنوية قدرها 4.7%، مع استحواذ غير السعوديين على 44.4% من إجمالي السكان. ومن المتوقع أن يسهم التوسع الديموغرافي والهجرة نحو المدن في الحفاظ على زخم الطلب السكني على المدى الطويل.

- شهد تضخم أسعار العقارات تباطؤاً ليصل إلى 1.3% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بـ 3.2% في الربع السابق، نتيجة تراجع أسعار الوحدات السكنية الذي عوّض مكاسب القطاع التجاري. وبلغ المؤشر العام للأسعار 103.9 نقطة، مع انخفاض الأسعار السكنية بنسبة 0.9%، مدفوعة بتراجع أسعار الشقق بنسبة 1.7%، في ظل تأثير الإجراءات التنظيمية، بما في ذلك تجميد الإيجارات في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات ورفع الرسوم على الأراضي غير المطورة. في المقابل، سجلت أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً قوياً بنسبة 6.8%، مدفوعة بالطلب المرتفع على المساحات المكتبية في الرياض وجدة.
- حافظ قطاع العقارات في المملكة على متانته، مدعوماً بالتحضر المتسارع، ومبادرات رؤية 2030، وقوة الطلب المؤسسي. وارتفعت قيمة الصفقات السكنية بنسبة 17.9% على أساس ربعي خلال الربع الثالث من عام 2025، مع تصدر الرياض وجدة لمكاسب الأسعار، وتسارع وتيرة المعروض من قبل المطورين عبر المشاريع العملاقة والتطويرات السكنية الفاخرة. كما عمل قطاع المكاتب في بيئة شح معروض شبه كامل في الرياض، حيث بلغت نسبة الشغور 0.5%، وسجلت الإيجارات المميزة نمواً سنوياً قدره 7.3%، بدعم من برنامج المقرات الإقليمية وتوسع الأنشطة في قطاعات الرعاية الصحية والتقنية.
- واصل قطاعا الصناعة والخدمات اللوجستية نموهما الاستراتيجي، مع ارتفاع مؤشر الإنتاج الصناعي بنسبة 7.1% على أساس سنوي، وقفزت الإيجارات في مراكز الخدمات اللوجستية بالرياض بنسب تراوحت بين 14% و 28%، فيما سجلت جدة نمواً معتدلاً في الإيجارات بنسبة 4% - 8%. ويعكس ذلك استدامة الطلب في ظل المشاريع العملاقة، والتوسع الصناعي، ومحفظة مشاريع تقدر بنحو 440 مليار دولار، بما يعزز دور القطاع في التحول الاقتصادي للمملكة.
- أقرت المملكة تطبيق تجميد للإيجارات لمدة خمس سنوات في مدينة الرياض اعتباراً من سبتمبر 2025، يشمل العقارات السكنية والتجارية، بهدف الحد من تسارع نمو الإيجارات وتعزيز القدرة على تحمل التكاليف. وتهدف هذه السياسة إلى تحقيق الاستقرار السعري، وتعزيز شفافية السوق من خلال التسجيل الإلزامي في منصة "إيجار"، ودعم مستهدفات رؤية المملكة 2030.
- بناءً على تقييمنا الشامل لمجموعة من العوامل الاقتصادية الكلية، نرى أن قطاع العقارات في المملكة لا يزال في مرحلة تسارع خلال النصف الثاني من عام 2025، مع توقع استمرار هذا التسارع خلال النصف الأول من عام 2026.

توقعات القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية



المصدر: أبحاث مارمور

المملكة العربية السعودية: نظرة على الاقتصاد الكلي

العوامل الاقتصادية	رأينا	نظرتنا
 نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي)	قوي	<p>من المتوقع أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي النفطي تعافياً قوياً، مسجلاً نمواً بنسبة 5.0% في عام 2025، مع تسارع إضافي إلى 5.2% في عام 2026. ويستند هذا الأداء إلى زيادات الإنتاج ضمن إطار "أوبك+"، رغم تباطؤ الطلب العالمي واتجاه أسعار خام برنت نحو الانخفاض.</p>
 نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي)	حيادي	<p>يُتوقع أن يحقق الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي نمواً بنسبة 3.7% في عام 2025 و3.5% في عام 2026، محافظاً على زخم مستقر رغم التباطؤ التدريجي. ويستمد هذا النمو دعمه من استمرار الاستثمارات الحكومية ومبادرات رؤية 2030، التي تواصل تعزيز ثقة الأعمال والنشاط الاستهلاكي، بما يوفر قاعدة مستقرة للطلب على القطاع العقاري.</p>
 الوضع	حيادي	<p>تتوقع المملكة انحسار العجز المالي إلى 3.3% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2026، مقارنة بـ 4.9% في عام 2025، مدعوماً بارتفاع الإيرادات النفطية الناتجة عن زيادات إنتاج "أوبك+" خلال النصف الثاني من عام 2025، رغم الضغوط السعرية العالمية. ويعكس ذلك قدرة الحكومة على مواصلة الإنفاق المرتبط برؤية 2030، مع الاستفادة من زيادة الإنتاج لتعويض تراجع أسعار الخام.</p>
 الاستثمارات	معتدل	<p>من المنتظر أن تبقى الاستثمارات عند مستويات مستقرة، مدعومة باستمرار الإنفاق الحكومي على مبادرات رؤية 2030، إلى جانب الجهود الاستراتيجية الرامية إلى استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية. وفي هذا السياق، أطلقت الجهات المختصة حملة شاملة تضمنت إعفاءات ضريبية، وإقرار حقوق تملك الأجانب للعقارات اعتباراً من عام 2026، وتبسيط إجراءات التأشيرات، وحوافز تنظيمية تهدف إلى تعزيز النشاط الاقتصادي ضمن المناطق الاقتصادية الخاصة المحددة.</p>
 نمو الاموال على نطاق واسع	معتدل	<p>يُتوقع أن يشهد عرض النقد نمواً خلال عام 2025، مدفوعاً بسياسة نقدية تيسيرية وتراجع أسعار الفائدة، بما يستهدف تحفيز نمو الائتمان ودعم النشاط الاقتصادي الكلي.</p>

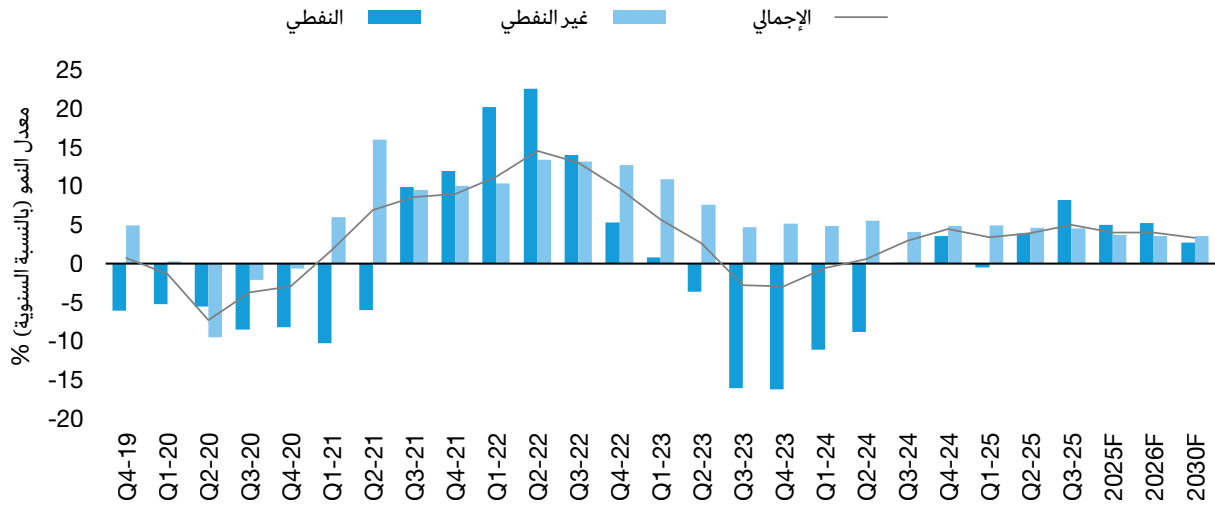
<p>حافظ التضخم على استقراره عند 2.2% في أكتوبر 2025، مع توقع بقائه عند متوسط يقارب 2.1% خلال العام، رغم بعض الضغوط السعودية الناتجة عن أسعار الغذاء والتأمين والعناية الشخصية. وعلى المدى المتوسط، يُتوقع أن يتراجع التضخم بشكل طفيف إلى 2.0% في عام 2026، بما يعكس بيئة سعرية مستقرة نسبياً.</p>	معتدل	التضخم	
<p>من المرجح أن يستمر النمو السكاني عند وتيرة مستقرة تقارب 2.0% خلال عامي 2025 و2026، مدعوماً بمبادرات مثل برنامج المقرات الإقليمية، والإجراءات الهادفة إلى استقطاب الكفاءات العالمية، بما في ذلك برنامج الإقامة المميزة. كما يُتوقع أن تسهم الإصلاحات الأخيرة التي تتيح تملك الأجانب للعقارات في تعزيز جاذبية المملكة للمقيمين الأجانب وطويلي الأجل، بما يدعم الاستقرار الديموغرافي المستدام.</p>	حيادي	معدل النمو السكاني	
<p>من المنتظر أن يظل خلق فرص العمل مستقراً خلال النصف الثاني من عام 2025، مدعوماً بمبادرات رؤية 2030 ونمو قطاعات التقنية والسياحة والطاقة المتجددة. وتواصل المشاريع العملاقة، مثل "نيوم" و"القدية"، توليد الطلب على الكفاءات المتخصصة، في حين تسهم الرقمنة في خلق وظائف في مجالات الذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء والأمن السبراني. كما تدعم سياسات التوطين وتوسع منظومة الشركات الناشئة فرص التوظيف. وبصورة إجمالية، يُتوقع إضافة نحو 1.04 مليون وظيفة في عام 2025، تليها إضافة نحو 125 ألف وظيفة في عام 2026، بما يعكس استقرار معدلات المشاركة في القوى العاملة وتراجعاً تدريجياً في معدلات البطالة، مع احتمالية تأثر التوسع طويل الأجل للقوى العاملة بوتيرة النمو السكاني الأبطأ.</p>	معتدل	خلق فرص العمل	
<p>يُتوقع أن يحافظ الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي على نهج تيسيري، مع خفض أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس في ديسمبر 2025، يتبعها خفض إضافي قدره 50 نقطة أساس خلال النصف الثاني من عام 2026، بهدف دعم النشاط الاقتصادي في ظل تباطؤ النمو واستمرار التحديات.</p>	حيادي	سعر الفائدة	
<p>في إطار تعزيز جاذبية الاستثمار الأجنبي المباشر، ينظم نظام تملك الأجانب للعقارات في المملكة فتح مناطق محددة لغير السعوديين بنسب تملك تتراوح بين 70% و90%، مع إجراءات تسجيل مبسطة ورسوم تهدف إلى الحد من المضاربات. ويتماشى هذا الإطار التنظيمي مع مستهدفات رؤية 2030، من خلال جذب الاستثمارات الأجنبية مع تحقيق توازن مستدام بين العرض والطلب المحليين في المناطق عالية النمو، ولا سيما الرياض وجدة.</p>	قوي	الإصلاحات الحكومية	

2. المملكة العربية السعودية: مستجدات الاقتصاد الكلي

أ. تعزز متوقع للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عام 2026

سجل الاقتصاد السعودي نمواً بنسبة 5.0% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، محققاً أسرع وتيرة توسع منذ مطلع عام 2023، بدعم من الأداء القوي لكل من القطاعين النفطي وغير النفطي. ووفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء، ارتفعت الأنشطة النفطية بنسبة 8.2% خلال الربع الثالث من عام 2025، فيما سجل الناتج غير النفطي نمواً قدره 4.5%، مقارنة بـ 4.6% في الربع السابق، بينما ارتفعت الأنشطة الحكومية بنسبة 1.8%. وبحسب تقديرات صندوق النقد الدولي، سوف يحقق الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للمملكة نمواً بنسبة 4.0% على أساس سنوي في عام 2026، استمراراً للاتجاه الإيجابي المسجل في عام 2025. ومن المنتظر أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي النفطي نمواً بنسبة 5.2% في عام 2026، مقارنة بنحو 5.0% في عام 2024، مدعوماً بزيادات الإنتاج ضمن إطار "أوبك+". وفي المقابل، يُتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 3.5% في عام 2026، مقارنة بـ 3.7% في عام 2025.¹

نمو الناتج المحلي الإجمالي الفعلي في السعودية (بالنسبة السنوية)، بما في ذلك النفطي وغير النفطي والإجمالي



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء؛ التوقعات للسنوات الكاملة 2025 و2026 و2030 من صندوق النقد الدولي.

يعكس هذا الأداء التقدم المحقق ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030، حيث يتوقع وزير الاقتصاد السعودي نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 5.1% في عام 2025، فيما قامت المؤسسات الدولية بمراجعة توقعاتها لنمو الاقتصاد السعودي نحو الأعلى؛ إذ رفع البنك الدولي تقديره لنمو عام 2025 إلى 3.2%، كما عدلت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية توقعاتها لنمو عام 2026 إلى 3.9%. ويعكس ذلك مستوى التفاؤل المرتبط بارتفاع إنتاج النفط واستمرار الزخم القوي لجهود التنويع الاقتصادي.

وفي المقابل، يظل العجز المالي أحد أبرز التحديات، في ظل استمرار أسعار النفط دون مستوى التعادل المقدر بنحو 96 دولاراً للبرميل، بما يزيد من الضغوط على الموازنة العامة.² ورغم ذلك، تواصل الحكومة إعطاء أولوية للإنفاق الرأسمالي على مشاريع رؤية المملكة 2030، مع توجيه استثمارات كبيرة تُقدَّر بنحو 243 مليار دولار³ إلى قطاعات البنية التحتية والإسكان والمشاريع العملاقة، بهدف تسريع وتيرة التنويع الاقتصادي. ومن المتوقع أن تسهم هذه الاستثمارات في تحفيز النمو في

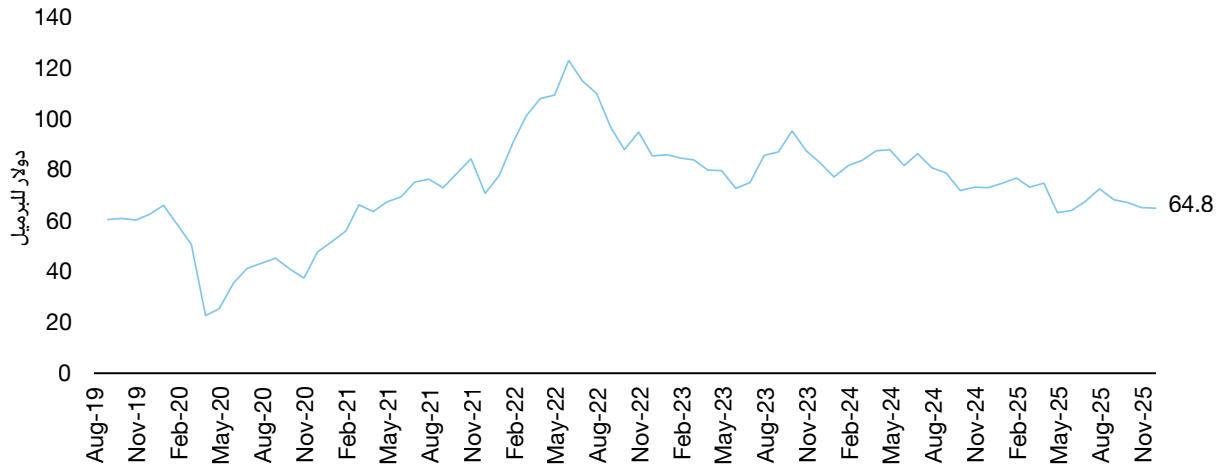
¹ صندوق النقد الدولي

² بلومبرغ

³ أندرسن

قطاعي التشييد والعقار، إلا أنها في الوقت ذاته تدعم استمرار العجز المالي عند مستويات تُقدَّر بنحو 3.5%–3.7% من الناتج المحلي الإجمالي حتى عام 2026. وفي هذا السياق، يشير صندوق النقد الدولي إلى أنه في حال عدم تعافي أسعار النفط أو تنوع مصادر الإيرادات بشكل كافٍ، فإن تمويل هذه المشاريع الطموحة سيتطلب استمرار الاقتراض واحتمالية اللجوء إلى عمليات تسييل أصول، بما يبرز حساسية الموازنة بين متطلبات الاستدامة المالية وتحقيق أهداف التنمية طويلة الأجل.

أسعار نفط برنت اليومية (أغسطس 2019 – نوفمبر 2025)



المصدر: بورصة لندن

سجلت أسعار النفط تراجعاً بنسبة 12.8% منذ بداية العام حتى أكتوبر 2025، حيث انخفض سعر البرميل من 74.6 دولاراً في نهاية عام 2024 إلى 65.1 دولاراً بنهاية أكتوبر. وشهدت أسواق النفط تقلبات ملحوظة خلال الفترة، إذ بلغت الأسعار ذروتها عند 82.0 دولاراً للبرميل في يناير، قبل أن تتراجع إلى أدنى مستوياتها عند 60.2 دولاراً في مايو. ويُعزى هذا التراجع إلى حالة عدم اليقين الاقتصادي العالمي، والمخاوف المرتبطة بالرسوم الجمركية، وفائض المعروض عقب التراجع عن تخفيضات الإنتاج ضمن إطار ”أوبك+“، إلى جانب ضعف الطلب العالمي.

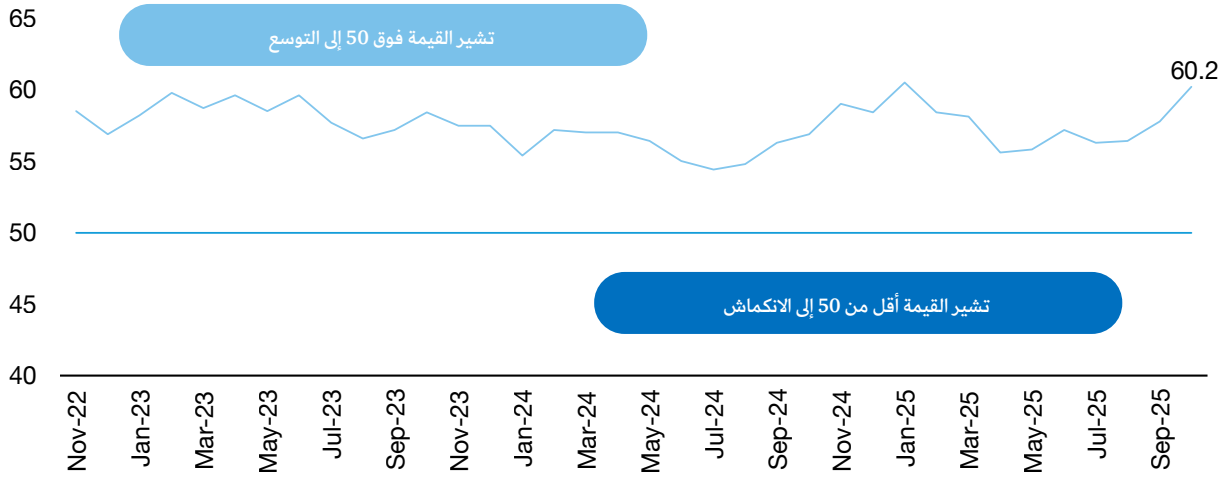
ومن المتوقع أن يرتفع الإنتاج العالمي من النفط إلى 105.8 مليون برميل يومياً في عام 2025، مدفوعاً بشكل رئيسي برفع القيود على إنتاج ”أوبك+“ وزيادة الإمدادات من المنتجين من خارج المنظمة. وفي هذا السياق، أعلنت ”أوبك+“ عن زيادة في الإنتاج بواقع 137 ألف برميل يومياً خلال شهري نوفمبر وديسمبر 2025 على التوالي، على أن يتم تعليق الزيادات خلال الربع الأول من عام 2026. وفي المقابل، تباطأ نمو الطلب العالمي على النفط، حيث انخفض بمقدار 350 ألف برميل يومياً، مع تقدير نمو الطلب السنوي بنحو 700 ألف برميل يومياً فقط، بما يعكس ضعف الاستهلاك في عدد من الاقتصادات الناشئة والنامية، من بينها الصين والبرازيل والهند ومصر. وفي ضوء هذا التوسع في المعروض، تتوقع إدارة معلومات الطاقة الأمريكية أن يبلغ متوسط سعر خام برنت نحو 59 دولاراً للبرميل في الربع الرابع من عام 2025، وأن يتراجع إلى نحو 51 دولاراً للبرميل في عام 2026.

وفي تطور ذي صلة، قامت وكالة الطاقة الدولية بمراجعة توقعاتها المتعلقة بالسياسات، مشيرة إلى أن الطلب العالمي على النفط والغاز لن يبلغ ذروته خلال هذا العقد، خلافاً للتقديرات السابقة. وتعكس هذه التوقعات المحدثة استمرار مستويات الاستهلاك المدفوعة بنمو الأسواق الناشئة، إلى جانب وتيرة أبطأ من المتوقع في تبني تقنيات الطاقة النظيفة.⁴

⁴ صحيفة وول ستريت جورنال / وكالة الطاقة الدولية

وبالنسبة للمملكة العربية السعودية، تفرض هذه البيئة السعرية تحديات اقتصادية كلية ملموسة. فمن المرجح أن تؤدي الإيرادات النفطية المنخفضة إلى زيادة الضغوط المالية، بما قد يسهم في اتساع العجز في الموازنة وإبطاء وتيرة التقدم في مبادرات التنويع الاقتصادي ضمن رؤية 2030. وقد يترتب على ذلك تشديد نسبي في الإنفاق العام، ما قد يؤثر في برامج تطوير البنية التحتية والجدول الزمني للمشاريع العملاقة، إلى جانب ضغوط محتملة على الميزان الخارجي، رغم قوة الاحتياطات الأجنبية. وعلى صعيد القطاع العقاري، قد يؤدي تباطؤ النمو الاقتصادي وحذر المستهلكين إلى تراجع الطلب على الوحدات السكنية المتوسطة والمرتفعة القيمة. كما قد يشهد القطاع التجاري تأجيل بعض المشاريع المدعومة حكومياً، بما يؤثر في وتيرة استيعاب المساحات المكتبية والتجارية. وفي السياق ذاته، قد تواجه مشاريع الضيافة والسياحة، التي تشكل محوراً رئيسياً في رؤية 2030، قيوداً تمويلية تحد من سرعة تنفيذ مشاريع الفنادق والترفيه الجديدة.

مؤشر مدراء المشتريات المركب السعودي (نوفمبر 2022 – أكتوبر 2025)



المصدر: آي إتش إس ماركيت، بورصة لندن

ارتفع مؤشر مديري المشتريات في المملكة العربية السعودية إلى 60.2 نقطة في أكتوبر 2025، مقارنة بـ 55.6 نقطة في أبريل، مسجلاً تحسناً قوياً في أوضاع القطاع الخاص غير النفطي منذ عام 2014. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بمكاسب ملموسة في الطلبات الجديدة والإنتاج والتوظيف، حيث أفادت قرابة نصف الشركات المشمولة بالمسح بتحسين المبيعات في ظل قوة الطلب المحلي وتنامي تدفقات الاستثمار الأجنبي. كما شهدت مستويات النشاط توسعاً لافتاً، مدعومة بأسرع وتيرة توظيف منذ ما يقارب 16 عاماً، مع قيام الشركات بتوسيع طاقتها التشغيلية لاستيعاب ارتفاع أعباء العمل. وارتفعت مستويات المشتريات والمخزون، فيما تحسنت أوقات تسليم الموردين رغم ارتفاع الطلب.

وعلى صعيد الأسعار، واجهت الشركات تسارعاً في تضخم تكاليف المدخلات، مدفوعاً بارتفاع الأجور وتكاليف المواد المستوردة، ما أدى إلى تسجيل أقوى ارتفاع في أسعار البيع منذ مايو 2023. وبالنظر إلى الفترة المقبلة، حافظت ثقة الأعمال على قوتها، بدعم من متانة الطلب واستمرار تنفيذ المشاريع، وتنامي التفاؤل بشأن مسار نمو الاقتصاد غير النفطي في المملكة.⁵

وظل المؤشر أعلى من مستوى 50 نقطة، بما يؤكد استمرار الاقتصاد في العمل ضمن نطاق توسعي.

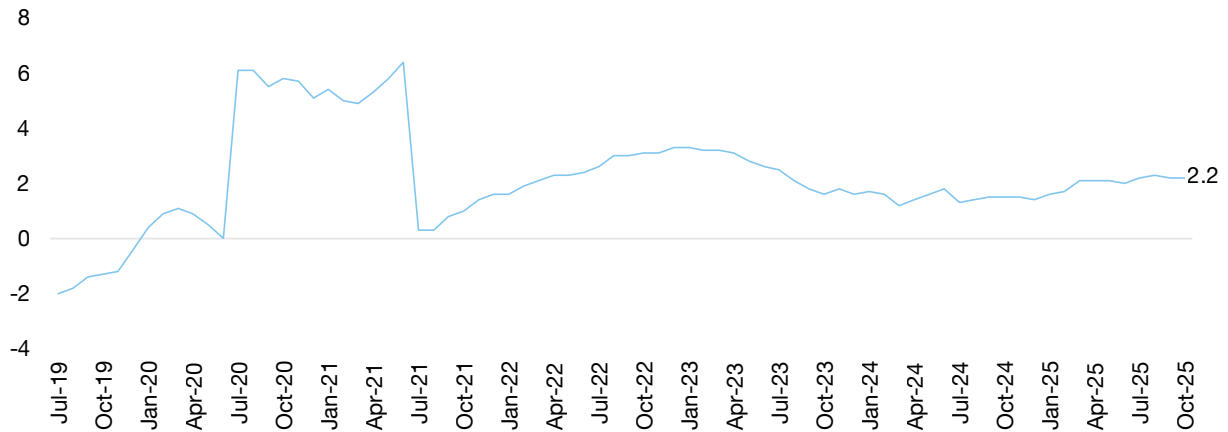
ب. استقرار التضخم عند 2.2% على أساس سنوي في أكتوبر وسط تباين الاتجاهات القطاعية

استقر معدل التضخم السنوي في المملكة العربية عند 2.2% في أكتوبر 2025 دون تغيير عن سبتمبر، مسجلاً ارتفاعاً قدره 70 نقطة أساس على أساس سنوي، وبزيادة قدرها 20 نقطة أساس مقارنة بمتوسط النصف الأول من عام 2025. وجاءت الضغوط السعودية مدفوعة بارتفاع أسعار الأغذية والمشروبات إلى 1.5% مقارنة بـ 1.1% في سبتمبر، نتيجة زيادة أسعار اللحوم الطازجة أو المبردة أو المجمدة (2.5% مقابل 0.6%). كما تسارع التضخم في فئة التأمين والخدمات المالية إلى 8.2% مقارنة بـ 7.7%، وفي فئة العناية الشخصية والحماية الاجتماعية والسلع والخدمات المتنوعة إلى 5.9% مقارنة بـ 5.4%، مدفوعاً بارتفاع حاد في بند المقتنيات الشخصية الأخرى (19.9% مقابل 16.3%).

في المقابل، سجلت بعض المكونات تراجعاً في الأسعار، من بينها الأثاث والسلع المنزلية (0.5%- مقابل 0.6%-)، والمعلومات والاتصالات (0.2%- مقابل 0.4%-). كما تباطأ التضخم المرتبط بالإسكان إلى 4.5% مقارنة بـ 5.2%، على خلفية اعتدال نمو الإيجارات إلى 5.7% من 6.7%. وعلى أساس شهري، عاودت أسعار المستهلكين الارتفاع بنسبة 0.3% في أكتوبر، عقب تراجع طفيف قدره 0.1% في سبتمبر.

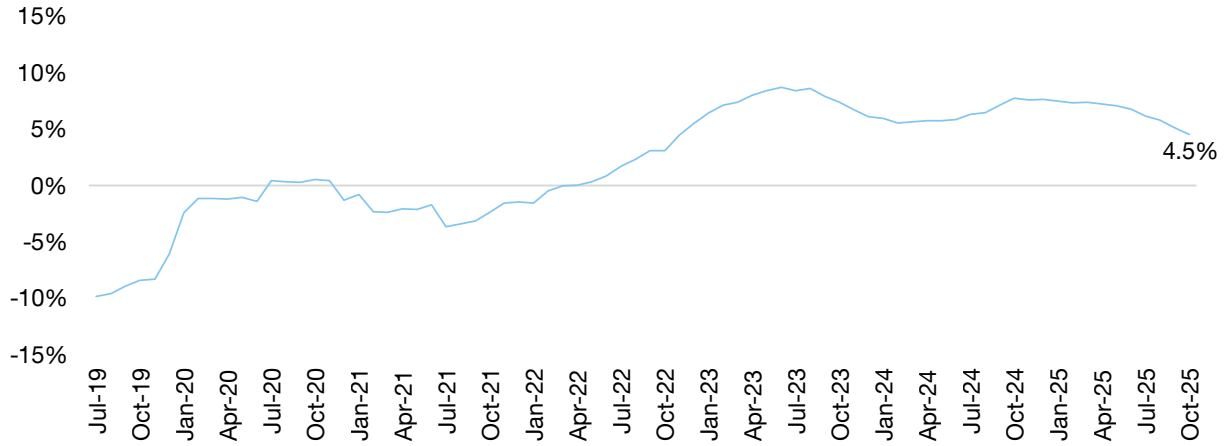
وبوجه عام، شهد التضخم في المملكة ارتفاعاً طفيفاً خلال الأشهر الأخيرة، في حين يتوقع صندوق النقد الدولي أن يبلغ متوسط التضخم نحو 2.1% خلال عام 2025.

التضخم في مؤشر أسعار المستهلك (يوليو 2019 – أكتوبر 2025) (على أساس سنوي، %)



المصدر: بورصة لندن

التغير في أسعار الإسكان والمرافق (يوليو 2019 – أكتوبر 2025) (سنوياً، %)

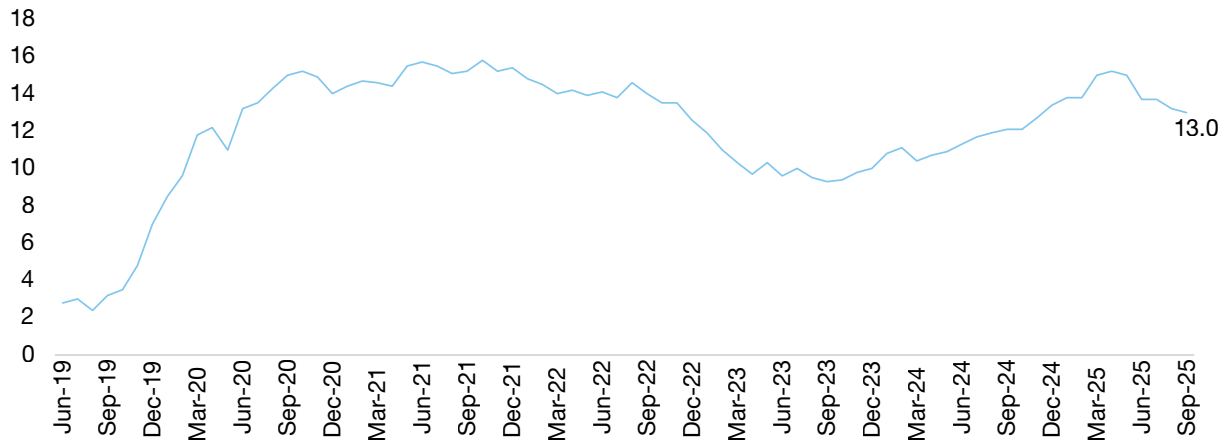


المصدر: بورصة لندن

ت. تباطؤ نمو البنوك السعودية في ظل ضغوط السيولة وهوامش الربحية

واجه القطاع المصرفي السعودي تباطؤاً في وتيرة النمو خلال النصف الثاني من عام 2025، في ظل أوضاع السيولة وما نتج عنه من ضغوط على هوامش الربحية، وذلك رغم استمرار نشاط الإقراض. وارتفعت مطالبات البنوك التجارية على القطاع الخاص بنسبة 13.0% على أساس سنوي في سبتمبر، لتسجل أدنى معدل نمو خلال العام بعد أن بلغت ذروتها عند 15.2% في أبريل، ما يعكس اعتدالاً في وتيرة التوسع الائتماني. وسجلت محافظ القروض نمواً بنحو 15.8% على أساس سنوي، في حين لم تتجاوز وتيرة نمو الودائع 6.3%، الأمر الذي رفع نسبة القروض إلى الودائع إلى 106%، وزاد من اعتماد البنوك على إصدارات الصكوك والودائع لأجل كمصادر تمويل بديلة. وعلى صعيد الربحية، ارتفعت أرباح القطاع المصرفي المجمعة بنسبة 17% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 لتصل إلى 68.87 مليار ريال سعودي، مدعومة بانخفاض المخصصات، إلا أن ارتفاع تكاليف التمويل أسهم في تضيق هوامش صافي الفائدة. وللتخفيف من ضغوط السيولة، قام البنك المركزي السعودي بخفض أسعار الفائدة بمقدار تراكمي بلغ 50 نقطة أساس عبر خفضين متتاليين خلال شهري سبتمبر وأكتوبر، تماشياً مع توجهات السياسة النقدية للاحتياطي الفيدرالي الأمريكي.

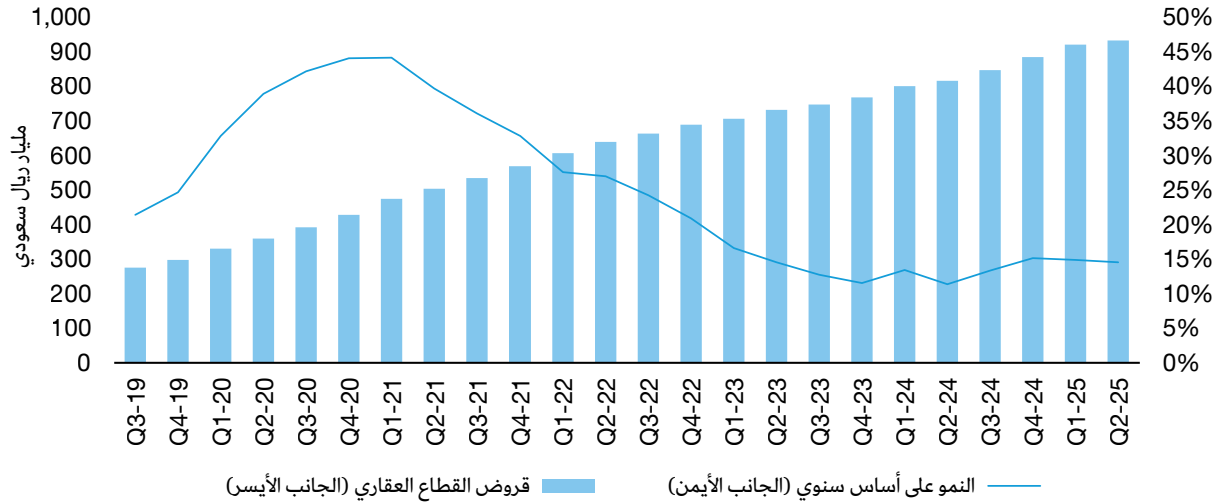
مطالبات البنوك على القطاع الخاص (يوليو 2019 – سبتمبر 2025) (سنة / سنة، %)



المصدر: البنك المركزي السعودي، بورصة لندن

بلغ إجمالي التمويل العقاري المقدم من البنوك السعودية نحو 932.8 مليار ريال سعودي بنهاية الربع الثاني من عام 2025، مسجلاً نمواً سنوياً قدره 14.5%. وشكلت القروض للأفراد ما قيمته 711.6 مليار ريال، بزيادة سنوية بلغت 11.3%، في حين بلغ حجم التمويل العقاري الموجه للشركات نحو 221.2 مليار ريال، محققاً نمواً قوياً بنسبة 26.3% على أساس سنوي. ويعكس هذا الزخم المستدام في نشاط التمويل العقاري استمرار الجهود الرامية إلى رفع معدلات تملك المساكن، بدعم من المبادرات الحكومية الهادفة إلى توسيع نطاق الوصول إلى التمويل السكني وتعزيز القدرة على تحمل تكاليف الإسكان.

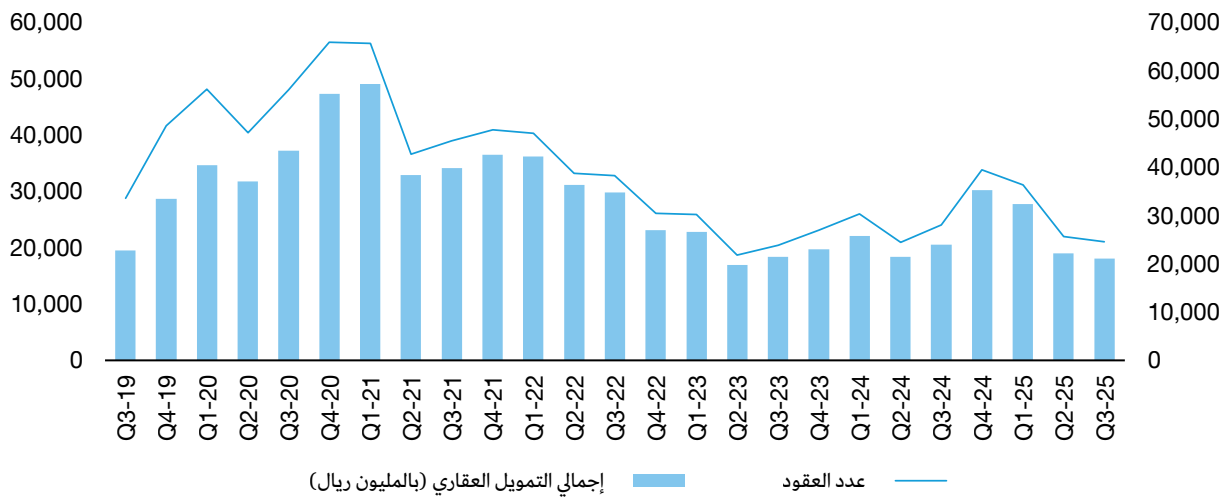
القروض العقارية من البنوك (مليار ريال سعودي ونسبة التغير السنوي)



المصدر: البنك المركزي السعودي

بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من البنوك نحو 18.10 مليار ريال سعودي خلال الربع الثالث من عام 2025، مسجلة تراجعاً بنسبة 11.7% على أساس سنوي مقارنة بالربع الثالث من عام 2024. كما انخفض إجمالي عدد عقود التمويل العقاري بنسبة 12.5% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، ليبلغ 25.54 مليار ريال سعودي.

عدد عقود الرهن العقاري السكني الجديد وإجمالي قيمة الرهن العقاري

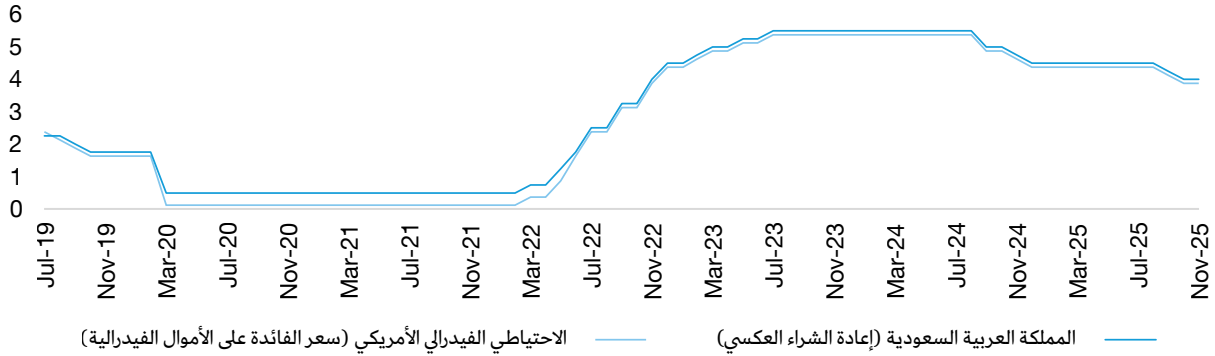


المصدر: البنك المركزي السعودي

ث. البنك المركزي السعودي يخفض أسعار الفائدة مرتين في النصف الثاني من 2025 مع إشارات لاحتمال خفض إضافي في ظل التحديات العالمية

نفذ البنك المركزي السعودي خفضين لأسعار الفائدة خلال النصف الثاني من عام 2025، حيث قام في سبتمبر بتخفيض سعر إعادة الشراء بمقدار 25 نقطة أساس ليصل إلى 4.75%، وخفض سعر إعادة الشراء المعاكس إلى 4.25%، أعقب ذلك خفض إضافي بمقدار 25 نقطة أساس في 29 أكتوبر، ليصل سعر إعادة الشراء إلى 4.50% وسعر إعادة الشراء المعاكس إلى 4.00%. ويهدف هذا التوجه إلى الحفاظ على الاستقرار النقدي في ظل التطورات الاقتصادية العالمية، ويأتي متماشياً مع قرار الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بخفض سعر الفائدة القياسي بمقدار 25 نقطة أساس إلى نطاق يتراوح بين 3.75% و4.00% في أكتوبر. ويعتمد البنك المركزي السعودي عادة مواءمة قرارات أسعار الفائدة مع توجهات الاحتياطي الفيدرالي، نظراً لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي. وفي هذا السياق، تتوقع الأسواق إمكانية تنفيذ خفض إضافي واحد على الأقل قبل نهاية العام، بهدف دعم مستويات السيولة والحفاظ على الزخم الاقتصادي في ظل حالة عدم اليقين العالمية. ومن المتوقع أن تسهم مستويات الفائدة الأدنى مقارنة بعام 2024 في تعزيز نمو الائتمان، في حين لا تزال الرؤية غير واضحة بشأن وتيرة التخفيضات المحتملة الإضافية من قبل الاحتياطي الفيدرالي خلال عام 2025، وما يترتب على ذلك من قرارات مماثلة من قبل البنك المركزي السعودي.

أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة (يوليو 2019 – نوفمبر 2025)



المصدر: بورصة لندن

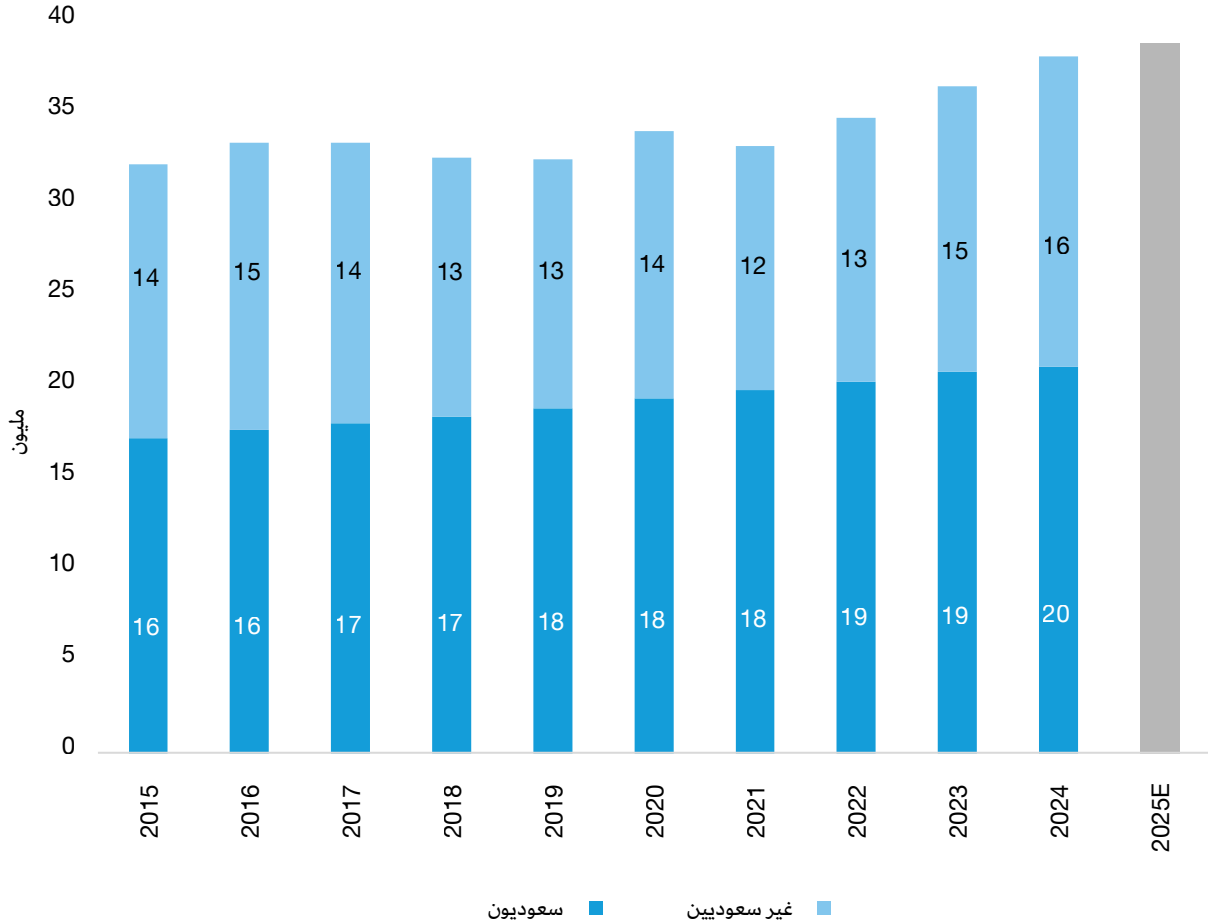
ج. ارتفاع عدد سكان المملكة العربية السعودية إلى 35.3 مليون نسمة بدعم من المقيمين غير السعوديين

بلغ عدد سكان المملكة العربية السعودية 35.3 مليون نسمة بحلول منتصف عام 2024، وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، حيث شكّل السعوديون ما نسبته 55.6% من إجمالي السكان، مقابل 44.4% لغير السعوديين. وسجلت المملكة زيادة سنوية قدرها 1.6 مليون نسمة، بما يعادل معدل نمو بلغ 4.7% مقارنة بمنتصف عام 2023، فيما بلغ معدل النمو 4.6% عند المقارنة بفترة الأساس في مايو 2022.

وتجاوز عدد السكان السعوديين 19.6 مليون نسمة بحلول منتصف عام 2024، محققاً نمواً سنوياً بنحو 2%، في حين ارتفع عدد غير السعوديين إلى 15.7 مليون نسمة، مقارنة بـ 14.5 مليون نسمة قبل عام. وأسهم غير السعوديين بنسبة 75.6% من إجمالي الزيادة السكانية المسجلة خلال الفترة، مقابل 24.4% للسعوديين، في حين شكّل الذكور ما نسبته 70.8% من إجمالي النمو السنوي في عدد السكان.

وتُظهر بيانات التركيبة العمرية تبايناً واضحاً بين الفئتين، حيث تبلغ نسبة السعوديين ضمن الفئة العمرية من 0 إلى 14 عاماً نحو 33.5%، مقارنة بـ 8.6% فقط لدى غير السعوديين. وفي المقابل، تتركز الفئة العمرية المنتجة (15-64 عاماً) بشكل أكبر لدى غير السعوديين بنسبة 89.9%، مقابل 62.7% لدى السعوديين.

المملكة العربية السعودية، إجمالي عدد السكان (2015 - تقديرات 2025)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء وصندوق النقد الدولي؛ تنويه: تشير (e) إلى بيانات متوقعة، بيانات عام 2025 مستندة إلى تقديرات صندوق النقد الدولي، ولا تتوفر تفاصيل لها.

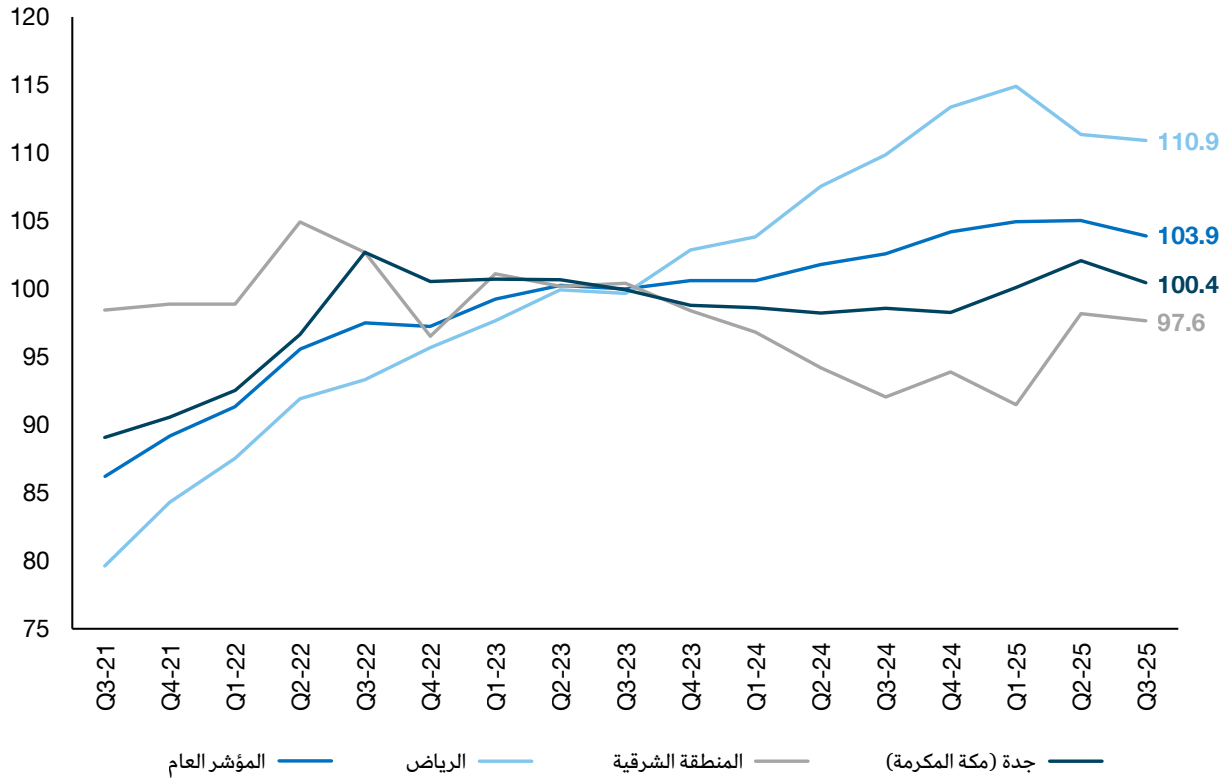
3. استقرار أسعار الأراضي العقارية

تراجع تضخم أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية إلى 1.3% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بـ3.2% في الربع السابق، متأثراً بتهدئة سوق العقارات السكنية التي عوضت مكاسب القطاع التجاري، وذلك وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء.

وارتفع الرقم القياسي لأسعار العقارات إلى 103.9 نقطة مقارنة بـ102.6 نقطة على أساس سنوي، في حين انخفضت الأسعار السكنية بنسبة 0.9%، مدفوعة بتراجع أسعار الشقق بنسبة 1.7%. وجاء هذا التباطؤ مدعوماً بعدد من الإجراءات التنظيمية، من بينها تطبيق تجميد الإيجارات في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات اعتباراً من سبتمبر، إلى جانب رفع الرسوم على الأراضي غير المطورة ضمن نظام رسوم الأراضي البيضاء. وأظهرت البيانات انخفاض المؤشر بنسبة 1.1% على أساس ربعي مقارنة بالربع الثاني، نتيجة تراجع أسعار الأراضي السكنية والشقق والفلل. في المقابل، سجلت أسعار العقارات التجارية نمواً قوياً بنسبة 6.8%، مدعومة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة 7.2%، في ظل الطلب القوي على المساحات المكتبية في كل من الرياض وجدة.

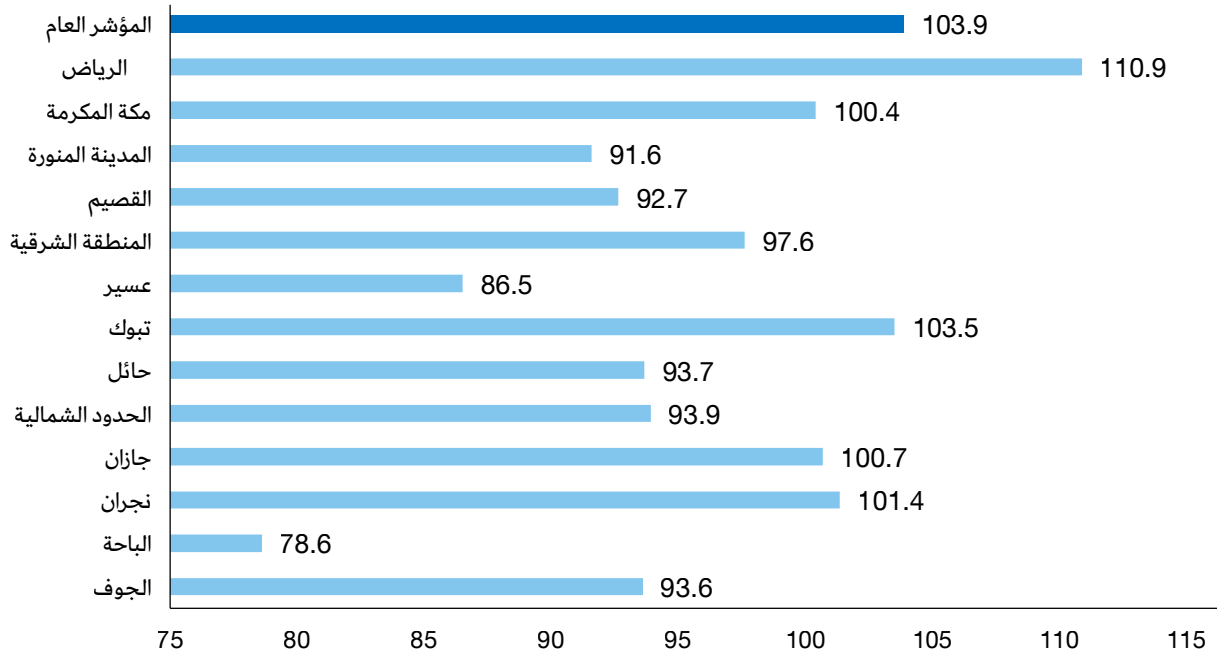
ويواصل قطاع العقارات لعب دور محوري في تحقيق مستهدفات رؤية 2030، مع توقعات بأن يبلغ حجم السوق نحو 101.6 مليار دولار بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب يقدر بنحو 8%. وعلى المستوى الإقليمي، سجلت المنطقة الشرقية أعلى زيادة في الأسعار بنسبة 6.1%، في حين شهدت منطقة المدينة المنورة تراجعاً في الأسعار بنسبة 8%.

مؤشر أسعار العقارات السعودية (الربع الثالث 2021 – الربع الثالث 2025) (2023 = 100)



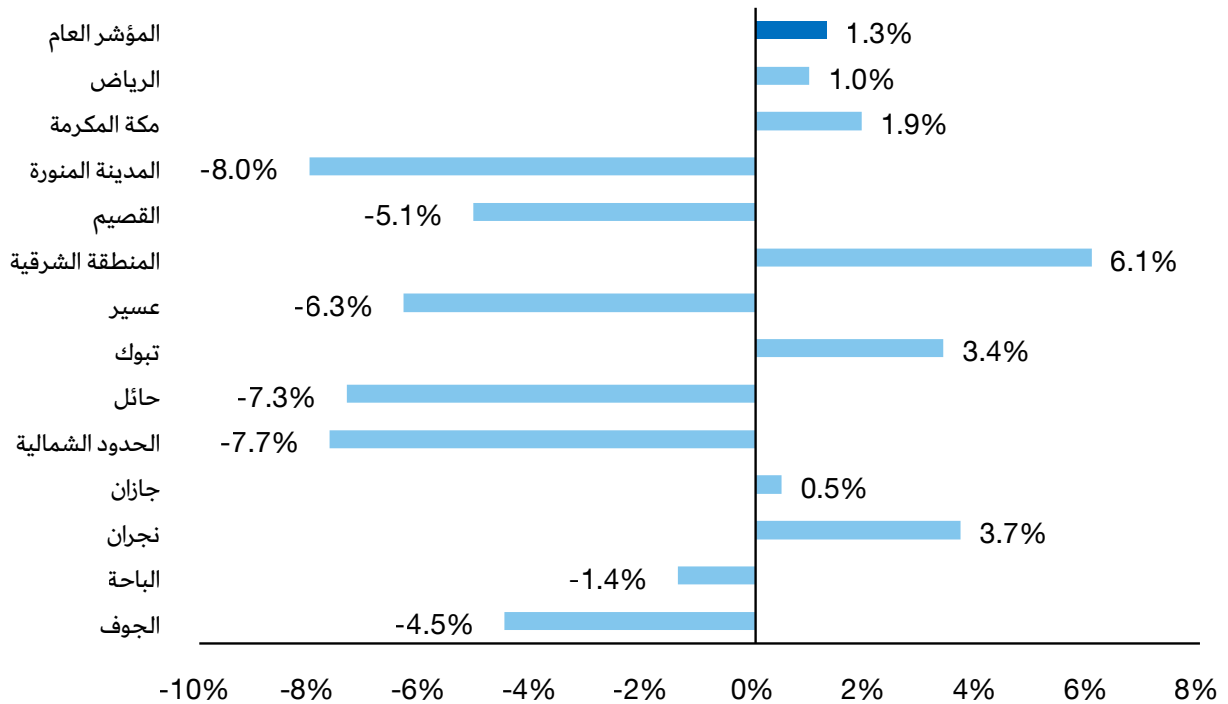
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات حسب المنطقة الإدارية، الربع الثالث 2025 (2023=100)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

مؤشر أسعار العقارات (التغير السنوي بالنسبة المئوية) حسب المنطقة - الربع الثالث من عام 2025



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

أداء قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

يواصل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية إظهار قوة واضحة، مدعوماً باستمرار الطلب عبر مختلف القطاعات. ويسهم التحضر المتسارع، إلى جانب المبادرات الحكومية، وفي مقدمتها برنامج المقرات الإقليمية، فضلاً عن التوسع المتواصل في تبني حلول التمويل العقاري، في ترسيخ مقومات النمو ودعم أداء القطاع على نحو مستدام.

أداء القطاع السكني⁶

- ارتفع حجم الصفقات السكنية في المملكة بنسبة 17.9% على أساس ربعي خلال الربع الثالث من عام 2025، مسجلاً قيمة إجمالية للصفقات بلغت 7.7 مليار ريال سعودي، مع تسجيل نحو 5,000 صفقة لأراضٍ سكنية.
- سجلت مدينة الرياض نحو 13,000 صفقة بيع سكنية خلال الربع الثالث من عام 2025، بانخفاض قدره 44.3% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2024.⁷ ورغم ذلك، حافظت الاتجاهات السعرية على قوتها، حيث ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 6.3% على أساس سنوي، فيما سجلت أسعار الفلل نمواً قدره 11.6%. وفي مدينة جدة، ارتفعت الصفقات السكنية بنسبة 16.5% لتبلغ نحو 7,500 صفقة،⁸ مدفوعة بالطلب القوي على الشقق ذات الأسعار المناسبة، في حين ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 3.2%، وتراجعت أسعار الشقق بنسبة 1.1%، بما يعكس حساسية الأسعار في قطاع الوحدات متعددة الأسر.
- في إطار معالجة اختلالات العرض والطلب، كثّف المطورون وتيرة التنفيذ، حيث وقّعت شركة دار المجدعية في سبتمبر عقوداً بقيمة 453.6 مليون ريال سعودي (نحو 121 مليون دولار أمريكي) لتطوير أكثر من 1,000 وحدة سكنية جديدة في الرياض (عديم الفرسان) وجدة (خيالة 1)، إلى جانب توقعات بإضافة نحو 5,000 وحدة أخرى في مختلف المناطق بنهاية العام.
- كما واصلت المشاريع العملاقة تقدمها، مع إطلاق مشروع "العروس" من قبل روشن بإصدار محدود في جدة خلال سبتمبر 2025، إلى جانب توقيع شركة إعمار المدينة الاقتصادية اتفاقية مع شركة التحالف لتطوير 340 وحدة سكنية فاخرة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، تستهدف المشترين الأجانب اعتباراً من عام 2026. وشهد قطاع الإسكان الفاخر إطلاق مشروع "ذا تشيدي ريزيدنسز وادي صفار" في الدرعية خلال سبتمبر، بما يعكس تنامي الطلب على الوحدات السكنية المخدومة عالية الجودة.
- في الربع الثاني من عام 2025، سجلت مدينة الدمام نحو 2,200 صفقة بيع سكنية، بنمو سنوي بلغ 29.4%. وارتفعت قيمة الصفقات السكنية إلى 2.9 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 90.3% على أساس سنوي،⁹ حيث استحوذت الشقق على 85.3% من إجمالي الصفقات. وتصدرت حي السيف صفقات الشقق بحصة بلغت 27.5%، فيما جاء حي المزروعية في صدارة صفقات الفلل بنسبة مماثلة. وعلى صعيد الأسعار، شهدت المنطقة أداءً متبايناً، حيث استقرت أسعار الشقق تقريباً مع تراجع طفيف بلغ 0.1%، في حين ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 1.8% لتصل إلى 4,844 ريالاً للمتر المربع.¹⁰
- أما مدينة الخبر، فقد سجلت نمواً قوياً في نشاط المبيعات بنسبة 23.7% على أساس سنوي خلال الربع الثاني من عام 2025، مع هيمنة الشقق على 82.0% من إجمالي الصفقات. وتصدر حي العزيزية مبيعات الشقق بحصة 13.9%، فيما جاء حي الذهب في مقدمة صفقات الفلل بحصة بلغت 47.7%.¹¹

- واصلت الأسعار في الخبر اتجاهها الصعودي خلال الربع الثاني من عام 2025، حيث ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 5.8% على أساس سنوي لتصل إلى 3,782 ريالاً للمتر المربع، وزادت أسعار الفلل بنسبة 2.2% لتبلغ 5,995 ريالاً للمتر المربع. وتتميز المدينة بانتشار المجمعات السكنية والفلل الراقية التي تستقطب المقيمين الأجانب، في حين تركز مدينة الدمام بشكل أكبر على الشقق السكنية الموجهة للطلب المحلي.¹²
- أضافت المنطقة الحضرية لمدينة الدمام، التي تضم الدمام والخبر والظهران، إضافة إلى مدينة الجبيل، نحو 1,740 وحدة سكنية خلال النصف الأول من عام 2025، ليرتفع إجمالي المخزون السكني إلى نحو 725,400 وحدة. ومن المتوقع إضافة نحو 860 وحدة أخرى خلال النصف الثاني من العام. ويتركز المخزون القائم بشكل رئيسي على الشريط الساحلي في الخبر والدمام، مع استمرار الخبر كمحور رئيسي للمشاريع السكنية التي تهيمن عليها الشقق، في حين يتجه المعروض المستقبلي تدريجياً نحو المناطق الداخلية والجنوبية لتلبية الطلب المتزايد.¹³
- على الرغم من أن هذا المسار يدعم مستهدفات رؤية 2030، فإن استدامة الزخم تتطلب استمرار الدعم المالي. فبالرغم من توقع تسجيل عجز في الموازنة يقدر بنحو 65 مليار دولار في عام 2025، تواصل الحكومة حشد التمويل اللازم لدعم برنامج التحول الاقتصادي البالغ حجمه نحو 2 تريليون دولار، بما في ذلك الحصول على قرض سيادي بقيمة 10 مليارات دولار، بهدف الحفاظ على وتيرة التنمية وتحقيق توازن مستدام بين العرض والطلب في سوق الإسكان على المدى الطويل.

أداء القطاع المكتبي¹⁴

- عمل سوق المكاتب المتميزة في مدينة الرياض في الربع الثاني من عام 2025 ضمن مستويات شغور شبه معدومة، حيث بلغت نسبة الشغور في المساحات المتميزة نحو 0.5%، وارتفعت بشكل طفيف في الفئة "A" إلى 3.8% وفي الفئة "B" إلى 2.9%. وسجلت مدينة جدة اتجاهاً مماثلاً مع نسب شغور بلغت 3.3% للفئة "A" و2.2% للفئة "B"، ما يعكس قوة الطلب من قبل الشاغلين في أكبر مركزين تجاريين في المملكة. وفي المقابل، أظهرت المنطقة الحضرية لمدينة الدمام مستويات شغور أعلى بشكل ملحوظ، بلغت 17.2% للفئة "A" و21.4% للفئة "B"، في ضوء الخصائص الهيكلية للسوق واعتمادها النسبي على الجهات الحكومية والمباني المملوكة للشاغلين.
- شهدت الإيجارات نمواً قوياً في المدن الرئيسية، بقيادة الرياض، ولا سيما في مركز الملك عبدالله المالي، حيث تجاوزت الإيجارات المتميزة 4,000 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً. وارتفعت الإيجارات المتميزة في الرياض بنسبة 7.3% على أساس سنوي لتصل إلى 3,630 ريالاً للمتر المربع، فيما قفزت إيجارات الفئة "A" بنسبة 9.1% لتبلغ 2,358 ريالاً للمتر المربع، مدعومة بانتقال الشاغلين نحو شمال الرياض بحثاً عن سهولة الوصول وجودة الأصول. وفي جدة، سجلت الإيجارات نمواً صحيحاً، حيث ارتفعت إيجارات الفئة "A" بنسبة 4.3% لتصل إلى 1,393 ريالاً للمتر المربع، والفئة "B" بنسبة 6.5% إلى 933 ريالاً للمتر المربع. وعلى الرغم من ارتفاع نسب الشغور في المنطقة الحضرية لمدينة الدمام، فقد شهدت الإيجارات زيادات ملحوظة، إذ ارتفعت إيجارات الفئة "A" بنسبة 8.2%، فيما سجلت الفئات المتوسطة "B" و"C" نمواً تجاوز 11%، مدفوعاً بتركز الطلب على الخيارات ذات التكلفة المناسبة.
- أضافت مدينة الرياض نحو 311,880 متراً مربعاً من المساحات المكتبية القابلة للتأجير خلال النصف الأول من عام 2025، ليرتفع إجمالي المعروض إلى نحو 8.1 مليون متر مربع، مع توقع إضافة 660,880 متراً مربعاً إضافياً بنهاية

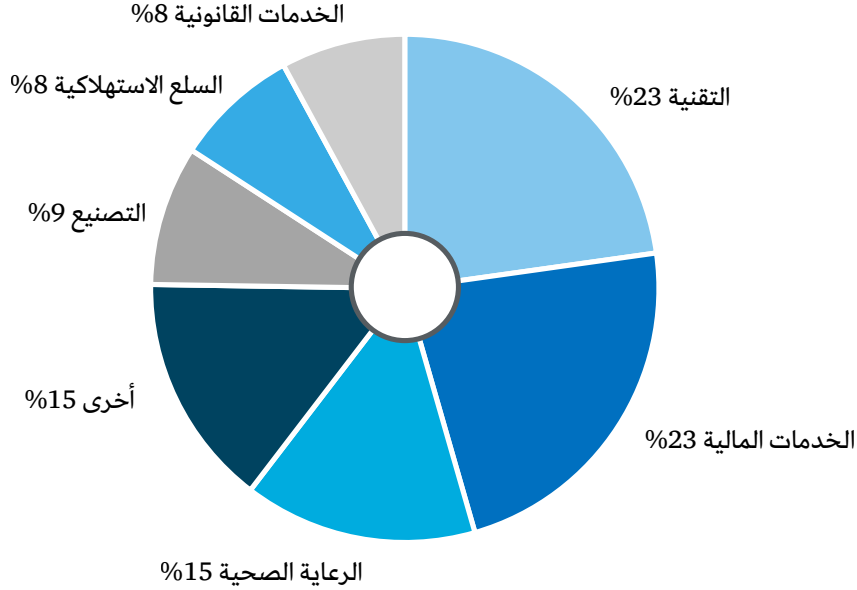
العام. ويتركز المعروض المستقبلي بشكل متزايد في شمال الرياض على امتداد طريق الملك سلمان، مدعوماً بتحويل بعض الأصول السكنية إلى استخدامات مكتبية لتلبية الطلب الاستثنائي. وفي جدة، تمت إضافة 81,887 متراً مربعاً خلال النصف الأول، مع توقع إضافة 42,680 متراً مربعاً خلال النصف الثاني، في حين لم تشهد المنطقة الحضرية لمدينة الدمام أي تسليمات خلال النصف الأول، مع توقع إضافة 116,080 متراً مربعاً خلال النصف الثاني. وتعكس هذه التطورات تحولات مشهد المكاتب في المملكة، والحاجة المتزايدة إلى تصاميم مرنة ومدعومة بالتقنيات الحديثة في المشاريع المستقبلية.

■ اتسع نطاق نشاط التأجير في الرياض ليشمل قطاعات غير تقليدية، حيث برزت قطاعات الرعاية الصحية والأدوية والتقنية كمحركات رئيسة للطلب، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030 في التنويع الاقتصادي، ويؤكد تزايد التفضيل للمساحات المكتبية عالية الجودة والغنية بالخدمات. وفي المنطقة الحضرية لمدينة الدمام، ظل الطلب متركزاً في الفئتين "B" و "C"، بما يعكس طبيعة السوق المتوسطة وهيمنة الجهات الحكومية والشركات المرتبطة بقطاع النفط.

■ واصل برنامج المقرات الإقليمية جذب الشركات متعددة الجنسيات إلى مدينة الرياض، ولا سيما ضمن مركز الملك عبدالله المالي، ما يعزز مكانته كمركز أعمال رائد. ومن المتوقع أن تركز التطويرات المستقبلية على تعزيز تجربة المستأجر من خلال تحسين المرافق، واعتماد تصاميم مرنة، وتطبيق حلول تقنية متقدمة. كما يُتوقع أن ترتفع نسب الإشغال التشغيلي في مركز الملك عبدالله المالي مع استكمال أعمال التجهيز الداخلي، مدعومة بتحديثات البنية التحتية، بما في ذلك الجسور الجديدة. وفي الوقت ذاته، تنشط صناديق الاستثمار في الاستحواذ على الأصول المكتبية وتطويرها، في حين تتجه التكتلات المحلية بشكل متزايد نحو التملك، ما قد يؤدي إلى تقلص المعروض المتاح للإيجار في الشريحة المتميزة على المدى المتوسط.

■ تشير بيانات الشاغلين خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 في مدينة الرياض إلى تركّز قوي للطلب في قطاعات التقنية (23%)، والخدمات المالية (23%)، والرعاية الصحية (15%)، والتي تمثل مجتمعة أكثر من ثلثي الطلب على المساحات المكتبية بنسبة 61%. وسجل قطاع التقنية أعلى عدد من الطلبات الفردية، فيما أسهمت قطاعات أخرى، من بينها السلع الاستهلاكية والصناعات والخدمات المهنية المختلفة، بحصص أقل من إجمالي الاهتمام بالمساحات المكتبية.¹⁵

توزيع الاستفسارات على المساحات المكتبية في مدينة الرياض حسب قطاعات الأعمال (الأشهر التسعة الأولى من عام 2025)



المصدر: CBRE

■ أظهرت المنطقة الحضرية لمدينة الدمام ديناميكيات سوقية متميزة خلال الربع الثاني من عام 2025، مع تسجيل معدلات شغور مرتفعة نسبياً، حيث بلغت نسبة الشغور في المساحات المكتبية من الفئة "A" نحو 17.2%، وفي الفئة "B" نحو 21.4%. ويهيمن على سوق المكاتب في المنطقة بشكل كبير الجهات الحكومية والمباني المملوكة لشاغلها، بما في ذلك البنوك والمقار الرئيسية لكبرى الشركات، والتي تمثل ما يقارب ربع إجمالي المعروض. وبوصف المنطقة المركز المحوري لصناعة النفط، فإن خصائص سوق المكاتب وأنماط الإشغال فيها تظل متأثرة بشكل كبير بأداء هذا القطاع. وعلى المدى المتوسط، يُتوقع أن يتجه السوق نحو تبني نماذج عمل أكثر مرونة، واعتماد تقنيات متقدمة، بما يسهم في إعادة تشكيل خصائص المعروض مستقبلاً.

■ على الرغم من ارتفاع معدلات الشغور، ظل سوق المكاتب في المنطقة الحضرية لمدينة الدمام مائلاً لصالح الملاك خلال الربع الثاني من عام 2025، حيث ارتفعت إيجارات الفئة "A" بنسبة 8.2% على أساس سنوي لتصل إلى 994 ريالاً للمتر المربع سنوياً. كما سجلت مساحات الفئتين "B" و "C" نمواً أقوى في الإيجارات بنسبة 11.0% و 11.6% على التوالي، لتبلغ 840 ريالاً و 896 ريالاً للمتر المربع، بما يعكس قوة الطلب في شرائح السوق المتوسطة. واستمر تركيز غالبية الطلب على مساحات الفئتين "B" و "C"، اللتين تمثلان كذلك الحصة الأكبر من المخزون القائم.



■ لم تشهد المنطقة أي تسليمات مكتبية رئيسية خلال النصف الأول من عام 2025، ما أبقى إجمالي المعروض مستقرًا عند نحو 1.96 مليون متر مربع، في حين من المتوقع تسليم نحو 116,080 متراً مربعاً خلال النصف الثاني من العام. ومن المنتظر أن تركز المشاريع المستقبلية على تصاميم مرنة وحلول تقنية متقدمة، بما يتوافق مع احتياجات بيئات العمل المتغيرة.

أداء قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية¹⁶

- واصل قطاع الصناعة والخدمات اللوجستية توسعه الاستراتيجي خلال الربع الثالث من عام 2025، بدعم من برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية. وسجل النشاط الصناعي تسارعاً ملحوظاً، حيث ارتفع مؤشر الإنتاج الصناعي بنسبة 7.1% على أساس سنوي في أغسطس 2025، مدفوعاً بجهود التنويع الصناعي غير النفطية. كما ارتفع المؤشر الفرعي للتصنيع بنسبة 5.6% على أساس سنوي، بما يؤكد متانة القطاع على المدى الطويل ودوره المحوري في مسار التحول الاقتصادي للمملكة.
- يترجم ارتفاع وتيرة أعمال التشييد إلى إضافة طاقات صناعية جديدة، وهو ما تعكسه زيادة مبيعات الإسمنت بنسبة 8.4% على أساس سنوي في يوليو. وخلال الشهر ذاته، أصدرت وزارة الصناعة 179 ترخيصاً صناعياً جديداً بقيمة استثمارية بلغت 6.6 مليار ريال سعودي، وبدأ تشغيل 133 مصنعاً جديداً، بما يبرز تسارع وتيرة التصنيع والتزام المملكة بتوسيع قاعدتها الإنتاجية.
- تبلغ قيمة المشاريع الملتزم بها في المملكة نحو 440 مليار دولار أمريكي، حُصص أكثر من 116 مليار دولار منها لقطاع التشييد، ما يعزز الطلب على مرافق الخدمات اللوجستية والتصنيع. وتؤكد هذه المحفظة الاستثمارية الضخمة الأهمية الاستراتيجية للقطاع، وتدعم استدامة نمو البنية التحتية الصناعية على مستوى المملكة.
- شهد أداء الإيجارات الصناعية تحسناً ملحوظاً خلال الربع الثالث من عام 2025، لا سيما في مدينة الرياض، حيث قادت الأسواق الجزئية نمو الإيجارات. وتراوحت الزيادات السنوية في الإيجارات بين 14% و28%. مع تصدر المراكز اللوجستية المتميزة، مثل حي الفيصلية، لمعدلات النمو. كما سجلت المستودعات ذات المواقع الاستراتيجية في جنوب الرياض، بما في ذلك حي المشاعل، إيجارات بلغت نحو 299 ريالاً للمتر المربع سنوياً، ما يعكس قوة الطلب على المساحات اللوجستية عالية الجودة.
- في مدينة جدة، سجل السوق الصناعي نمواً سنوياً معتدلاً في الإيجارات تراوح بين 4% و8%. حيث بلغت الإيجارات في المناطق اللوجستية المتميزة، مثل منطقة عسبان، نحو 350 ريالاً للمتر المربع سنوياً. ويعكس هذا الأداء المتوازن في كل من الرياض وجدة تسارع التوسع الصناعي في المملكة، وتنامي أهمية الربط اللوجستي في دعم أنشطة التجارة والتصنيع.

متوسط إيجارات المستودعات/الخدمات اللوجستية في مناطق مختارة (الربع الثالث من عام 2025)



المصدر: CBRE

أداء قطاع عقارات التجزئة¹⁷

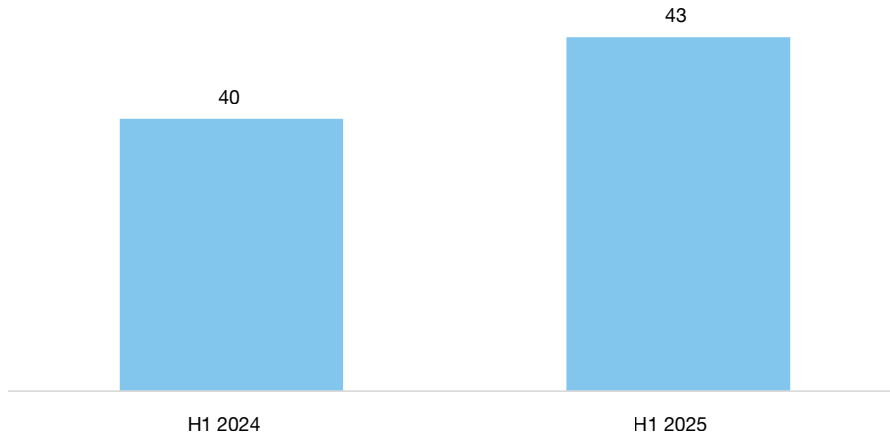
- جاء أداء قطاع عقارات التجزئة خلال الربع الثالث من عام 2025 مدفوعاً بقوة الإنفاق الاستهلاكي وتزايد الإقبال على نماذج التجزئة التجريبية. ووفقاً لتقديرات "أوكسفورد إيكونوميكس"، يُتوقع أن تنمو أحجام مبيعات التجزئة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 4.4% خلال الفترة من 2025 إلى 2027. وعلى الرغم من هذا الزخم في الطلب، حافظت إيجارات مراكز التسوق التي تخدم أكثر من منطقة والتي تخدم منطقة واحدة في مدينة الرياض على استقرار نسبي، مسجلة نمواً سنوياً محدوداً يقل عن 1%، مع بلوغ متوسط الإيجارات في الأصول المتميزة نحو 2,815 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً.
- يتجه السوق بشكل متزايد نحو مفاهيم التجزئة المتكاملة القائمة على نمط الحياة. وفي هذا السياق، تمثل الشراكة الاستراتيجية التي أبرمت خلال الربع الثالث بين مجموعة ماجد الفطيم وشركة الدرعية محطة بارزة، حيث ستسهم في ترسيخ "ميدان الدرعية" كوجهة رائدة لنمط الحياة والترفيه. وسيضم المشروع دور عرض "فوكس سينما" إلى جانب علامات عالمية مرموقة، بما يعكس تحولاً استراتيجياً نحو تجارب تجزئة منسقة وبيئات حضرية صديقة للمشاة تمزج بين الحداثة والهوية الثقافية.
- ومن المتوقع أن يشهد سوق التجزئة في مدينة الرياض توسعاً كبيراً، مع إضافة نحو 800 ألف متر مربع من المساحات الجديدة خلال السنوات الخمس المقبلة، يتركز أكثر من 80% منها في شمال الرياض. وبحلول نهاية عام 2025، يُتوقع تسليم نحو 100 ألف متر مربع من المساحات القابلة للتأجير عبر مشاريع رئيسية، من بينها "STC Square" (35 ألف متر مربع)، ومجمع ذا 25 مول (24 ألف متر مربع)، وسكوير وان (15,200 متر مربع)، بما يعزز مكانة الرياض كوجهة تجزئة محورية على مستوى المملكة.

- بعد عام 2025، ستقود مشاريع كبرى إضافية نمو المعروض، من بينها “جوهرة الرياض” المقرر افتتاحه في الربع الثالث من عام 2026 بمساحة قابلة للتأجير تبلغ 130 ألف متر مربع، ومول ذا بلفيو المتوقع افتتاحه في عام 2027 بمساحة تصل إلى 370 ألف متر مربع. وتركز هذه التطويرات على مفاهيم الاستخدامات المتعددة المتكاملة وتقديم مرافق عالية الجودة، بما يلبي تطلعات المستهلكين المتغيرة نحو الراحة وتجارب التسوق الغنية.

أداء قطاع الضيافة^{19,18}

- وفقاً لبيانات وزارة السياحة، استقبلت المملكة نحو 60.9 مليون سائح من السياحة الداخلية والوافدة خلال النصف الأول من عام 2025، مقارنة بنحو 60 مليون سائح خلال النصف الأول من عام 2024. وتجاوز إجمالي الإنفاق السياحي خلال الفترة 43 مليار دولار أمريكي، مسجلاً نمواً بنحو 4% مقارنة بالنصف الأول من عام 2024، بما يعكس استمرار زخم نمو قطاع السياحة في المملكة وتعاضم مساهمته في دعم الاقتصاد الوطني.

إجمالي الإنفاق السياحي (مليار دولار)

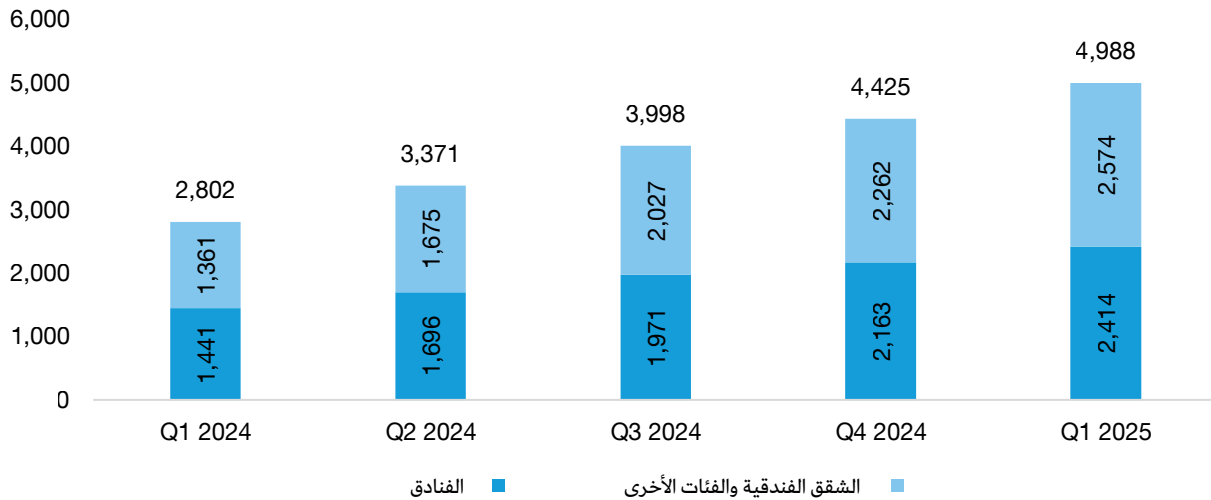


المصدر: موقع زاوية، عرب نيوز، وزارة السياحة

- استقطب برنامج “صيف السعودية 2025” أكثر من 32 مليون سائح من السياحة الداخلية والوافدة، مسجلاً نمواً بنسبة 28% مقارنة بصيف 2024 (خلال الفترة من مايو إلى سبتمبر). وبلغ إنفاق السياح نحو 14.2 مليار دولار أمريكي خلال الفترة ذاتها، بزيادة سنوية قدرها 15%، مع تسجيل وجهات بارزة مثل منطقة عسير نمواً لافتاً بنسبة 49% في أعداد السياح القادمين من دول مجلس التعاون الخليجي.
- حقق قطاع الضيافة نتائج متباينة خلال النصف الأول من عام 2025، حيث تراجعت معدلات الإشغال على مستوى المملكة بمقدار 1.7 نقطة مئوية على أساس سنوي لتستقر عند 62.3% حتى يونيو (منذ بداية العام). وفي المقابل، سجل متوسط السعر اليومي للغرف (ADR) نمواً محدوداً بنسبة 1.9% ليصل إلى 821.8 ريالاً سعودياً، إلا أن هذا التحسن لم يكن كافياً لدفع نمو الإيرادات، ما أدى إلى أداء شبه مستقر لإيراد الغرفة المتاحة (RevPAR)، الذي ارتفع بشكل طفيف بنسبة 0.2% ليبلغ 512.3 ريالاً سعودياً. ويعكس هذا الأداء بيئة تشغيلية ضاغطة، تراجعت فيها قوة الطلب بما حدّ من أثر التحسن السعري.

- في مدينة الرياض، انخفض متوسط السعر اليومي للغرف بنسبة 6.9% على أساس سنوي ليلغ نحو 842.1 ريالاً سعودياً، فيما تراجع إيراد الغرفة المتاحة بنسبة 11.6% ليصل إلى 576.6 ريالاً سعودياً حتى يونيو 2025، ما يشير إلى تباطؤ الطلب وتراجع القدرة التسعيرية. وبلغت نسبة الإشغال 56.6% خلال الفترة. وأضافت المدينة 690 غرفة فندقية خلال النصف الأول من عام 2025، ليرتفع إجمالي المعروض إلى 49,100 غرفة، مع توقع إضافة 1,080 غرفة أخرى خلال النصف الثاني من العام.
- في جدة، تراجع كل من متوسط السعر اليومي وإيراد الغرفة المتاحة بنسبة 7.1% و5.3% على أساس سنوي ليلبغا 674.2 ريالاً سعودياً و466.7 ريالاً سعودياً على التوالي حتى الربع الثاني من عام 2025، فيما بلغت نسبة الإشغال 69.2% حتى يونيو 2025. وشهدت المدينة تسليم 750 غرفة فندقية خلال النصف الأول من العام، ليرتفع إجمالي المخزون إلى 18,760 غرفة، مع توقع إضافة 1,300 غرفة أخرى بنهاية العام. ومن المنتظر أن تسهم الاستثمارات المستمرة في تطوير الواجهة البحرية في تعزيز جاذبية المدينة السياحية.
- سجلت مكة المكرمة نمواً قوياً في متوسط السعر اليومي وإيراد الغرفة المتاحة بنسبة 7.1% و3.1% على أساس سنوي ليلبغا 884.7 ريالاً سعودياً و566.0 ريالاً سعودياً على التوالي حتى الربع الثاني من عام 2025، ما عوض تراجع نسبة الإشغال بمقدار 3.7 نقطة مئوية خلال الفترة. وفي المدينة المنورة، ارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 1.9% على أساس سنوي، كما ارتفع إيراد الغرفة المتاحة بنسبة 2.7% ليصلا إلى 926.2 ريالاً سعودياً و698.4 ريالاً سعودياً على التوالي، فيما بلغت نسبة الإشغال 75.4% حتى يونيو 2025.
- حافظت منطقة الحرمين الشريفين على استقرار المخزون الفندقي خلال النصف الأول من عام 2025 عند نحو 154,590 غرفة في مكة المكرمة و60,170 غرفة في المدينة المنورة. ومع ذلك، يُتوقع نشاط ملحوظ في جانب المعروض خلال النصف الثاني من العام، مع جدولة تسليم نحو 5,590 غرفة إضافية في مكة المكرمة و710 غرف في المدينة المنورة، بما يدعم تلبية الطلب المستقبلي المرتبط بمواسم العمرة والحج والسياحة الدينية.

عدد المنشآت الفندقية السياحية المرخصة



المصدر: وزارة السياحة

تجميد الإيجارات في مدينة الرياض وتأثيره في القطاعات العقارية

يمثل قرار المملكة العربية السعودية بتطبيق تجميد لمدة خمس سنوات على زيادات الإيجارات في مدينة الرياض تدخلاً تنظيمياً محورياً يهدف إلى إعادة التوازن إلى سوق الإيجارات الذي شهد وتيرة تسارع ملحوظة في السنوات الأخيرة. ودخل هذا القرار حيز التنفيذ اعتباراً من 25 سبتمبر 2025، بما يحمل تداعيات آنية وطويلة الأجل على مختلف أطراف المنظومة العقارية في العاصمة، بوصفها المحرك الاقتصادي الرئيس للمملكة.²⁰

نطاق السياسة والجهة المختصة والأساس النظامي

جاء تجميد الإيجارات إنفاذاً لقرار مجلس الوزراء والمرسوم الملكي الذي صدر في 25 سبتمبر 2025 بالموافقة على الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمُستأجر.

■ **النطاق:** إيقاف الزيادة السنوية لقيمة الأجرة الإجمالية في عقود إيجار العقارات السكنية والتجارية (القائمة أو الجديدة) في العقارات الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة (5) سنوات، وبناءً عليه لا يُمكن للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية للعقار المُتفق عليها في العقود القائمة أو الجديدة بدءاً من تاريخه، كما يتم تثبيت قيمة الأجرة الإجمالية لعقود إيجار العقارات السكنية والتجارية الشاغرة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض (التي سبق تأجيرها) وفقاً للقيمة الإجمالية لأجرة آخر عقد "إيجار"، وتُحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقارات السكنية والتجارية (التي لم يسبق تأجيرها) بحسب ما يُتفق عليه بين المؤجر والمُستأجر.

■ **جهة التنفيذ:** الهيئة العامة للعقار هي الجهة الرئيسية المختصة بتطبيق هذه السياسة، حيث تتولى مهام إنفاذها ومراقبة السوق وإصدار الإرشادات التنظيمية ذات الصلة، إضافة إلى إدارة منصة "إيجار" الرقمية الرسمية، التي يتعين تسجيل جميع العقود من خلالها لاكتساب الصفة النظامية والاعتداد بها قانوناً.

■ **الأساس القانوني:** تركز هذه السياسة على الأحكام التنظيمية الجديدة، وتستند إلى الإطار النظامي القائم للمعاملات العقارية وتسوية المنازعات ذات الصلة. وتواجه الجهات المخالفة عقوبات رادعة، تشمل غرامات قد تصل إلى قيمة إيجار 12 شهراً، إضافة إلى تعويض المستأجر المتضرر، مع إتاحة حافز للمبتهجين قد يصل إلى 20% من قيمة الغرامة.²¹

منطق السياسة: تعزيز القدرة على تحمل التكلفة والاستقرار الاستراتيجي

يرتبط هذا التوجه التنظيمي ارتباطاً مباشراً بمستهدفات رؤية المملكة 2030 الرامية إلى تحسين جودة الحياة وترسيخ مكانة مدينة الرياض كمركز عالمي تنافسي للأعمال والعيش.

■ **القدرة على تحمل التكلفة واستقرار الأسعار:** يتمثل الدافع الرئيس للسياسة في معالجة الارتفاع المتسارع في الإيجارات، حيث شهدت مدينة الرياض، قبيل تطبيق قرار التجميد، زيادات ملحوظة في الإيجارات، أشارت بعض التقارير إلى أنها بلغت مستويات مزدوجة الرقم سنوياً لكل من الفلل والشقق، ما فرض ضغوطاً مالية متزايدة على الأسر وقطاع الأعمال. ويوفر قرار التجميد إطاراً فورياً للاستقرار المالي وإمكانية التنبؤ بالتكلفة لكل من العائلات والشركات.

■ **الأبعاد الاجتماعية والتنمية:** من خلال ضبط تكاليف السكن، تستهدف الحكومة تخفيف الأعباء المالية عن المواطنين والمقيمين، وتعزيز جاذبية العاصمة لاستقطاب الكفاءات عالية المهارة اللازمة لتنفيذ مشاريع رؤية المملكة

^{21, 20} موقع زاوية

2030، بما يدعم الاستقرار الاجتماعي ويعزز تنافسية سوق العمل.

- **تعزيز شفافية السوق:** يسهم الإلزام بتسجيل جميع عقود الإيجار عبر منصة "إيجار"، وهو متطلب مطبق على مستوى المملكة ويجري تعزيزه من خلال هذه السياسة، في رفع مستوى الشفافية، وتسريع رقمنة العقود، وتبسيط إجراءات تسوية النزاعات، عبر الانتقال من الاتفاقيات غير الرسمية إلى إطار نظامي واضح وقابل للتنفيذ.²²

تحليل التأثير في السوق:

التأثير قصير المدى (من 6 حتى 12 شهراً)^{23, 24}

المؤشر	العقارات السكنية	العقارات التجارية (مكاتب/ تجزئة)	الأثر والتفسير
مستويات الإيجار	استقرار/تجميد عند مستويات 25 سبتمبر 2025	استقرار/تجميد عند مستويات 25 سبتمبر 2025	يحدّ السقف سعري الفوري من عنصر النمو السنوي في الإيجارات داخل مدينة الرياض.
معدلات الشغور	انخفاض (احتفاظ المستأجرين بالعقود في ظل استقرار الإيجارات)	انخفاض (قيام الشركات بتثبيت تكاليف التشغيل لمدة خمس سنوات)	ارتفاع معدلات الاحتفاظ بالمستأجرين نتيجة الأمان الذي توفره عقود الإيجار الثابتة وبمستويات دون السوق.
أحجام الصفقات	تراجع في صفقات الاستثمار وارتفاع في نشاط التأجير	تراجع في صفقات الاستثمار وارتفاع في نشاط التأجير	انحسار شهية الاستثمار في الأصول المعتمدة على نمو الإيجارات، مقابل مسارعة المستأجرين لتوقيع أو تجديد عقود بأسعار ثابتة.

الآثار المتوسطة إلى طويلة الأجل (من سنة حتى أكثر من خمس سنوات)

- **شهية الاستثمار والتقييم:** يتعين إعادة معايرة نماذج التقييم الاستثماري للأصول العقارية في مدينة الرياض بصورة جوهرية، مع انتقال السوق من نموذج النمو إلى نموذج العائد التشغيلي. ومن المرجح أن تتجه الاستثمارات نحو استراتيجيات خلق القيمة، مثل الأصول التي تتطلب أعمال تجديد جوهرية (والمستثناة من نطاق التجميد الأولي بما يسمح بإعادة تسعير الإيجارات) أو المشاريع الجديدة التي يتم تحديد إيجاراتها الابتدائية وفق أسعار السوق. وفي المقابل، يُتوقع تراجع اهتمام المستثمرين ذوي الطابع السلبي الذين يعتمدون على تصاعد الإيجارات لتحقيق نمو رأسمالي، ما قد يؤدي إلى اتساع معدلات العائد ضمن فئة الأصول المستقرة.
- **مشاريع التطوير العقاري الجديدة:** يُرجح أن تشهد وتيرة مشاريع التطوير العقاري الجديدة تباطؤاً، أو إعادة توجيه نحو قطاعات خارج نطاق التجميد، مثل الأصول الفاخرة عالية المستوى أو العقارات المتخصصة، أو حتى التحول إلى مدن أخرى. وقد يتردد المطورون في ضخ رؤوس أموال في مشاريع إيجارية طويلة الأجل ذات إيرادات ثابتة،

²² موقع زاوية

²³ دراسة أكاديمية لكل من Marco Fongoni و Sofie R. Walt و Konstantin A. Kholodilin و Anja M. Hahn بعنوان "العودة إلى الماضي: الآثار قصيرة المدى لتجميد الإيجارات في برلين" - ورقة نقاش صادرة عن معهد DIW برلين، رقم 1999، فبراير 2022: <https://ssrn.com/abstract=4047633> أو <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4047633>

²⁴ دراسة كونستانتين أ. خولوديلين بعنوان "آثار ضبط الإيجارات من منظور البحث التجريبي: مراجعة شبه شاملة لما نشره"، المنشورة في (Journal of Housing Economics)، المجلد 63، فبراير 2024، ص 101983-101983، <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>، www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137724000020

ما قد يفضي إلى فجوة مستقبلية في المعروض عقب استنفاد مشاريع التطوير القائمة، وهو ما تشير إليه تقارير السوق المتخصصة (مثل تقارير JLL وCBRE) كأثر شائع لسياسات ضبط الإيجارات.

■ **التمويل والمخاطر الائتمانية:** من المتوقع أن تعيد البنوك النظر في معايير الإقراض للأصول المدرة للدخل في مدينة الرياض، نظراً لثبات التدفقات النقدية وما يترتب عليه من ارتفاع مخاطر التضخم بالنسبة للممولين. كما قد يؤدي غياب حوافز نمو الإيرادات إلى تقليص الإنفاق على الصيانة، بما يرفع احتمالات تدهور جودة المخزون القائم على المدى المتوسط، ويزيد تبعاً لذلك من المخاطر الائتمانية.

■ **التجديد مقابل مشاريع التطوير الجديدة:** يوفر استثناء الأصول الخاضعة لأعمال إنشاء أو ترميم هيكل جوهري حافزاً قوياً للملاك للتوجه نحو مشاريع التجديد الشامل بهدف إعادة ضبط القيم الإيجارية وفق مستويات السوق. وقد يسهم ذلك في تنشيط قطاع التشييد وأعمال التجهيز الداخلي، على حساب مشاريع التطوير من الصفر، مع إعادة تشكيل أولويات الاستثمار العقاري خلال المرحلة المقبلة.²⁵

آثار التمييز بين المناطق

لا يتسم أثر سياسة تجميد الإيجارات بالتجانس عبر مختلف فئات الأصول العقارية أو النطاقات الجغرافية.

النطاق الجغرافي	نوع العقار	الأثر الفوري	الآفاق طويلة الأجل
الرياض (النطاق الحضري)	سكني	تثبيت الإيجار؛ مستوى مرتفع من الاستقرار والأمان التعاقدى للمستأجرين	مخاطر تراجع الإنفاق على الصيانة واحتمالات فجوة مستقبلية في المعروض
الرياض (النطاق الحضري)	مكاتب/تجزئة	تثبيت تكاليف التشغيل للشركات (مكسب تنظيمي مباشر للسياسة)	ثبات العائد قد يحد من شهية الاستثمار في تطوير أصول تجارية جديدة
جدة، الدمام/الخبر	جميع الأنواع	لا يوجد تجميد شامل؛ زيادات الإيجار تخضع لآلية "إيجار" وبموجب اتفاق الطرفين	احتمال امتصاص السوق لرأس المال الاستثماري المُزاح من الرياض، بما قد يخلق ضغوطاً تصاعدياً على مستويات الإيجار في هذه المدن
المدن الثانوية	جميع الأنواع	تطبيق آلية "إيجار" القياسية	أثر محدود نسبياً، مع بقاء خيار التمديد متاحاً للهيئة العامة للعقار وفق تقديرها التنظيمي

تنويه: يقتصر تطبيق هذه السياسة حالياً على مدينة الرياض، ما يخلق فرصاً واضحة للمفاضلة التنظيمية بين الأسواق، ولا سيما في مدن مثل جدة والدمام/الخبر، والتي قد تشهد تدفقات استثمارية واردة أعلى نحو قطاعات الأصول الإيجارية فيها.

المصدر: موقع زاوية، Peninsula

تحديات الإنفاذ والتشغيل

- **الامتثال ومحاولات التحايل:** يتمثل التحدي الأبرز في الحد من محاولات التحايل على التجميد. فقد يسعى بعض الملاك إلى فرض رسوم غير إجبارية (مثل رسوم الخدمات) أو اشتراط مبالغ كبيرة تحت مسميات "مقدم" أو "خلو" أو ودائع مرتفعة خارج نطاق العقد المسجل في منصة "إيجار"، لتعويض فقدان الزيادة الإجبارية. ويتطلب ذلك قيام الهيئة العامة للعقار بمراقبة الامتثال بصورة نشطة عبر السجلات الرقمية والتحليلات الرقابية لرصد الأنماط غير الاعتيادية.
- **تسوية المنازعات:** رغم أن منصة "إيجار" تسهم في مركزية العقود وتوثيقها، فإن ارتفاع حجم الاعتراضات المحتملة من الملاك — مثل الادعاء بوجود أعمال تجديد جوهرية أو الاستناد إلى استثناءات عقود ما قبل 2024 — قد يشكل اختباراً لكفاءة اللجان المتخصصة المنشأة بموجب نظام الوساطة العقارية، سواء من حيث سرعة الفصل أو توحيد المعايير.
- **سلامة بيانات "إيجار":** تعتمد فاعلية التجميد بدرجة كبيرة على دقة "آخر إيجار مسجل" في منصة "إيجار" للوحدات الشاغرة. وقد تؤدي أي فجوات أو عدم اتساق أو قدم في البيانات إلى نزاعات حول القيمة المرجعية الصحيحة للإيجار المثبت، بما يستدعي إجراءات تدقيق وتحديث مستمرة لضمان موثوقية قاعدة البيانات وتعزيز قابلية إنفاذ القرار.

تحديات مواكبة المعروض السكني واللوجستي للمطلب المتنامي في المملكة العربية السعودية

تواجه قطاعات العقارات والخدمات اللوجستية في المملكة اختلالات ملحوظة بين العرض والطلب، ولا سيما في مدينة الرياض. ويُظهر سوق الإسكان مؤشرات على تباطؤ نسبي نتيجة تأخر تسليم المعروض السكني الجديد بما لا يواكب وتيرة الطلب المتصاعد. ووفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، سجلت أسعار العقارات السكنية نمواً محدوداً بلغ 0.4% بين الربعين الأول والثاني من عام 2025، مقارنة بنمو قوي نسبته 5.1% في الربع السابق. كما تراجعت أحجام الصفقات مقارنة بعام 2024، مع انخفاض المعاملات في مدينة الرياض بنسبة 1.5% على أساس سنوي خلال الربع الثاني.²⁶

يعود جزء رئيس من هذا الاختلال إلى تسارع وتيرة انتقال الشركات والقوى العاملة إلى مدينة الرياض، ما أدى إلى ارتفاع الطلب السكني بوتيرة تفوق قدرة السوق على الاستجابة. ويجري حالياً تنفيذ نحو 18,900 وحدة سكنية قيد الإنشاء في الرياض، يتركز جزء كبير منها على تلبية احتياجات المهنيين الوافدين. إلا أن تأخر التنفيذ وعدم مواءمة بعض الوحدات من حيث المساحات والجودة مع متطلبات الطلب الفعلي أسهما في اتساع الفجوة بين العرض المتاح والطلب القائم. كما يضيف التوجه المرتقب لإتاحة تملك الأجانب للعقارات في مناطق محددة، من بينها الرياض وجدة، بعداً إضافياً من التعقيد لديناميكيات السوق.

في المقابل، يشهد سوق المكاتب تسارعاً ملحوظاً، مدفوعاً بمستهدفات رؤية المملكة 2030 وبرنامج المقرات الإقليمية الذي يوفر حوافز وإعفاءات ضريبية للشركات العالمية. وارتفعت الإيجارات المتميزة في الرياض بنسبة 7.3% على أساس سنوي لتصل إلى 3,630 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً، فيما تجاوزت الإيجارات في مركز الملك عبدالله المالي 4,000 ريال للمتر المربع. ولا تزال معدلات الشغور عند مستويات متدنية للغاية، حيث بلغت 0.5% للمساحات المتميزة، ما يعكس شدة الطلب. كما سجلت فئات "A" و "B" في كل من الرياض وجدة معدلات شغور دون 4%، بواقع 3.8% و 2.9% في الرياض، و 3.3% و 2.2% في جدة على التوالي. وحققت جدة نمواً إيجارياً صحياً، مع ارتفاع إيجارات الفئة "A" بنسبة 4.3% لتصل إلى 1,393 ريالاً للمتر المربع، والفئة "B" بنسبة 6.5% إلى 933 ريالاً للمتر المربع.

بلغ إجمالي المعروض المكتبي في الرياض نحو 8.1 مليون متر مربع خلال النصف الأول من عام 2025، مع توقع إضافة نحو 0.66 مليون متر مربع بنهاية العام. وفي جدة، تمت إضافة 81,887 متراً مربعاً خلال النصف الأول من عام 2025، ليرتفع إجمالي المعروض إلى 2.97 مليون متر مربع، مع توقع تسليم 42,680 متراً مربعاً إضافياً بنهاية العام. ويواكب ذلك تنوع متزايد في قاعدة الشاغلين، مع نشاط تأجيري ملحوظ من قطاعات غير تقليدية مثل الرعاية الصحية والأدوية والتقنية.²⁷

في الوقت ذاته، تواجه المملكة نقصاً حاداً في مساحات التخزين والخدمات اللوجستية، حيث بلغت معدلات الإشغال في مدينة الرياض نحو 98%، مع ارتفاع الإيجارات بنسبة 16% على أساس سنوي لتصل إلى 208 ريالاً للمتر المربع، فيما تجاوزت الإيجارات في المرافق المتميزة 250 ريالاً للمتر المربع. ويُعزى هذا الضغط إلى النمو السريع للتجارة الإلكترونية، والتوسع الصناعي، والمشاريع العملاقة التي تتطلب بنية تحتية لوجستية حديثة. ورغم وجود نحو 820 ألف متر مربع من المساحات الصناعية واللوجستية قيد الإنشاء، لا يزال المعروض غير كافٍ، خصوصاً في المرافق المتخصصة مثل التخزين المبرد والمستودعات المدعومة بالتقنيات. وتشهد جدة أوضاعاً مماثلة، مع معدلات إشغال تبلغ نحو 97% وضغوط إيجارية متقاربة. وتسهم دورات التطوير الطويلة والنهج الاستثماري المتحفظ في تفاقم فجوة المعروض، في وقت تواصل فيه المشاريع العملاقة وتحديثات البنية التحتية تسريع وتيرة الطلب. ويتطلب التعامل مع هذه التحديات ضخ استثمارات كبيرة وتعزيز التعاون بين المستثمرين المحليين والدوليين، لتطوير حلول إسكانية ولوجستية عالية الجودة ومتوافقة مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.²⁸

تقييم مقارن لأداء القطاعات العقارية المختلفة خلال النصف الأول من عام 2026 مقارنة بالنصف الثاني من عام 2025

فئة الأصل	النصف الأول 2026 مقارنة بالنصف الثاني 2025	المحركات الرئيسية
سكني	أداء مماثل للنصف الثاني 2025	يواصل النمو السكاني والعمراني دعم الطلب على الإسكان، مدعوماً بمبادرات حكومية مثل برنامج الإقامة المميزة، والنظام المرتقب لتملك الأجانب للعقارات اعتباراً من يناير 2026، والذي يتيح لغير السعوديين تملك العقار في نطاقات محددة، بما في ذلك الرياض وجدة. كما تسهم الإصلاحات التنظيمية، مثل نظام الترخيص الفوري للبيع على الخارطة ورفع الرسوم على الأراضي غير المطورة، في تسريع وتيرة المعروض وتعزيز القدرة على تحمل التكاليف. وفي الوقت ذاته، يواصل المطورون إطلاق مشاريع عملاقة وتطويرات سكنية فاخرة تستهدف الطلب المحلي والدولي، في حين يُتوقع أن تسهم تسهيلات التمويل العقاري واحتمالات خفض أسعار الفائدة في دعم الطلب.
مكاتب	أداء مماثل للنصف الثاني 2025	يواصل برنامج المقرات الإقليمية استقطاب الشركات متعددة الجنسيات إلى مدينة الرياض، ما يعزز مكانتها كمركز أعمال إقليمي. ويسهم هذا التدفق، إلى جانب زخم التنويع الاقتصادي ضمن رؤية 2030، في تعزيز الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة والغنية بالمرافق. كما يدعم محدودية المعروض من المكاتب المتميزة من الفئة "A"، ولا سيما في مركز الملك عبدالله المالي، استمرار النمو الإيجاري. وتتركز التطويرات المستقبلية على التصاميم المرنة والحلول التقنية المتقدمة، في حين تنشط صناديق الاستثمار والتكتلات المحلية في الاستحواذ على الأصول المكتبية وتطويرها.
الصناعة والخدمات اللوجستية	أداء مماثل للنصف الثاني 2025	يستند أداء القطاع إلى برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية، الذي يستهدف توطيد الصناعة وتوسيع البنية التحتية اللوجستية. كما تدعم محفظة مشاريع تقدر بنحو 440 مليار دولار، تشمل مشاريع عملاقة وتحديثات بنوية، الطلب على مرافق التخزين والتصنيع الحديثة. ويقود نمو التجارة الإلكترونية وتحديث سلاسل الإمداد الارتفاع في الإيجارات داخل المراكز اللوجستية المتميزة، مع تسجيل مدينة الرياض نمواً إيجارياً سنوياً يصل إلى 28%. وتسهم الحوافز الحكومية وإصدار التراخيص الصناعية وبدء تشغيل مصانع جديدة في ترسيخ الدور الاستراتيجي للقطاع في مسار التنويع الاقتصادي.

يستند الطلب في قطاع التجزئة إلى قاعدة سكانية شابة ومتمرسه رقمياً، وارتفاع مستويات الدخل المتاح، والتحول نحو مفاهيم التجزئة المتكاملة القائمة على نمط الحياة. وتسهم مشاريع الاستخدامات المتعددة الكبرى، مثل "ميدان الدرعية"، التي تضم علامات عالمية ومرافق ترفيهية، في إعادة تعريف المشهد التجاري. كما تعزز الشراكات بين المطورين الرئيسيين وتجار التجزئة الدوليين، إلى جانب تدفقات السياحة، مستويات الإقبال. ورغم استقرار الإيجارات، يُتوقع أن يقود المعروض الجديد من المراكز التجارية المتميزة، مثل "جوهرة الرياض" المقرر افتتاحها في الربع الثالث من 2026، توسع السوق وتلبية تطلعات المستهلكين المتغيرة.

أداء مماثل للنصف
الثاني 2025

تجزئة

يظل قطاع السياحة محورياً رئيساً في رؤية 2030، مع استهداف المملكة تجاوز 41 مليون زائر في عام 2025، ومواصلة النمو خلال عام 2026. وتشمل محركات الطلب تسهيل إجراءات التأشيرات، وتنفيذ المشاريع العملاقة، وتوسيع مبادرات السياحة الثقافية. كما تدعم الفعاليات الدولية والإقليمية الكبرى، مثل معرض الطيران (فبراير 2026)، وبطولة LIV Golf في الرياض (5-7 فبراير)، وموسم الخبر (أكتوبر 2025 - أبريل 2026)، إلى جانب الفعاليات التراثية في الدرعية والعلاء، نمو أعداد الزوار الدوليين. وتسهم الاستثمارات الفندقية الكبرى وتطوير الواجهات البحرية في توسيع الطاقة الاستيعابية، بينما تعزز برامج المواسم السعودية والمؤتمرات العالمية مكانة المملكة كوجهة سياحية على مدار العام.

أداء مماثل للنصف
الثاني 2025

ضيافة

المصدر: JLL، ديلويت، مارمور للأبحاث



4. القطاع العقاري في السعودية – أبرز الأخبار وأهم القوانين الرئيسية

الهيئة الملكية لمدينة الرياض تطلق "منصة التوازن العقاري" لتوفير نحو 40 ألف أرض سكنية سنوياً

■ أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض في 11 سبتمبر 2025 منصة "التوازن العقاري" المخصصة لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في الحصول على أرض سكنية في مدينة الرياض، بهدف تحقيق التوازن في القطاع العقاري في مدينة الرياض، ومنها قيام الهيئة بالعمل على توفير أرض سكنية مخططة ومطورة للمواطنين بعدد ما بين (10,000) إلى (40,000) قطعة سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، بأسعار لا تتجاوز (1,500) ريال للمتر المربع. وقد جري استقبال الطلبات حتى 23 أكتوبر 2025 عبر المنصة (<https://tawazoun.rcrc.gov.sa>). وأوضح الهيئة أنه يمكن للمواطنين المتزوجين أو من تتجاوز أعمارهم 25 سنة التقديم على منصة "التوازن العقاري" بشرط عدم وجود سابق ملكية عقارية أخرى للمتقدم، وألا تقل مدة إقامته في مدينة الرياض عن ثلاث سنوات، مع استيفاء شروط محددة ومنها عدم البيع أو الرهن أو التصرف بالأرض بأي شكل من أشكال التصرف خلال 10 سنوات عدا الرهن لأغراض تمويل بناء تلك الأرض، وإذا لم يتم بناؤها خلال هذه المدة فتسترد الأرض وتعاد له قيمتها. وأكدت الهيئة أن أسبقية التسجيل لا تؤثر في أولوية الاستحقاق، وأن التسجيل في المنصة لا يعني القبول التلقائي، وأشارت إلى أن جميع التفاصيل والمستجدات المتعلقة بالمنصة ستعلن عبر القنوات الرسمية للهيئة.

■ صندوق الاستثمارات العامة و”جيه إل إل” يوقعان مذكرة تفاهم لتعزيز التعاون بالقطاع العقاري السعودي

أبرم صندوق الاستثمارات العامة السعودي في 30 أكتوبر 2025 مذكرة تفاهم مع شركة جونز لانغ لاسال (JLL)، لتعزيز التعاون الثنائي ومواصلة دعم تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية وتنمية القطاع الخاص. ويأتي التوقيع الذي تم خلال فعاليات ”مبادرة مستقبل الاستثمار“، بناءً على اعتزام الطرفين مواصلة الإسهام في تطوير منظومة القطاع العقاري في المملكة، من خلال توحيد خبرات الصندوق وشركة جونز لانغ لاسال بهدف تعزيز الابتكار والكفاءة في القطاع العقاري السعودي ودعم أهداف رؤية المملكة 2030 لتنويع الاقتصاد والارتقاء بجودة الحياة. وسترفع مذكرة التفاهم مستويات التعاون في مجالات رئيسية، مثل بيانات السوق وتقييم وإدارة المشاريع، كما ستعزز من مشاركة القطاع الخاص، وتسهم بتطوير الكفاءات الوطنية وتسريع اعتماد التقنيات الجديدة لدعم النمو المستدام في القطاع العقاري.

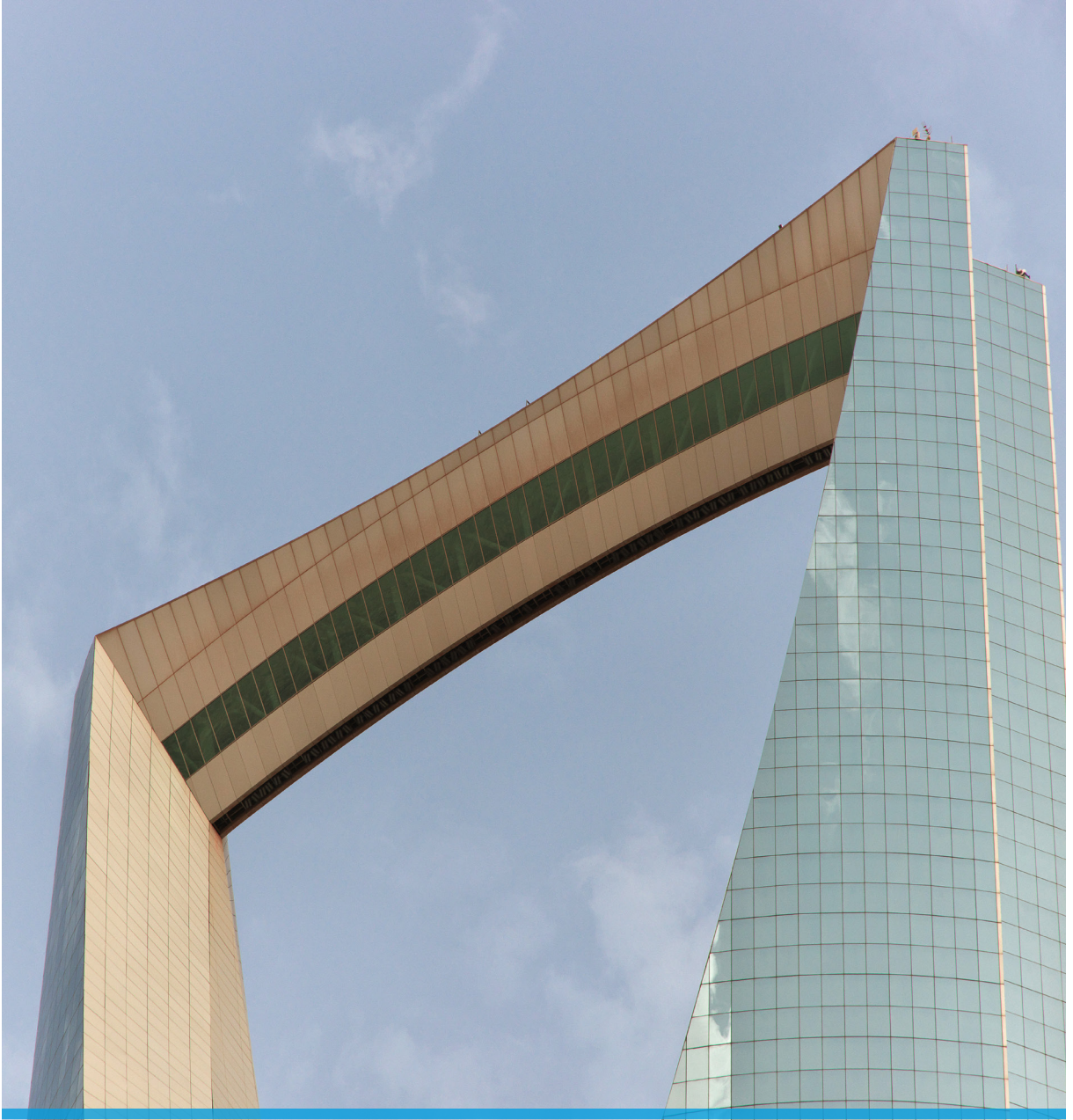
■ السعودية تستعد للسماح بتملك الأجانب للعقار في يناير 2026، بشروط محددة

سوف يسمح نظام جديد في المملكة لغير السعوديين بتملك العقارات اعتباراً من يناير 2026، في خطوة تهدف إلى تعزيز الاستثمار الأجنبي ودعم مسار التنويع الاقتصادي. وسوف يُتاح التملك ضمن نطاقات جغرافية محددة، تشمل مدينتي الرياض وجدة، في حين تظل مكة المكرمة والمدينة المنورة مقصورتين على المسلمين والشركات السعودية، وفق الضوابط النظامية المعمول بها. ويشمل نطاق المستفيدين من النظام فئات متعددة، من بينها الأفراد الأجانب، والشركات الأجنبية، والشركات السعودية التي تضم مساهمين أجانب، والكيانات غير الربحية، إضافة إلى البعثات الدبلوماسية. ويلزم النظام بالتسجيل الكامل والإفصاح الشامل لجميع عمليات التملك، مع فرض رسوم وضرائب مجمعة تُقدَّر بنحو 10%، إلى جانب عقوبات رادعة قد تصل إلى 10 ملايين ريال سعودي في حال المخالفة. ومن المنتظر أن تتولى الهيئة العامة للعقار إصدار الخرائط التفصيلية والضوابط التنفيذية ذات الصلة.

■ مؤسسة حديقة الملك سلمان تطلق صندوقاً استثمارياً بقيمة مليار دولار

وقّعت مؤسسة حديقة الملك سلمان في 17 نوفمبر 2025 اتفاقية شراكة استراتيجية مع شركتي أجدان للتطوير العقاري وسدكو كابيتال، لإنشاء صندوق استثماري متعدد الاستخدامات بقيمة 3.8 مليار ريال (ما يعادل مليار دولار). ويهدف هذا الصندوق إلى تطوير حي حضري نابض بالحياة ضمن نطاق حديقة الملك سلمان، إحدى الركائز الرئيسية في رؤية المملكة 2030، وواحدة من أكبر مشاريع الحدائق الحضرية في العالم. ويتكوّن المشروع من منطقة متعددة الاستخدامات تتركز حول الحي السكني، وتضم أكثر من 600 وحدة سكنية، و200 غرفة فندقية، إلى جانب 45,000 متر مربع من المساحات المكتبية، ومجموعة من مرافق التجزئة والخدمات، ويُقام المشروع على قطعة أرض مساحتها 106 آلاف متر مربع على طريق العروبة. ويجسد الصندوق نموذجاً تشغيلياً يجمع بين إشراف المؤسسة من خلال توفير الأرض، ومشاركة القطاع الخاص في ضخ الاستثمارات، لتوفير منصة استثمارية شفافة وقابلة للتمويل البنكي، وطرّح المشروع وفق عملية شاملة ومرنة، بهدف استقطاب المستثمرين المؤسسيين والمطورين الرائدتين.²⁹

²⁹ وكالة الأنباء السعودية



■ صندوق الاستثمارات العامة يعتزم استثمار 267 مليار دولار في المشروعات العقارية خلال الخمس سنوات المقبلة، تحقيقاً لرؤية المملكة 2030

يخطط صندوق الاستثمارات العامة السعودي لاستثمار 267 مليار دولار في مشاريع عقارية متنوعة على مدى السنوات الخمس المقبلة، ويعتزم الصندوق تطوير 200 ألف وحدة سكنية و90 ألف غرفة فندقية، في إطار أهداف رؤية المملكة 2030، لتسريع وتيرة تنفيذ مشاريع الإسكان والبنية التحتية السياحية ومشاريع الاستخدام المتنوع.

■ الهيئة العامة للعقار تطلق خدمة الترخيص الفوري لمشاريع البيع على الخارطة، لتقلص المتطلبات بنسبة تقارب 90%

أطلقت الهيئة العامة للعقار في 18 نوفمبر 2025 خدمة الترخيص الفوري لمشاريع البيع على الخارطة، حيث تم تقليص المتطلبات بنسبة تقارب 90%، وبعد أن كانت الإجراءات تستغرق أكثر من 30 يوم عمل، أصبح إصدار الترخيص يتم الآن بشكل فوري عند اكتمال المتطلبات، وذلك من خلال منظومة إلكترونية متكاملة تعتمد على الحوكمة الدقيقة للعمليات وأتمتة مراحل الترخيص، مما يرفع كفاءة العمل ويحدّ من التدخلات اليدوية ويقلل فرص الأخطاء ويرفع مستوى الشفافية. كما أعلنت الهيئة عن الربط مع عدد من البنوك السعودية لسرعة التمويل، بهدف دعم الاستثمار، وتعزيز الحوكمة، واستدامة عمليات البيع على الخارطة.^{30,31}

■ سيتي سكيب العالمي 2025 يحقق صفقات بقيمة 63.2 مليار دولار

اختتم معرض "سيتي سكيب العالمي 2025" أعماله في الرياض بتحقيق صفقات عقارية بلغت 237 مليار ريال (63.2 مليار دولار) خلال أربعة أيام. وجاءت نسخة هذا العام تحت شعار "مستقبل الحياة الحضرية"، واستقطبت 577 جهة عارضة، من بينها 265 جهة دولية، استعرضت مشاريع متقدمة في مجالات التطوير العقاري والتخطيط الحضري وحلول التقنيات العقارية. وأسهم المعرض في ترسيخ دور المملكة العربية السعودية في رسم ملامح مدن المستقبل، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وإبراز الفرص المتاحة للمستثمرين المحليين والدوليين. ومع تركيز واضح على الاستدامة وتقنيات البناء المتقدمة، أكد الحدث التزام المملكة بمستهدفات رؤية 2030 وطموحها في تطوير بيئات حضرية تنافسية وجاهزة للمستقبل.

5. مؤشر توقعات "المركز" للسوق العقاري

يساعد "مؤشر توقعات "المركز العقاري" بشأن القطاع العقاري الكلي" المستثمرين في تحديد الوضع الحالي لسوق العقارات باستخدام قائمة من المؤشرات الاقتصادية مثل نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي وغير النفطي، وتوقعات التضخم، ونمو المعروض النقدي، والوظائف المولدة وما إلى ذلك. البيانات التاريخية جنباً إلى جنب مع التقديرات وتم أخذ التصنيف النوعي (قوي، متوسط، محايد، ضعيف، ضعيف) في الاعتبار مع الأخذ في الاعتبار المعلومات التاريخية والبيئة الحالية والتوقعات المستقبلية.

العوامل الاقتصادية الكلية المهمة

عوامل اقتصادية	الوزن المخصص	الأساس المنطقي
الزيادة في الناتج المحلي (النفطية وغير النفطية)	25%	يعكس النشاط الاقتصادي القوي نظرة تفاؤلي بالنسبة للعقارات. يؤدي نمو الاقتصاد الاقتصادي إلى الطلب على العقارات، كما أن نمو الدخل من النفط يحفز نشاط القطاع في القطاع السكني.
الوضع المالي	10%	تشير السياسة المالية التوسعية إلى الدور النشط للحكومة لدعم الاقتصاد من خلال زيادة الاستثمارات. إن الإيجابية بالنسبة للإنفاق العقاري والحكومي تستلزم تحسين البنية التحتية المادية والاجتماعية وإطلاق العنان لقيمة الأراضي القريبة.
الاستثمارات	10%	يعد الاستثمار بمثابة وكيل لنشاط المشروع وتطوير البنية التحتية التي يجب أن تؤثر بشكل مباشر على أسواق العقارات من خلال خلق فرص العمل وزيادة النشاط الاقتصادي.
الكتلة النقدية (M2)	5%	يعد النمو المرتفع في المعروض النقدي مؤشراً رئيسياً للنشاط الاقتصادي.
التضخم	10%	تعمل العقارات كأداة تحوط طبيعية ضد التضخم، حيث تزيد الإيجارات عادة خلال أوقات التضخم. يعد التضخم القوي والمستقر إيجابياً بشكل عام بالنسبة للعقارات.
سعر الفائدة	10%	وتؤدي الزيادة في أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف الاقتراض ويمكن أن تؤدي إلى انكماش الطلب على العقارات. كما أنه يؤثر على ميل المستهلكين إلى الإنفاق.
نمو عدد السكان	10%	وترتبط الزيادة السكانية بشكل مباشر بالنمو العقاري والطلب السكني.
خلق فرص العمل	10%	عدد الوظائف الجديدة مؤشر إيجابي للطلب على العقارات التجارية والسكنية.
الإصلاحات الحكومية	10%	تؤثر القوانين والسياسات العقارية الجديدة بشكل مباشر في كل من العرض والطلب على المساكن، وشفافية السوق، وتدفعات الاستثمار الأجنبي.

المصدر: مارمور للأبحاث

لكل تصنيف نوعي، حددت درجة، حيث حدد "قوي" على أعلى درجة "5" و"ضعيف" على قيمة "1". احتسب المتوسط المرجح للدرجات بناءً على الأوزان كما هو موضح في الجدول أدناه.

تقييم عوامل الاقتصاد الكلي في المملكة العربية السعودية

الدرجة	التصنيف النوعي	2026f	2025e	2024	2023	2022	2021	العوامل الاقتصادية
5	قوي	5.2%	5.0%	-4.4%	-9.0%	15.0%	1.2%	نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي (الحقيقي).
3	حيادي	3.5%	3.7%	4.5%	5.8%	10.9%	5.6%	نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي (الحقيقي).
3	حيادي	-3.7%	-3.7%	-2.5%	-1.8%	2.2%	-2.0%	الوضع المالي، % من الناتج المحلي الإجمالي
4	معتدل	31.9%	31.2%	30.2%	29.2%	26.5%	26.3%	الاستثمارات (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)
4	معتدل	8.6%	9.0%	8.8%	7.6%	8.1%	7.4%	الكتلة النقدية (M2) سنوياً
4	معتدل	2.0%	2.1%	1.7%	2.3%	2.5%	3.1%	التضخم الاقتصادي
3	حيادي	4.0	4.4	5.3	5.2	2.1	0.5	اسعار الفائدة (%)
3	حيادي	2.0%	2.0%	4.7%	4.7%	4.5%	-2.4%	النمو السكاني السنوي
4	معتدل	725	1,046	1,032	2,861	1,015	328	فرص العمل المتاحة (بالآلاف)
5	قوي	-	-	-	-	-	-	الإصلاحات الحكومية
3.85	الإجمالي							

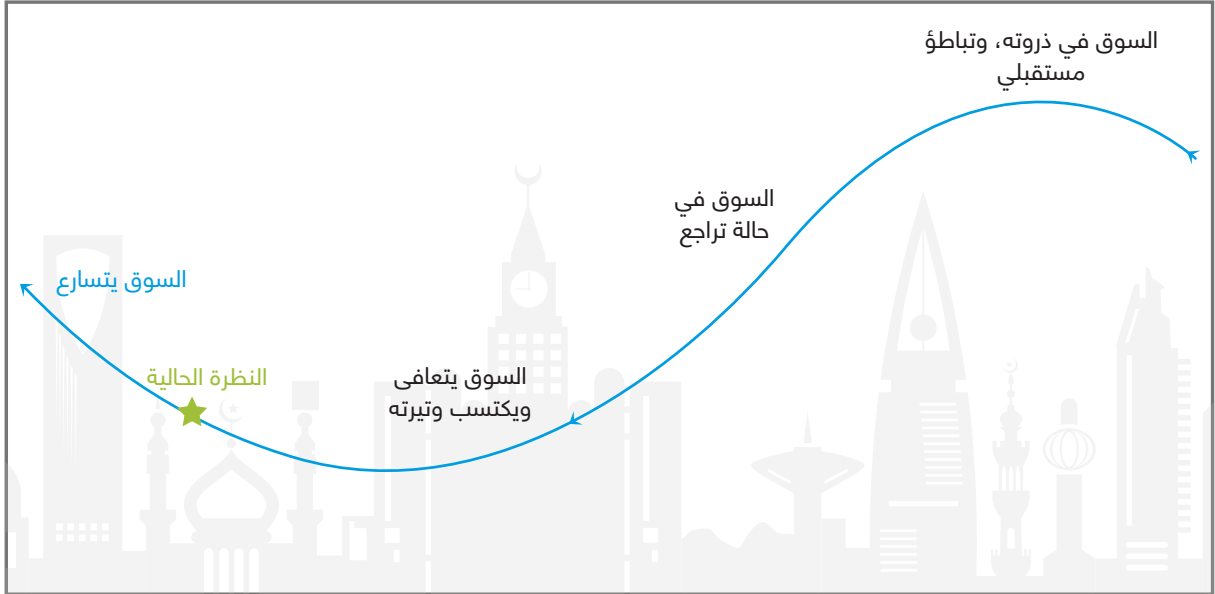
المصدر: صندوق النقد الدولي، الهيئة العامة للإحصاء، منظمة العمل الدولية، مرمور للأبحاث، تنويه: * يتم أخذ متوسط سعر الفائدة الشهري للسنة المعنية في الاعتبار.

تم تصنيف حالة سوق العقارات إلى أربع مراحل متميزة كما هو مبين أدناه.

مراحل السوق		
مراحل السوق	إلى	من
السوق في ذروته، ومن المتوقع وجود تباطؤ مستقبلي	5.0	4.3
السوق يتسارع	4.3	3.5
السوق يتعافى، ويكتسب وتيرة تصاعدية	3.5	2.8
السوق في حالة تراجع	أقل من 2.8	

المصدر: مارمور للأبحاث

توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري بناءً على المؤشرات الاقتصادية الكلية



المصدر: أبحاث مارمور

نتائج المؤشر الكلي للعقارات في المملكة العربية السعودية (النصف الثاني 2024 – النصف الثاني 2025)

المؤشرات الكلية	النصف الثاني 2024	النصف الأول 2025	النصف الثاني 2025
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للنفط	3	4	5
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي	4	4	3
الوضع المالي	3	3	3
الاستثمارات	4	4	4
الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	4	4	4
تضخم اقتصادي	4	4	4
سعر الفائدة	3	3	3
النمو السكاني	3	3	3
إتاحة فرص العمل	4	4	4
الإصلاحات الحكومية	4	4	5
الدرجة الكلية	3.55	3.70	3.85

المصدر: أبحاث مارمور

6. الملخص

يمر قطاع العقارات السعودي بمرحلة مفصلية تعكس قوة الأسس الهيكلية وعمق التحول الجاري في آن واحد، في ظل بيئة اقتصاد كلي وسياسات تنظيمية متغيرة. ومن المتوقع أن يحافظ الاقتصاد السعودي على زخمه الإيجابي حتى عام 2026، مدعوماً بنمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي بنسبة 5.2% على أساس سنوي عقب إنهاء تخفيضات الإنتاج ضمن إطار "أوبك+"، إلى جانب استمرار توسع الأنشطة غير النفطية في إطار رؤية المملكة 2030، مع توقع نموها بنحو 3.5% سنوياً. وتسهم هذه الإصلاحات الهيكلية، إلى جانب المبادرات الحكومية، مثل برنامج المقرات الإقليمية، وتيسير التمويل العقاري، والإصلاحات الضريبية، في ترسيخ الطلب عبر القطاعات السكنية والتجارية والصناعية.

وعلى الرغم من المعنويات الإيجابية، يواجه سوق الإسكان في المملكة تحديات ملموسة على جانب المعروض. إذ لا يزال الطلب في مدينة الرياض وغيرها من المدن الرئيسية عند مستويات مرتفعة، مدفوعاً بوتيرة التحضر السريع والنمو الديموغرافي، حيث يُبدي نحو 72% من السعوديين والمقيمين اهتماماً بتملك المساكن. غير أن فجوة المعروض مقارنة بالطلب أسهمت في ضغوط على القدرة على تحمل التكاليف، ما استدعى تدخلات تنظيمية، من أبرزها تطبيق تجميد الإيجارات في الرياض لمدة خمس سنوات. وتشير البيانات الحديثة إلى بدء مرحلة من التباطؤ النسبي، حيث ارتفع مؤشر أسعار العقارات السكنية بنسبة 0.4% فقط بين الربعين الأول والثاني من عام 2025، مقارنة بارتفاع قدره 5.1% في الربع السابق، فيما تراجعت أحجام الصفقات في الرياض بنسبة 1.5% على أساس سنوي. وعلى الرغم من وجود نحو 18,900 وحدة سكنية قيد الإنشاء في الرياض، فإن تأخر تسليم وحدات تتوافق من حيث الجودة والملاءمة مع الطلب الفعلي أسهم في إبطاء وتيرة الاستيعاب، في وقت تواصل فيه هجرة الشركات والعمالة تعزيز الطلب.

ومن المتوقع أن تشهد الاتجاهات السعرية مرحلة من الاستقرار بعد سنوات من النمو، مع تسجيل زيادات معتدلة تتركز في شرائح محددة. إذ يُرَجَّح أن تحقق الفلل في المواقع المتميزة بمدينة الرياض نمواً سنوياً يتراوح بين 4% و8%، في حين قد تسجل الشقق في الأحياء الشمالية لمدينة جدة نمواً يتراوح بين 3% و6%. كما يُتوقع أن تحظى منازل التاون هاوس في الضواحي الناشئة بمعدلات استيعاب قوية في ظل محدودية المعروض، بينما يظل الطلب على العقارات الساحلية الفاخرة مدفوعاً بعوامل نمط الحياة أكثر من كونه طلباً استثمارياً يقوم على المضاربة.

وفي السياق ذاته، يواجه قطاعا الصناعة والخدمات اللوجستية اختلالات حادة بين العرض والطلب، مع وصول معدلات الإشغال إلى مستويات شبه مشبعة وتسارع نمو الإيجارات، ما يستدعي تسريع وتيرة التطوير، واعتماد نماذج تمويل مبتكرة، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص لمعالجة النقص في مرافق التخزين الحديثة.

أما سوق المكاتب، فيجسد نجاح المملكة في استقطاب الشركات العالمية، حيث تسجل مدن مثل الرياض وجدة معدلات شعور شبه معدومة وارتفاعات ملحوظة في الإيجارات المتميزة، بما يؤكد ترسخ مكانة المملكة كمركز إقليمي للأعمال. وفي الوقت ذاته، يبرز ذلك الحاجة إلى حلول مكتبية مرنة ومدعومة بالتقنيات الحديثة لتلبية متطلبات الشاغلين المتغيرة. كما يُتوقع أن تحقق قطاعات التجزئة والضيافة نمواً مستقراً، مدعوماً بارتفاع الإنفاق الاستهلاكي، وتوسع مفاهيم التجزئة التجريبية، وتنامي التدفقات السياحية، رغم أن المنافسة ودخول معروض جديد قد يحدان من وتيرة نمو الإيجارات على المدى المتوسط.

وبالنظر إلى المستقبل، يُتوقع أن يظل القطاع العقاري في المملكة ضمن مرحلة تسارع حتى النصف الأول من عام 2026،

Knight Frank³¹AGBI³²RAKEZ³³

على أن يرتبط مسار أدائه بمدى القدرة على تحقيق توازن فعال بين النمو السريع للطلب وتسليم المعروض في الوقت المناسب، إلى جانب إدارة التحديات الخارجية مثل تقلبات أسعار النفط والتوترات التجارية العالمية. وسيواصل الطلب السكاني الاستفادة من تيسير التمويل العقاري، وتخفيف القيود على تملك الأجانب، والنمو السكاني، في حين ستظل القطاعات التجارية والصناعية مدعومة بمشاريع رؤية 2030 وتدفقات الاستثمار الأجنبي. ويظل استمرار الدعم الحكومي وتطوير البنية التحتية عاملاً حاسماً للحفاظ على الزخم، فيما ستشكل الأولويات المرتبطة بالقدرة على تحمل التكاليف، والاستدامة، والابتكار ملامح المرحلة المقبلة من النمو، بما يعزز موقع المملكة كوجهة عقارية رائدة على المستوى الإقليمي.

ملخص - مؤشر توقعات "المركز" بشأن القطاع العقاري السعودي الكلي

الدرجة	التوقعات (النصف الثاني من 2025 وما بعده)	المؤشرات الكلية	
5	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للنفط	
3	معتدل	نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي	
3	حيادي	الوضع المالي	
4	معتدل	الاستثمارات	
4	معتدل	الكتلة النقدية M2 (على أساس سنوي)	
4	معتدل	التضخم الاقتصادي	
3	حيادي	اسعار الفائدة	
3	حيادي	النمو السكاني	
4	معتدل	إتاحة فرص العمل	
5	قوي	الإصلاحات الحكومية	
3.85		الدرجة الكلية	

المصدر: أبحاث مارمور

ما التقارير التي تتوقعها قريباً؟



القطاع العقاري في دولة الكويت H1 2026



القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة H1 2026

قدرات "المركز" العقارية: فريق الإدارة

يوفّر "المركز" الخدمات العقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال فريق مكون من 27 متخصصاً يقدمون رؤى وخدمات متكاملة لإدارة صناديق الاستثمار العقاري

- الكويت - المقر الرئيسي
- الرياض، السعودية - 2006
 - الخبر، السعودية - 2006
 - أبوظبي - 2010
 - دبي - 2014

فريق مكون من 27 متخصصاً في

- الاستثمار
- إدارة المشاريع
- الإدارة المالية
- الإشراف

يقدم "المركز" قيمة عالية عبر:

- الحوكمة
- الخبرة
- التواجد في الأسواق
- الأسلوب العملي
- الأنظمة المتطورة التي تشمل:
- العمليات
- الصيانة
- الإدارة المالية والإشراف
- الدعم البرمجي



صندوق "المركز" العقاري

صندوق إسلامي يمتلك عقارات مدرة للدخل في الكويت

9.7% العائد الكلي خلال 2025

7.7% متوسط العائد الداخلي سنوياً عبر 23 عاماً

9.7%

العائد الكلي

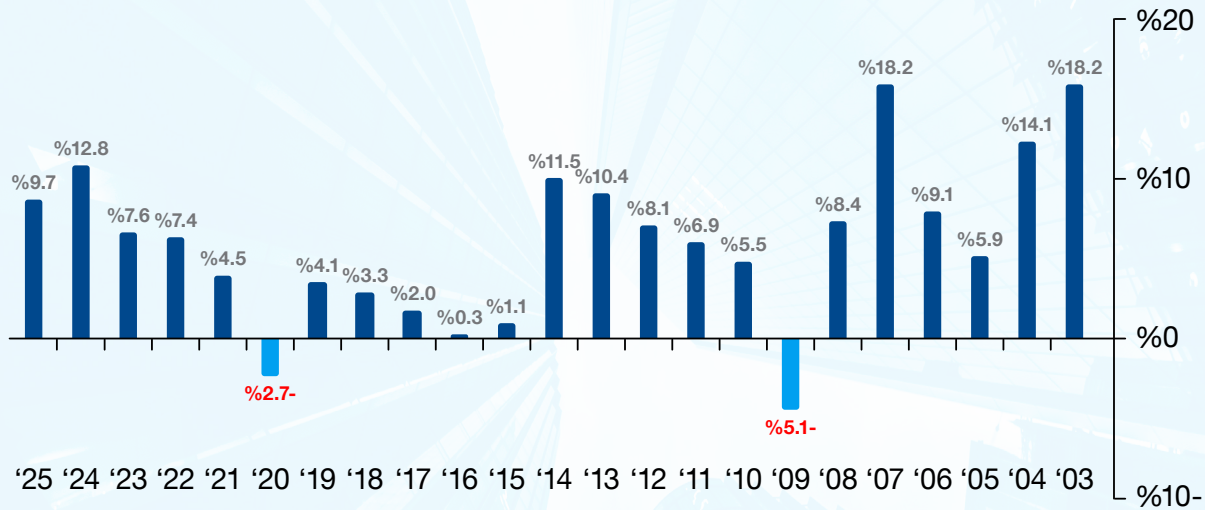
4.7%

التوزيعات النقدية

5.0%

ارتفاع رأس المال

العائد الكلي السنوي (%)



تنويه: الاستثمارات تخضع للمخاطر، ومن الصعب التنبؤ بعوائد الاستثمار وأدائه ولا يمكن ضمانها. وينبغي على المستثمرين مراجعة وثائق العرض واستشارة مستشاريهم لتقييم مدى ملاءمة أي فرصة استثمارية لهم. يرجى الاطلاع على التنويه والمعلومات الهامة وأداء الصندوق في صفحة الصندوق على الموقع الإلكتروني markaz.com/MREF

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير من إعداد وإصدار شركة مارمور مينا إنتلجنس (ش.خ.م) "مارمور"، وهي إحدى شركات شركة المركز المالي الكويتي (ش.م.ك.ع) "المركز"، التي تعمل وفق لوائح هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي، وهذا التقرير ملكية قانونية لشركة "المركز" ويخضع لقوانين حقوق الطبع، ولا يجوز بيعه، كما لا يجوز الكشف عن أي من محتوياته دون الحصول على إذن كتابي صريح مسبق من "المركز"، ويجب على أي مستخدم يحصل على إذن كتابي مسبق من مارمور باستخدام هذا التقرير أن يذكر بوضوح أن مصدره هو "المركز"، وتم إصدار هذا التقرير لغرض معلوماتي عام فقط ولا ينبغي الاستعانة به باعتباره عرضاً بشراء أو بيع أو التوصية بعرض شراء أو بيع أي أداة مالية، أو للاستعانة به عند المشاركة في أي خطة تداول أو تجارة في أي منطقة كانت.

وقد حصلنا على المعلومات والبيانات الإحصائية الواردة هنا من مصادر نعتقد أنها موثوقة، ولكننا لا نقدم أي تعهد أو ضمان، صريحة أو ضمنية، بأن هذه المعلومات والبيانات دقيقة أو كاملة، وبالتالي لا ينبغي الاعتماد عليها، وتشكل الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير الحكم الحالي لوضعه اعتباراً من تاريخ صدور هذا التقرير. وهي لا تعكس بالضرورة رأي "المركز" أو مارمور أو أي طرف آخر، كما أنها عرضة للتغيير دون إشعار. ولا تلتزم مارمور أو "المركز" بتحديث أو تعديل أو تغيير محتوى هذا التقرير أو إخطار أي قارئ بذلك في حالة ما إذا كانت أي مسألة مذكورة هنا، أو أي رأي أو توقع أو تقدير تم ذكره فيه، تغيرت أو أصبحت غير دقيقة في وقت لاحق، أو في حال سحب أي بحث قدمه طرف ثالث مرجعي حول هذا الموضوع.

قد لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع المالي والاحتياجات الخاصة لأي شخص محدد قد يتلقى هذا التقرير. لذلك نحث المستثمرين على طلب المشورة المالية فيما يتعلق بمدى ملاءمة الاستثمار في أي استراتيجية أوراق مالية أو استثمار كانت محل نقاش أو موصى بها في هذا التقرير، وأن يفهموا أن البيانات المتعلقة بالأفاق المستقبلية قد لا تتحقق، ويجب على المستثمرين ملاحظة أن الدخل من هذه الأوراق المالية، إن وجد، قد يتذبذب وأن سعر أو قيمة كل ورقة مالية قد ترتفع أو تنخفض. وينبغي أن يكون المستثمرون قادرين وعلى استعداد لقبول خسارة كلية أو جزئية لاستثماراتهم. ووفقاً لذلك، قد يتلقى المستثمرون عائداً أقل من المبالغ المستثمرة أصلاً. ولا يعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على الأداء المستقبلي.

قد يسعى "المركز" للقيام بأعمال تجارية، بما في ذلك تقارير بحثية مماثلة، أو صفقات مصرفية استثمارية، أو أي صفقات تجارية أخرى، مع كيانات أو أفراد مشمولين في هذه التقارير. وقد يكون "المركز" مصالح في الموضوعات التي يغطيها هذا التقرير. ويمكن أن يكون "المركز"، أو الكيانات المدارة من قبل "المركز"، أو عملائه أو موظفيه، من وقت لآخر صفقات طويلة أو قصيرة في أي نوع من أنواع الأصول المالية أو المشتقة أو غيرها من الأصول المشار إليها في هذا التقرير البحثي. ونتيجة لذلك، يجب أن يدرك المستثمرون أن "المركز" قد يكون لديه تضارب في المصالح قد يؤثر على موضوعية هذا التقرير. وقد يوفر هذا التقرير عناوين مواقع ويب ويحتوي على روابط إلكترونية، وباستثناء المدى الذي يشير فيه التقرير إلى مادة بموقع "المركز" أو "مارمور" الإلكتروني، لم يقم "المركز" بمراجعة الموقع المرتبط ولا يتحمل أي مسؤولية عن المحتوى الوارد فيه. حيث يتم توفير هذا العنوان أو الرابط الإلكتروني (بما في ذلك العناوين أو الروابط الإلكترونية لمواد موقع "المركز" أو "مارمور") فقط من أجل راحتك ولمعلوماتك، ولا يمثل محتوى الموقع المرتبط بأي شكل من الأشكال جزءاً من هذا المستند. لذلك، يكون الوصول إلى هذا الموقع أو اتباع ذلك الرابط الإلكتروني من خلال هذا التقرير أو موقع "المركز" أو مارمور الإلكتروني على مسؤوليتك الخاصة.

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع "المركز":

ص ب 23444، الصفاة 13095، الكويت

هاتف: 00965 1804800

البريد الإلكتروني: research@markaz.com