

# تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

الربع الرابع من عام 2025

سرعة التنفيذ: الإنفاق الاستراتيجي  
ورأس المال الخاص يدفعان مرحلة  
النمو القادمة

أبحاث سي بي آي  
فبراير 2026

تقرير

# سرعة التنفيذ: الإنفاق الاستراتيجي ورأس المال الخاص يدفعان مرحلة النمو القادمة

**34.5%** ▲

زيادة في صافي الاستثمار الأجنبي المباشر في الربع الثالث 2025 لـ 24.9 مليار ريال سعودي (من 18.5 مليار ريال سعودي في الربع الثالث 2024)

**1.9%** ▼

معدل التضخم في نوفمبر 2025، انخفاً من 2.2% في أكتوبر.

**4.8%** ▲

الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في الربع الثالث 2025، ارتفاعاً من 3.9% في الربع الثاني 2025

**57.4** ▲

قراءة مؤشر مديري المشتريات لشهر ديسمبر 2025

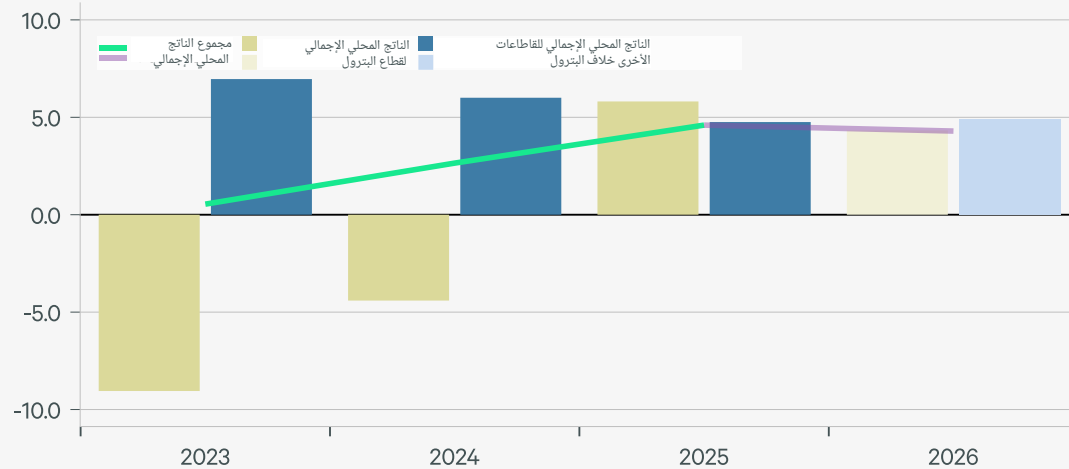
**6.7%** ▲

نمو في متوسط إيجارات المكاتب في الرياض على أساس سنوي حتى الربع الرابع 2025

**2.3%** ▲

زيادة في الإيرادات لكل غرفة فندقية متاحة (RevPAR) منذ بداية العام حتى ديسمبر 2025

الشكل رقم 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آري وOxford Economics

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية إلى 4.8% على أساس سنوي في الربع الثالث، مع تعديل تقديرات العام بأكمله صعوداً لتصل إلى 4.4%. ويرجع ذلك إلى زيادة أنشطة إنتاج النفط التي نمت بنسبة 8.3% في الربع نفسه، لتقترب من 9.5 مليون برميل يوميًا، إلى جانب نمو قوي بنسبة 4.3% للقطاعات غير النفطية.
- توضح قراءة مؤشر مديري المشتريات لشهر ديسمبر البالغة 57.4 بشكل أكبر استقرار اقتصاد القطاع الخاص مع انتقاله إلى عام 2026.
- ظل التضخم معتدلاً نسبياً، حيث نما بنسبة 1.9% على أساس سنوي في نوفمبر، انخفاً من 2.2% في أكتوبر.
- ارتفع صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 34.5% على أساس سنوي في الربع الثالث ليصل إلى 24.9 مليار ريال سعودي، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى انخفاض حاد في تدفقات رأس المال الخارجة مما ساعد على توازن الاستثمارات.
- تشير ميزانية 2026 المعتمدة حديثاً إلى بدء المرحلة الثالثة من رؤية 2030، مع إعطاء الأولوية لكثافة التنفيذ. توقعت الحكومة إيرادات لعام 2026 تبلغ 1.147 تريليون ريال سعودي مقابل نفقات تبلغ 1.313 تريليون ريال سعودي.
- يعد العجز الناتج البالغ 165 مليار ريال سعودي (3.3% من الناتج المحلي الإجمالي) مناورة مالية مقصودة للحفاظ على الإنفاق التوسعي.
- ولتمويل ذلك، تم الانتهاء من خطة اقتراض بقيمة 217 مليار ريال سعودي، مع تحول كبير نحو قنوات التمويل الخاص التي ستشكل الآن ما يقرب من 50% من إجمالي التمويل المطلوب.

## سوق العقارات

كان الربع الأخير من عام 2025 بمثابة جسر بين مرحلة التخطيط وتنفيذ المشاريع للمملكة. وبينما تميز الربع الثالث من عام 2025 بوضوح بالعديد من التغييرات التنظيمية والتشريعية، بما في ذلك ضوابط الأسعار ونظام تملك العقارات، تحول الربع الرابع نحو التنفيذ العملي لهذه الأطر وإعادة التعديل الاستراتيجي للإنفاق الوطني في ميزانية 2026. وبناءً على ذلك، انتقل السرد العقاري من كونه قائمًا على التقدير المضارب، إلى التسليم المستهدف والاستدامة التشغيلية.

### التحوُّلات التنظيمية والسياسات



#### حرية الملكية والجاهزية لعام 2026

دخل نظام تملك غير السعوديين للعقار التاريخي مرحلته النهائية ما قبل التنفيذ في الربع الرابع، مع إطلاق البوابة الرقمية للعقارات السعودية. تهدف هذه البوابة الإلزامية إلى مركزية عملية التحقق من الأهلية والتفاعلات مع المطورين، وتنقل المملكة فعليًا إلى نموذج "المناطق المخصصة" الأكثر تنظيمًا في المراكز الحضرية الرئيسية مثل الرياض وجدة والمنطقة الشرقية.

والأهم من ذلك، وكما تم تأكيده في منتدى ميزانية 2026، فإن هذه المناطق لا تشمل المدينة بأكملها؛ بل تقتصر الملكية استراتيجيًا على أحياء محددة لمنع تضخم الأسعار في الأحياء السعودية ذات الدخل المتوسط والحفاظ على القدرة على تحمل التكاليف.

يهدف هذا النهج المحسوب نوعًا ما إلى ضمان توجيه الطلب المفترض الناشئ عن نظام التملك الحر الجديد إلى ممرات النمو المرتفع دون الإخلال بتوازن السوق المحلي.

ومن الجدير بالذكر، أنه بينما يقتصر غير المقيمين على المناطق المخصصة، تؤكد أحدث المبادئ التوجيهية أن المقيمين الأجانب يمكنهم الآن تملك وحدة سكنية واحدة خارج هذه المناطق، مما يرسخ المواهب العالمية ضمن النسيج المحلي.

يجب على المستثمرين ملاحظة هيكل الرسوم المحسوب؛ حيث تبلغ إجمالي تكاليف المعاملات لغير السعوديين الآن حوالي 10%، وتجمع بين ضريبة التصرفات العقارية القياسية (RETT) البالغة 5% ورسوم معاملات بنسبة 5% لضمان استقرار السوق.

#### تكامل سوق رأس المال: "جسر السيولة"

ستفتح تداول السعودية رسميًا أبوابها لجميع المستثمرين الدوليين اعتبارًا من 1 فبراير 2026، مما يمثل تحولًا كبيرًا في كيفية دخول رأس المال إلى المملكة، وذلك عقب التغييرات في قواعد المستثمر الأجنبي المؤهل (QFI)، حيث ألغت هيئة السوق المالية السعودية (CMA) شرط الأصول البالغ 500 مليون دولار أمريكي، مما يسمح للصناديق الأصغر والمستثمرين الأفراد بالمشاركة في السوق لأول مرة. من المرجح أن يؤدي هذا إلى دفع سيولة أعلى في النظام، مما يخلق قنوات جديدة محتملة لرأس المال لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (REITs) والمطورين المحليين، ومجمعًا أوسع بكثير من الأسهم لتمويل المشاريع.

يوفر هذا التحول أيضًا طريقة عملية للمستثمرين للتعامل مع القيود الجغرافية الحالية. فبينما لا تزال الملكية المباشرة في مكة المكرمة والمدينة المنورة تقتصر على المواطنين السعوديين، يمكن للمستثمرين الدوليين الآن الحصول على فرص استثمارية في هذه المناطق من خلال صناديق الاستثمار العقاري المدرجة.

بالإضافة إلى ذلك، يتزامن توقيت فتح سوق الأسهم مع نظام تملك الأجانب الجديد لدعم الملكية الجزئية الرقمية. يسمح هذا بشكل أساسي للمستثمرين بشراء حصص أصغر قابلة للتداول من عقار ما عبر المنصات الرقمية، مما يخفف تكلفة الدخول ويجعل الملكية العقارية أشبه بالأسهم.

واستكمالًا لإصلاحات الملكية، هناك جهود لضمان توافق العرض مع هذا الطلب العالمي. تحولت رسوم الأراضي البيضاء في الربع الرابع من عام 2025 إلى آلية نهائية لتصحيح السوق؛ وعقب زيادة الرسوم إلى حد أقصى قدره 10%، انخفضت أسعار الأراضي عبر شمال الرياض بشكل عام.

ولسد هذه الفجوة، نجحت منصة "توازن" في تخصيص أكثر من 10,000 قطعة أرض سكنية بسعر أقصى يبلغ 1,500 ريال سعودي للمتر المربع.

في الوقت ذاته، قدمت الهيئة العامة للعقار ترخيص "وافي" الفوري، مما قلل أوقات الموافقة على البيع على الخارطة لتصبح فورية.

هذه المبادرات، مقترنة بتجميد إيجارات الرياض لمدة خمس سنوات، تحفز التحول من المضاربة قصيرة الأجل نحو نماذج البناء بغرض التأجير (BTR) المؤسسية التي تعطي الأولوية للمحافظ المدارة طويلة الأجل.

# سوق العقارات

التدفق المستقبلي للمشاريع: التقدم، والحجم، وتوقعات التنفيذ



## حجم الاستثمار والتحول الاستراتيجي

تشير التحديثات الأخيرة من منتدى ميزانية 2026 ووزارة المالية إلى تحول نحو استراتيجية مالية أكثر انضباطاً، تركز رأس المال على المشاريع ذات التأثير المضاعف الأعلى للاقتصاد غير النفطي. وبموجب هذا النهج المعدل، تعطي الحكومة الأولوية لبرامج مثل برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDL)، مستهدفةً تحديداً قطاعات الخدمات اللوجستية والتعدين والبنية التحتية الرقمية لتأمين عوائد استراتيجية أسرع. يشير هذا التحول إلى أن النمو العقاري المستقبلي سيكون مرتبطاً بشكل متزايد بهذه المتطلبات الصناعية، مبتعداً عن التوسع الحضري الأكثر مضاربة الذي شوهد في السنوات السابقة.

## توقعات التنفيذ من البناء إلى التشغيل

إن قرار الحكومة بتقييم خطة المشاريع الوطنية بنضج الآن ليتحول إلى استراتيجية إنفاق مدروسة. ويتجلى ذلك بشكل واضح في عودة الأمور إلى طبيعتها فيما يتعلق بمنح العقود ذات الصلة، بعد تسجيل قيمة العقود الممنوحة رقم قياسي بلغ 148 مليار دولار أمريكي خلال عام 2024. وفي عام 2025، شهد السوق اعتدالاً، مما يعكس انتقالاً من ترسية هياكل البناء الأولية إلى إدارة الخدمات التشغيلية طويلة الأجل.

تظل الرياض محور التركيز الرئيسي لهذا النشاط. تجاوز برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) كافة التوقعات الأولية، مع إصدار أكثر من 780 ترخيصاً لشركات متعددة الجنسيات بحلول نهاية أكتوبر 2025. تدفع هذه الطفرة في التواجد المؤسسي إلى متطلبات فورية للمساحات المكتبية من الفئة "أ" والمخزون السكني الراقي في العاصمة.

## أبرز مستجدات المشاريع الرئيسية

- **معرض الرياض إكسبو 2030:** انتقل المشروع إلى مرحلة البناء واسع النطاق عقب ترسية عقد بقيمة مليار دولار أمريكي للمرافق الرئيسية والبنية التحتية. تشمل الأعمال 50 كم من الشبكات المتكاملة وتسوية الموقع لتجهيز الموقع البالغة مساحته 6 ملايين متر مربع لبناء الأجنحة الوطنية.
- **مدينة القدية:** في 31 ديسمبر 2025، تم افتتاح Six Flags مدينة القدية رسمياً كأول ركيزة تشغيلية في الحي. يقلل هذا الإنجاز من مخاطر المخطط الرئيسي الأوسع ويوفر الإقبال اللازم لدعم الإطلاقات القادمة لمنطقة الألعاب والرياضات الإلكترونية واستاد الأمير محمد بن سلمان.
- **الاتصال والنقل:** شهد الربع الرابع الترسية الرسمية لتمديد الخط الأحمر لمترو الرياض. يضيف هذا 8.4 كم وخمس محطات إلى الشبكة، ويربط جامعة الملك سعود مباشرة بالدرعية. يعد هذا التمديد مكوناً بالغ الأهمية لاستراتيجية النقل الخاصة بإكسبو 2030، حيث يقلل وقت السفر إلى المنطقة إلى أقل من 20 دقيقة.
- **الصناعة والطيران:** يتم الآن دمج المخطط الرئيسي لمطارات المنطقة الشرقية ضمن استثمار بقيمة 280 مليار ريال سعودي في النقل الوطني والخدمات اللوجستية. ارتفعت أحجام الشحن الجوي بنسبة 34% خلال العام الماضي، لتصل إلى 1.2 مليون طن مع دخول المراكز اللوجستية في الرياض وجدة والدمام حيز التشغيل الكامل.



## قطاع المكاتب

## استمرار صعود التأجير المسبق و"التحول نحو الجودة"

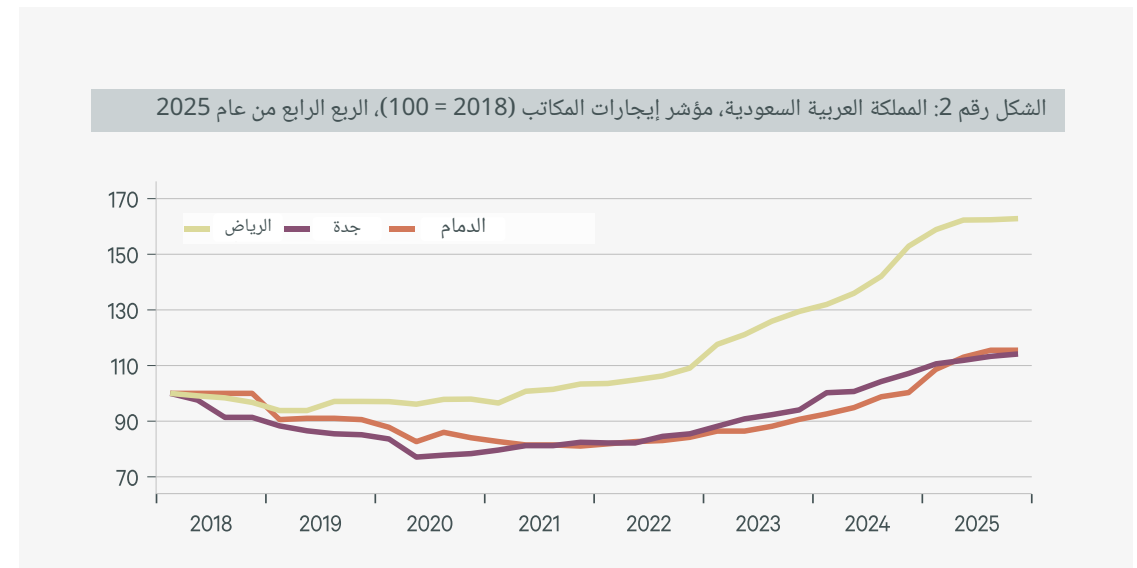
لا يزال سوق المكاتب في الرياض مدعومًا بوضع المدينة المتنامي كمركز أعمال دولي، مع استمرار نمو النشاط من برنامج المقرات الإقليمية، حيث تم منح أكثر من 780 ترخيصًا لشركات متعددة الجنسيات. وقد تجاوز هذا الأهداف الأصلية لعام 2030 بشكل كبير. وبناءً عليه، دفع التدفق المستمر للشركات الدولية متوسط معدلات إشغال الفئة "أ" عبر العاصمة إلى ما يقرب من 99%. يساعد هذا في ترسيخ سوق أكثر شيوعًا للتأجير المسبق، حيث يتطلع المستأجرون إلى المخزون المستقبلي لتلبية متطلبات النمو الحالية والمستقبلية، في سوق يتسم بنقص حاد في المساحات الفاخرة وتحولات تنظيمية كبيرة.

وإدارة التكاليف التشغيلية المتصاعدة للشركات، نفذت الحكومة تجميدًا تاريخيًا للإيجارات لمدة خمس سنوات في أواخر عام 2025. تهدف اللائحة إلى تثبيت المعدلات التجارية لعقود الإيجار الحالية والجديدة داخل الحدود الحضرية للرياض لتوفير إمكانية التنبؤ طويلة الأجل للمستأجرين. وبينما يعمل هذا الإجراء على استقرار النفقات للمستأجرين الحاليين، فقد كثف المنافسة على المشاريع القادمة، حيث

وصلت الإيجارات الفاخرة في مناطق مثل مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) إلى 3,230 ريال سعودي للمتر المربع.

يظل مركز الملك عبد الله المالي مركزاً رئيسياً للأنشطة التجارية، حيث يضم 95 مبنى مكتملاً. من بين هذه المباني، هناك 64 برجاً يضم بشكل أساسي مساحات مكتبية من الفئة "أ" ومساحات فاخرة. يتم تعزيز جاذبية الحي كـ "مدينة الـ 10 دقائق" بشكل أكبر من خلال التقدم المحرز في نظام القطار الكهربائي المعلق (مونوريل) بدون سائق بطول 3.6 كم والتكامل مع الخط الأحمر لمترو الرياض، الذي يربط الحي المالي بالدرعية في أقل من 20 دقيقة.

ونظرًا لمعدلات الإشغال القريبة من الصفر والعدد الكبير من الداخلين الجدد إلى السوق، تسارع الطلب على حلول مساحات العمل المرنة بسرعة. تم تسليط الضوء على هذا التحول من خلال الافتتاح الأخير لمركز العمل المشترك الفاخر التابع لـ "ذا إكزيكتيف سنتر" بمساحة 36,500 قدم مربع في الحي.



المصدر: أبحاث سي بي آري

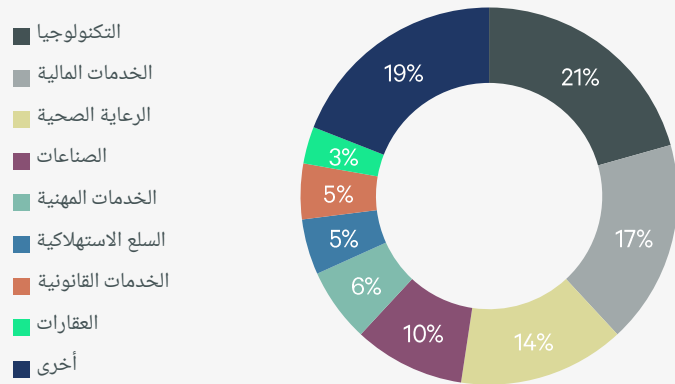
## قطاع المكاتب

كما تدفع هذه الندرة إلى "تحول نحو الجودة" ملحوظ في الأسواق الثانوية.

أنهت جدة العام بأداء قوي حيث وصل إشغال الفئة "أ" إلى ما يقرب من 95% وارتفعت الإيجارات إلى متوسط 1,490 ريال سعودي للمتر المربع. في المقابل، تواصل **الدمام** إظهار تباين أوسع في أداء الأصول، فبينما يظل المخزون من الدرجة الأولى ثابتاً عند إشغال بنسبة 91%، تراجعت أصول الفئة "ب" حيث يعطي المستأجرون الأولوية للمباني الحديثة والمتصلة جيداً. يشير هذا الاتجاه إلى أن مشاريع التطوير الجديدة من الفئة "أ" ستظل الهدف الأساسي للبصمة الإدارية للمملكة. تم تحديد طلب المستأجرين خلال عام 2025 من خلال التركيز داخل الصناعات عالية النمو، حيث استحوذت ثلاثة قطاعات رئيسية على أكثر من نصف إجمالي نشاط السوق. استناداً إلى بيانات العام بأكمله، قادت قطاعات التكنولوجيا (21%) والخدمات المالية (17%) والرعاية الصحية (14%) مجتمعة 52% من جميع متطلبات المكاتب، مع توزيع نشاط السوق المتبقي عبر مجموعة متنوعة من القطاعات.

ظل القطاع الصناعي والخدمات المهنية مساهمين ثابتين، حيث مثلاً 10% و6% من المتطلبات السنوية، على التوالي. كما حافظت شرائح تشمل الخدمات القانونية (5%) والسلع الاستهلاكية (5%) والعقارات (3%) على حضور ثابت، بينما استحوذت مجموعة متنوعة من الصناعات المتخصصة على نسبة 19% المتبقية من النشاط. حافظ هذا الطلب واسع النطاق على الضغط على مخزون الفئة "أ" الحالي، مما عزز أهمية العروض الجديد المقرر تسليمه في عام 2026.

الشكل رقم 4: الطلب على المكاتب في الرياض حسب القطاع، 2025



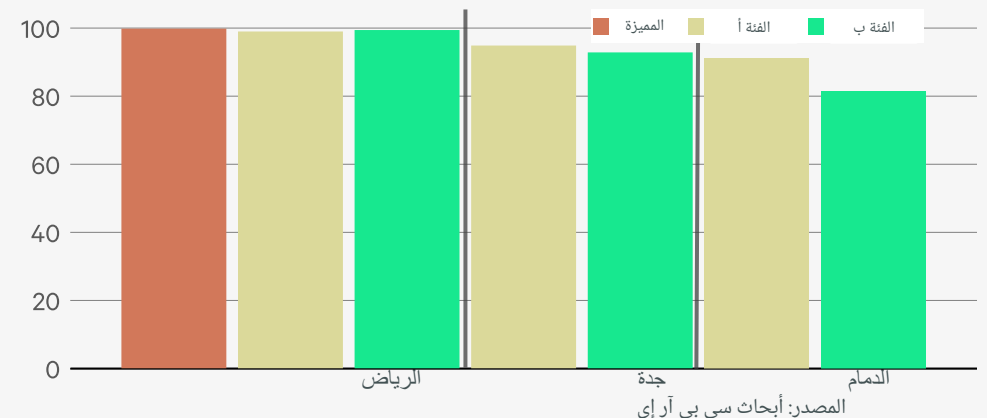
المصدر: أبحاث سي بي آر إي

تستعد الرياض لتدفق كبير من العروض الجديد طوال عام 2026، مع توقع اكتمال ما يقرب من 0.5 مليون متر مربع من المساحات المكتبية. هذا النمو مدفوع بمشاريع بارزة مثل مدينة مسك، وويستفيلد الرياض، والمراحل الأولية من الدرعية الجنوبية. وبينما يُتوقع أن يساعد المخزون القادم في التخفيف من المستويات المرتفعة الحالية لنمو الإيجارات على المدى الطويل، تشير التوقعات في نهاية عام 2025 إلى احتمال حدوث زيادات أخرى في الإيجارات خلال عام 2026، حيث يستمر الطلب على مساحات الفئة "أ" في تجاوز العرض.

وبالنظر إلى أبعد من ذلك، إلى عامي 2027 و2028، سيتوسع المشهد التجاري للعاصمة بمقدار 1.0 مليون متر مربع إضافي، بما في ذلك المشاريع العملاقة مثل ميدان الدرعية. خلال هذه النافذة التي تمتد لعامين، يتحول جدول التسليم بشكل ملحوظ نحو القطاع الخاص، المسؤول عن ما يقرب من 90% من إجمالي عمليات الإنجاز خلال تلك الفترة، قبل التحول مرة أخرى إلى المشاريع العملاقة الكبرى، من عام 2029 فصاعداً.

يعد التوازن بين المشاريع المدعومة حكومياً والقطاع الخاص عنصراً أساسياً لتنافسية الرياض على المدى الطويل، حيث يوفر القطاع الخاص مرونة قصيرة الأجل لدعم استمرار برنامج المقرات الإقليمية، تليها موجة مستقبلية من مشاريع القطاع العام لتوفير الحجم المطلوب بحلول أكتوبر 2030.

الشكل رقم 3: المملكة العربية السعودية، إشغال المكاتب، الربع الرابع من عام 2025، بالنسبة المئوية (%)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## المعاملات السكنية

تسارع العرض وإعادة توازن السوق

يظل القطاع السكني الجزء الأكثر نشاطاً في سوق العقارات بالمملكة، حيث يستحوذ رسمياً على وزن نسبي قدره 72.7% في مؤشر الأسعار الوطني. ومع ذلك، كان هناك تحول ملحوظ في طابع السوق خلال الأشهر الأخيرة من العام، مبتعداً عن النمو السريع في الأسعار نحو الاستقرار. وفقاً للهيئة العامة للإحصاء، شهد مؤشر أسعار العقارات السكنية انخفاضاً سنوياً بنسبة 2.2% في الربع الرابع من عام 2025، وهو تحول يبدو أنه استجابة لعمليات الإنجاز الأعلى خلال عام 2025، والتي بلغ مجموعها حوالي 22,500 وحدة، وظهور جدول تسليم وحدات أكثر قوة لعامي 2026 و2027. من المتوقع أن تشهد الرياض وحدها ما يقرب من 70,000 وحدة جديدة على مدار الـ 24 شهراً القادمة، مدعومة بزخم من الشركة الوطنية للإسكان والمطورين الخاصين مثل ريتال ودار وإعمار، بالإضافة إلى روشن. وفقاً للمطور، قامت روشن بالفعل بتسكين أكثر من 1,000 أسرة في مجتمع سدرة التابع لها، مما يشير إلى انتقال ناجح من البناء إلى صلاحية العيش.

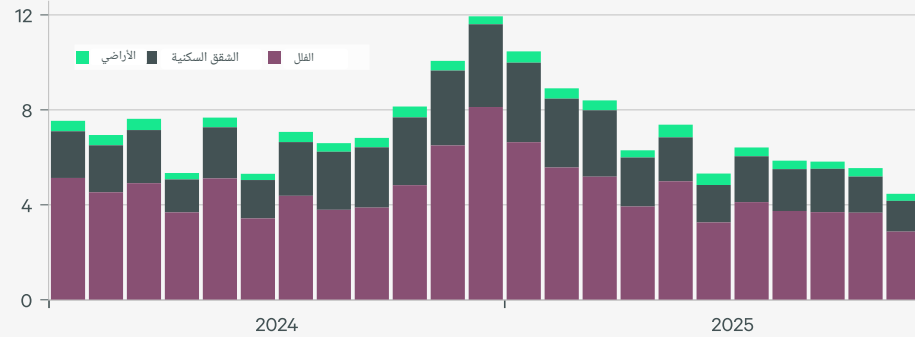
ساعد ارتفاع تسليم المنازل الجديدة في تخفيف حدة الأسعار عبر العاصمة، مع تراجع مؤشر الأسعار العام بنسبة 0.7% على أساس سنوي في الـ 12 شهراً حتى الربع الرابع من عام 2025، وإن كان التعديل يُنظر إليه على أنه إعادة توازن بناءة وليس فقداناً لثقة السوق، حيث اختار العديد من المستثمرين اعتماد نهج "التربح والانتظار" تجاه السوق بعد التغييرات التنظيمية الكبيرة الأخيرة. في الربع الرابع من عام 2025، بلغ متوسط قيم الشقق في الرياض 5,670 ريال سعودي للمتر المربع، بينما بلغ متوسط قيم الفلل 5,480 ريال سعودي للمتر المربع.

وبينما يتوقف السوق لقياس تأثير القوانين الجديدة، انخفض نشاط المعاملات أيضاً. ومع ذلك، وعلى العكس من ذلك، أظهرت جدة مرونة كبيرة، حيث سجلت زيادة بنسبة 5.7% على أساس سنوي في أحجام المعاملات خلال الفترة نفسها. يشير هذا إلى أن الطلب لا يزال قوياً بشكل أساسي، حتى مع تكيف المشاركين مع المشهد التنظيمي المتطور.

في المقابل، لا يزال السوق يشهد نمواً سريعاً في مشاريع التطوير الأولية، حيث شهدت ضاحية الفرسان توقيع اتفاقية بقيمة 5.2 مليار ريال سعودي لتطوير أكثر من 4,800 وحدة. وفي نفس الحي، أطلقت "ماونتن فيو السعودية" مشروع "حياة"، الذي يضم 1,700 فيلا مصممة حول محاور الصحة المتكاملة. في جدة، وصلت قناة "روشن مرافئ" إلى نسبة إنجاز 40%، فيما يُتوقع أن يكون مجتمعاً جديداً لنمط الحياة في المدينة. ويستكمل ذلك تقدم ضاحية "سدائم" في 8,000 وحدة سكنية. تساعد هذه التطورات، جنباً إلى جنب مع تجاوز برج جدة علامة الـ 80 طابقاً وإطلاق نادي ترمب الدولي للجولف في وادي صفار، في إعادة وضع المملكة كوجهة للمساكن الفاخرة وذات العلامات التجارية.

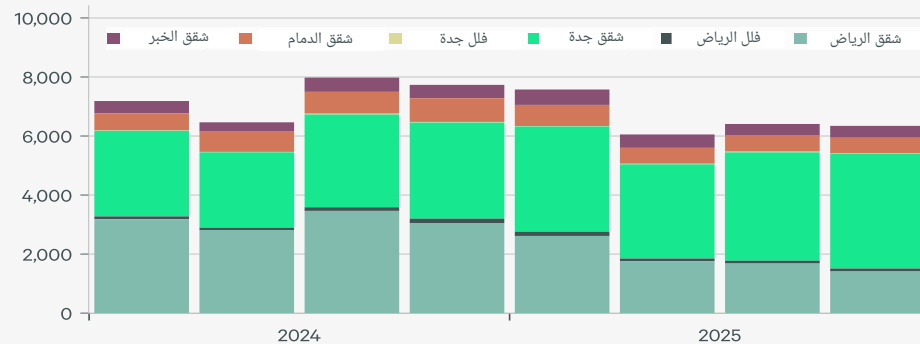
ومن المتوقع أن يكون المحفز الأكثر تحولاً للعام المقبل هو تنفيذ نظام تملك الأجانب الجديد اعتباراً من 21 يناير 2026، مما يسمح لغير السعوديين بتملك العقارات في جيوب استثمارية مخصصة. وقد شهد هذا موجة من نشاط الإطلاق الجديد عبر المجتمعات ذات المخططات الرئيسية، بما في ذلك إطلاق الربع الرابع مثل "منازل الحداوي" في الدرعية و"مساكن مسار ذات العلامة التجارية" في مكة المكرمة.

الشكل رقم 5: المملكة العربية السعودية، الرهون العقارية البنكية الشهرية الجديدة (البنوك السعودية) حسب القيمة (مليارات الريالات السعودية)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / البنك المركزي السعودي

الشكل رقم 6: المملكة العربية السعودية، المعاملات السكنية الربع سنوية حسب المدينة (فلل وشقق) حتى الربع الرابع من عام 2025



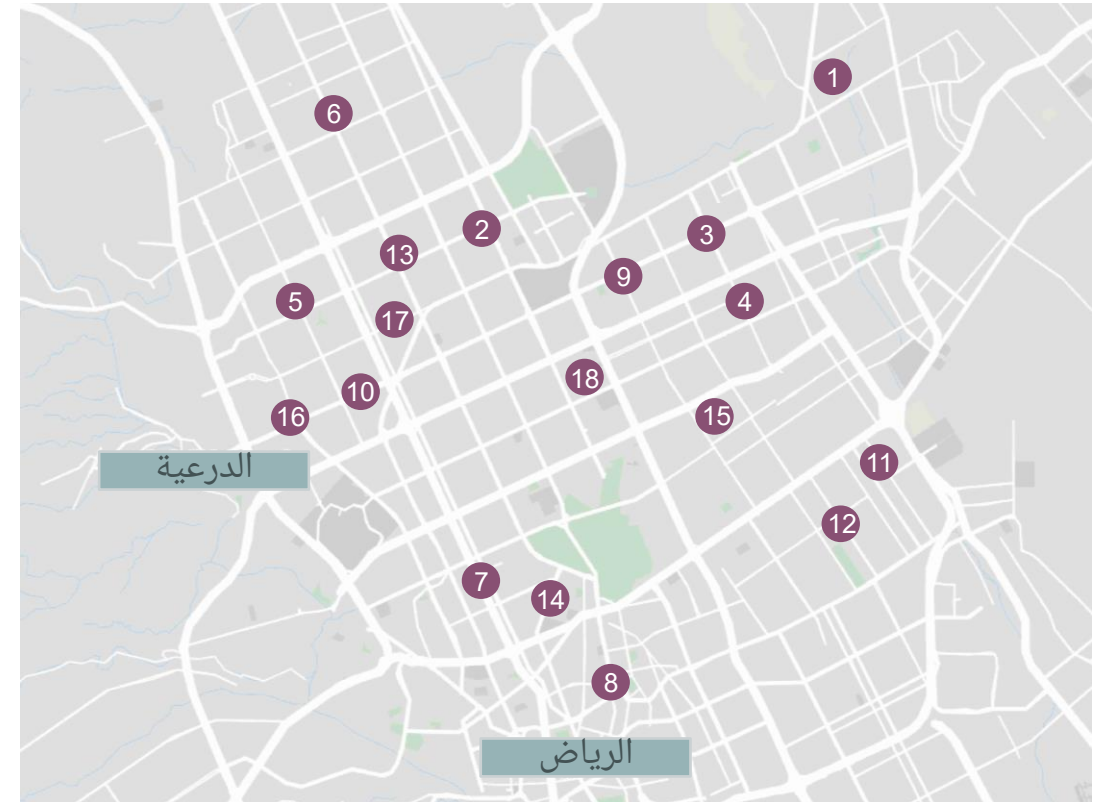
المصدر: أبحاث سي بي آر إي / وزارة العدل / بسيطة

## المعاملات السكنية

مدفوعةً بالطلب المستدام، سجلت معدلات الإيجار السكني في الرياض زيادة سنوية بنسبة 10.8% لجميع العقارات السكنية في الربع الرابع من عام 2025. بينما تسلط البيانات التالية الضوء على زخم التسعير الذي تم تأسيسه في وقت سابق من العام، فإن تنفيذ تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات في أواخر سبتمبر 2025 قد أدخل ركيزة تنظيمية للسوق. ونتيجة لذلك، تعكس الأرقام على مستوى الأحياء الآن انتقالاً من التصعيد السنوي القوي نحو مرحلة من توحيد الأسعار، مما يوفر خط أساس مستقر لكل من عقود الإيجار الحالية والمخزون الجديد في السوق.

الشقة		فيلا		رقم	أحياء الرياض	الشقة		فيلا		رقم	أحياء الرياض
متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الرابع 2025	التغير على أساس سنوي %	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الرابع 2025	التغير على أساس سنوي %			متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الرابع 2025	التغير على أساس سنوي %	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الرابع 2025	التغير على أساس سنوي %		
124k	5%	48k	6%	10	العقيق	187k	4%	37k	5%	1	الرمال
93k	7%	28k	6%	11	النسيم الشرقي	129k	1%	53k	7%	2	المرجس
138k	1%	27k	7%	12	النسيم الغربي	133k	6%	40k	19%	3	المونسية
148k	7%	60k	0%	13	الياسمين	96k	5%	32k	1%	4	اليرموك
126k	1%	44k	3%	14	السليمانية	211k	2%	56k	1%	5	الملقا
125k	6%	42k	12%	15	الملك فيصل	137k	7%	49k	11%	6	العريض
207k	5%	62k	18%	16	حطين	153k	9%	54k	3%	7	العليا
148k	3%	49k	1%	17	الصحافة	122k	7%	33k	4%	8	الملاذ
123k	2%	45k	6%	18	الازدهار	253k	4%	60k	2%	9	قرطبة

الشكل رقم 7: متوسط أسعار الإيجارات في الرياض، على أساس سنوي، الربع الرابع من عام 2025



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / بسيطة

## قطاع التجزئة

## التحول التجريبي وهيمنة المراكز "الإقليمية الكبرى"

يواصل قطاع التجزئة السعودي تطوره، مع حدوث تحول تدريجي من مشهد التسوق التقليدي إلى نظام بيئي أكثر اعتمادًا على التجربة. وينعكس هذا من خلال الأعمال في الوجهات "الإقليمية الكبرى" (Super-Regional) الرئيسية مثل "الأفنيوز الرياض"، حيث بلغت نسبة إتمام بناء مركز التسوق 80% في أواخر عام 2025. يسير هذا التطوير على المسار الصحيح لتسليم 370,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير خلال عام 2027، ليكون بمثابة حجر الزاوية لتوسع العاصمة شمالًا.

يؤدي هذا إلى خط إمداد متنامٍ، يتضمن عددًا أكبر من مفاهيم وجهات التجزئة، مع دعم تحول ملحوظ نحو "الجودة" باتجاه مرافق التجزئة الأحدث. ومع دخول مخزون جديد إلى السوق، استقرت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى والإقليمية عند حوالي 2,820 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا.

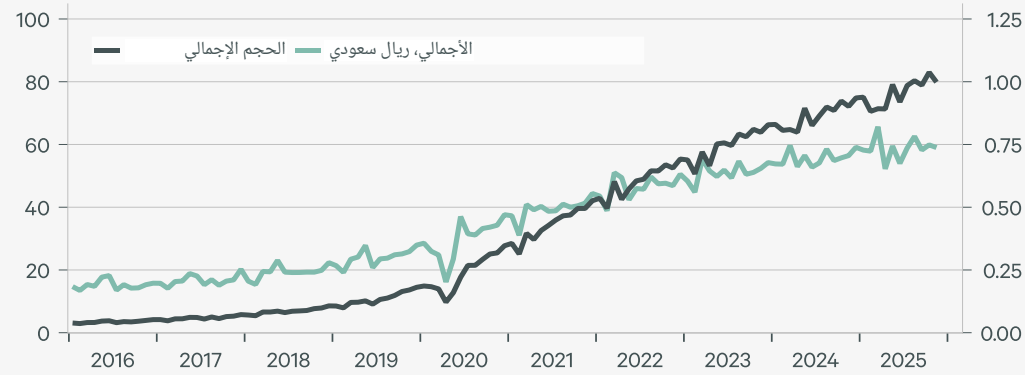
يتجه الملاك بشكل متزايد نحو الصحة والرفاهية، والفخامة، والتكامل الرقمي للمساعدة في الحفاظ على التنافسية، واستبدال التخطيطات التقليدية "الصاديق الكبيرة" بمراكز متعددة الاستخدامات تعطي الأولوية للمشاة. سيتم ترسيخ هذا التطور بشكل أكبر من خلال افتتاح "ويستفيلد الرياض" (جوهرة الرياض سابقًا) في الربع الثالث من عام 2026، والذي سيضيف 185,000 متر مربع من مساحات التجزئة والمكاتب من الفئة "أ" إلى السوق. ويتضح هذا التحول نحو تجارة التجزئة القائمة على نمط الحياة بشكل أكبر من خلال انتقال "روشن" لتصبح مطورًا متعدد الأصول. عقب استحواذها الناجح على "واجهة روشن" في الرياض، تقوم المجموعة الآن بدمج التجزئة كركيزة مجتمعية، لا سيما من خلال البوليغارد المخصص للمشاة بطول 2.4 كم والذي يجري تطويره حاليًا داخل مجتمع "العروس" في جدة.

في جدة، يتقدم تطوير "واجهة جدة" كوجهة تجارية رائدة، تهدف إلى تقديم مزيج من مرافق العمل والترفيه، مما يدعم الطلب على التجزئة طوال اليوم. وتنعكس هذه الاستراتيجية أيضًا في "ويستفيلد جدة" (جوهرة جدة سابقًا)، مع توقع الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2026، حيث قدرت نسبة إنجاز البناء الرئيسي بـ 97% في نهاية عام 2025، ويهدف الأصل البالغة مساحته 87,145 مترًا مربعًا إلى أن يصبح علامة فارقة في مشهد التجزئة المتطور بالمدينة.

ينعكس التحول عن التجزئة التقليدية في نمو تجارة التجزئة الفاخرة وقطاع الأغذية والمشروبات (F&B)، الذي يواصل التفوق على السوق الأوسع، حيث استحوذت معاملات المطاعم والمقاهي وحدها على ما يقرب من 13% من إجمالي إنفاق نقاط البيع (POS) بنهاية الربع الرابع من عام 2025. يعكس هذا اتجاهًا استهلاكيًا متناميًا يعطي الأولوية للمطاعم الراقية والترفيه على تجارة السلع التقليدية.

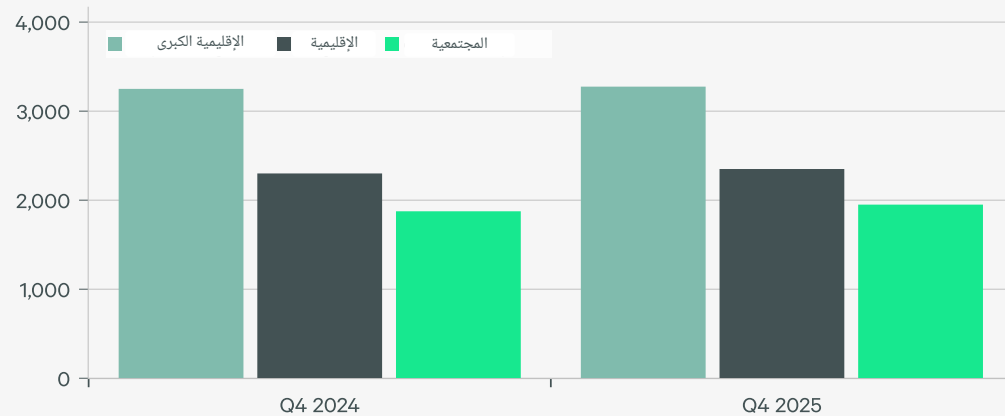
كما يظل التكامل الرقمي أولوية لقطاع التجزئة، حيث تشهد التجارة الإلكترونية نموًا مستدامًا في حصتها السوقية، مستحوذة على ما يقرب من 21% من جميع معاملات نقاط البيع المتعلقة بالتجزئة عبر شبكة "مدى". يتم دعم هذا التحول نحو نموذج قنوات البيع المتعددة (Omnichannel) من خلال ابتكارات عملية في الخدمات اللوجستية الذكية، مثل روبوتات التوصيل المستقلة التي تم نشرها مؤخرًا في "واجهة روشن".

الشكل رقم 8: المملكة العربية السعودية، نقاط البيع بالتجزئة (القيمة الإجمالية والحجم بالمليارات)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / البنك المركزي السعودي

الشكل رقم 9: المملكة العربية السعودية، إيجارات التجزئة، الربع الرابع 2024 مقابل الربع الرابع 2025



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## قطاع الضيافة

الشكل رقم 10: المؤشرات السياحية الرئيسية في المملكة، 2024 مقابل 2025

~30\*mm

الزوار الوافدون (بالمليون)

29.7mm

الزوار الوافدون (بالمليون)

المصدر: أبحاث سي بي آر إي / وزارة السياحة \*تقديرات

## التوسع الاستراتيجي وتنويع العائدات

واصل قطاع الضيافة في السعودية ترسيخ مكانته كمحرك نمو رئيسي للاقتصاد غير النفطي، مع تسجيل نمو قياسي في الإنفاق السياحي. استنادًا إلى بيانات وزارة السياحة، بلغ إجمالي الإنفاق السياحي للنصف الأول من عام 2025 ما قيمته 161.4 مليار ريال سعودي، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 4% عن نفس الفترة من عام 2024. ولدعم هذا الطلب، حددت وزارة السياحة أيضًا هدفًا وطنيًا للوصول إلى 675,000 غرفة فندقية بحلول عام 2030، مع التخطيط لتخصيص ما يقرب من 120,000 من تلك المفاتيح للرياض.

وعلى الرغم من النمو السياحي القوي، أدى تأثير المعروض الجديد من الغرف والضغط على ديناميكيات سفر الأعمال في المملكة إلى ضعف ديناميكيات الأداء الفندقي، حيث انخفضت معدلات إشغال الرياض بنسبة 2.5% على أساس سنوي، بمتوسط يزيد قليلاً عن 60% لفترة الـ 12 شهرًا الكاملة، وهو أقل بشكل ملحوظ من الأسواق الإقليمية الأخرى مثل دبي وأبو ظبي والدوحة.

ومع ذلك، تم اتخاذ خطوات إيجابية من منظور البنية التحتية الأوسع، حيث أصبح مطار البحر الأحمر الدولي (RSI) الآن قيد التشغيل الكامل رسميًا، مما يوفر دعماً أساسياً لوجهات مثل "أمالا"، التي تسير وفق الجدول الزمني لافتتاحها في عام 2026، وبالطبع العدد المتزايد من الفنادق التشغيلية في البحر الأحمر نفسه. وتمثل إنجاز هام آخر لمنظومة الضيافة في الافتتاح الرسمي لـ "سيكس فلاجز مدينة القدية" في 31 ديسمبر 2025. كأول أصل رئيسي ضمن المخطط العام، تعمل الحديقة كمولد رئيسي للطلب للممر الجنوبي الغربي للمدينة، مما يدعم ديناميكية خطة تطوير طويلة الأجل لأكثر من 25 عقارًا فندقيًا مجاورًا تمر حاليًا بمراحل مختلفة من البناء والتخطيط.

وكما لوحظ عبر القطاعات الأخرى، هناك تحول متزايد نحو قطاع الرفاهية، وخاصة مشاريع التراث الفاخر والمشاريع ذات العلامات التجارية. تشمل الاتفاقيات الأخيرة في الدرعية صفقة بقيمة 827 مليون دولار أمريكي لفندق ومساكن فور سيزونز الخاصة، والكشف في يناير 2026 عن نادي ترمب الدولي للجولف في وادي صفار. يتضمن المشروع البالغة مساحته 2.6 مليون متر مربع ملعياً للبطولات و550 قصرًا فاخرًا. وفي الوقت نفسه، سَدَّ افتتاح "روف العليا الرياض" فجوة واضحة في السوق لمنتجات السوق المتوسطة عالية الجودة، مقدمًا خيارات متوسطة المستوى تركز على التصميم للمسافرين من رجال الأعمال والعاملين المستقلين.

تظل السياحة الدينية حجر الزاوية في أداء القطاع. في مكة المكرمة، شهدت "وجهة مسار" تقدمًا كبيرًا مع الإعلان في نوفمبر 2025 عن "مسار ذات العلامة التجارية". سي طرح هذا المشروع ما يقرب من 320 شقة من فئة الخمس نجوم تقع بالقرب من المسجد الحرام لتلبية الطلب على أماكن إقامة الحجاج الفاخرة.

مع وصول أعداد الزوار الدوليين إلى ما يقرب من 30 مليون زائر لعام 2025 بأكمله، يسير قطاع الضيافة على مسار ثابت نحو هدفه المتمثل في مساهمة بنسبة 10% في الناتج المحلي الإجمالي الوطني بحلول عام 2030. تسلط هذه النتائج الضوء على الدور الحاسم للقطاع في التحول الاقتصادي الوطني، مدعومًا بالتسليم المستمر للمشاريع الرائدة والتوسع الثقافي في الدرعية.

الشكل رقم 11: المملكة العربية السعودية، سوق الضيافة، مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق، التغيير على أساس سنوي بالنسبة المئوية (%)

الشهر الحالي - ديسمبر 2025 مقابل ديسمبر 2024		منذ بداية العام - ديسمبر 2025 مقابل ديسمبر 2024	
الموقع	معدل التغيير في النسبة المئوية (%) في إشغال	معدل التغيير في النسبة المئوية (%) في إشغال	معدل التغيير في النسبة المئوية (%) في إشغال
المملكة العربية السعودية	5.6%	5.2%	2.3%
جدة	15.3%	9.9%	4.2%
الرياض	4.4%	18.7%	10.1%

المصدر: أبحاث سي بي آر إي و Co-Star

## القطاع الصناعي

### الخدمات اللوجستية الذكية والبنية التحتية عالية المعايير

يواصل القطاع الصناعي السعودي اكتساب أهمية كجزء محوري من استراتيجية التنوع في البلاد، ومستقبل رئيسي لنشاط الاستثمار المحلي والأجنبي على حد سواء.

وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، ارتفع مؤشر الإنتاج الصناعي (IPI) بنسبة 10.4% في نوفمبر 2025، مدفوعاً بزيادة بنسبة 12.6% في أنشطة التعدين واستغلال المحاجر، والتي تتعلق في سياق السعودية بإنتاج نفط أعلى، حيث وصل إلى 10.1 مليون برميل يوميًا. كان ذلك جنباً إلى جنب مع زيادة بنسبة 8.1% في أنشطة الصناعات التحويلية. داخل القطاع الفرعي للصناعات التحويلية، كان النمو قوياً بشكل خاص في إنتاج المنتجات البترولية المكررة، التي قفزت بنسبة 14.5%، والمنتجات الكيميائية، التي شهدت زيادة بنسبة 10.9%.

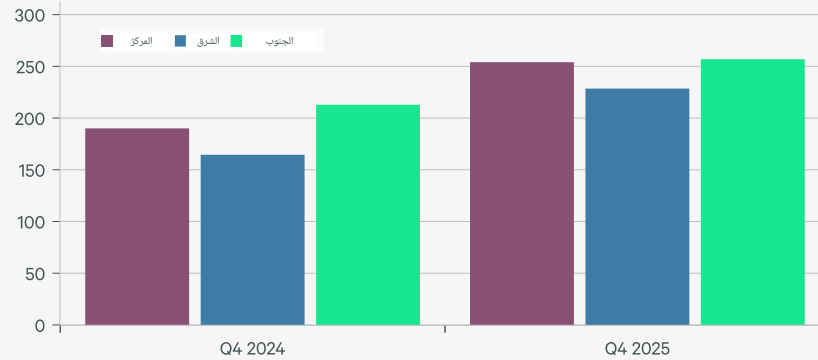
مدفوعة بالتوسع الصناعي المستدام والنمو السريع للتجارة الإلكترونية، شهدت معدلات الإيجار لمساحات التخزين والخدمات اللوجستية من الفئة "أ" حركة تصاعدية كبيرة خلال العام. بالنسبة للرياض، وصلت الممرات الجنوبية والوسطى إلى متوسط إيجارات بلغ 257 ريال سعودي للمتر المربع و254 ريال سعودي للمتر المربع على التوالي، بينما ارتفع شرق الرياض إلى 229 ريال سعودي للمتر المربع.

في جدة، يظل شرق جدة الموقع الصناعي المتميز بمعدلات تبلغ 287 ريال سعودي للمتر المربع، يليه جنوب جدة بـ 190 ريال سعودي للمتر المربع، مما يعكس نمواً سنوياً مستقرًا بنسبة 10.9%. تم دعم هذا الزخم من خلال تأمين وزارة النقل والخدمات اللوجستية لأكثر من 74.6 مليار دولار أمريكي من استثمارات القطاع الخاص، مما أدى بالفعل إلى زيادة بنسبة 34% في أحجام الشحن الجوي وافتتاح مجمع "أجيليتي اللوجستي" بقيمة 611 مليون ريال سعودي في جدة.

يظل التحديث محورياً لطلب القطاع ونشاطه، كما يتضح من الاتفاقية الاستراتيجية بين "جينغدونغ العقارية" و"مدن" لتطوير 2 مليون متر مربع من الأصول اللوجستية الذكية. تتركز هذه المشاريع في "المثلث الذهبي" للمملكة، وهو الممر الاقتصادي الذي يربط الرياض وجدة ومنطقة الدمام/الخبر. من خلال ربط طرق التجارة في البحر الأحمر بالمنطقة الشرقية الصناعية عبر العاصمة، يضع المشروع البنية التحتية في المناطق ذات الاستهلاك والإنتاج الصناعي الأعلى.

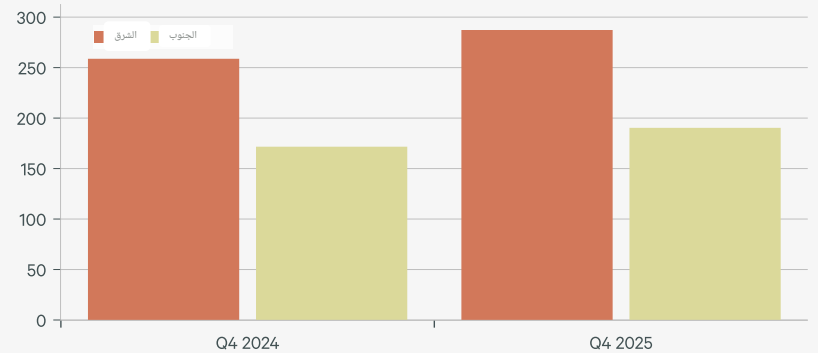
بالإضافة إلى ذلك، يهدف مشروع مشترك بين "إس تي سي" و"هيون (Humain) المدعومة من صندوق الاستثمارات العامة، إلى توفير سعة 1 جيجاوات لمراكز البيانات المتخصصة في الذكاء الاصطناعي، لتلبية الطلب التقني المتزايد، مدعوماً بفوز حديث بمشاريع البنية التحتية مثل عقد المرافق بقيمة مليار ريال سعودي لموقع إكسبو 2030. يتجلى هذا التركيز على الاتصال أيضاً عبر المنطقة الغربية، مع إعادة تشغيل مترو جدة. سيربط الخط الأزرق بطول 35 كم مطار الملك عبد العزيز الدولي بقطار الحرمين السريع، معالجاً فجوة كبيرة في شبكة النقل بالمدينة.

الشكل رقم 12: الرياض، إيجارات العقارات الصناعية، الربع الرابع 2024 مقابل الربع الرابع 2025، (ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم 13: جدة، إيجارات القطاع الصناعي، الربع الرابع 2024 - الربع الرابع 2025، (ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

متوسط  
إيجارات  
المستودعات /  
الخدمات اللوجستية  
(الربع الرابع  
من عام 2025)

وسط الرياض  
254 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً  
التغير السنوي 33.7%

شرق الرياض  
229 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً  
التغير السنوي 38.9%

جنوب الرياض  
257 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً  
التغير السنوي 20.7%

شرق جدة  
287 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً  
التغير السنوي 11.0%

جنوب جدة  
190 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنوياً  
التغير السنوي 10.9%

# جهات الاتصال

الشرق الأوسط

جون فيكيت  
مدير عام، المملكة العربية السعودية  
+971 58 566 4640  
[john.fekete@cbre.com](mailto:john.fekete@cbre.com)

ماتيو جرين  
رئيس قسم الأبحاث  
+971 58 566 4640  
[matthew.green@cbre.com](mailto:matthew.green@cbre.com)

آلاء الجاروشة  
مدير أبحاث أول  
+966 53 821 2402  
[alaa.aljarousha@cbre.com](mailto:alaa.aljarousha@cbre.com)

نيكولاس كارليل  
رئيس قسم التاجير  
+971 55 220 8391  
[nicholas.carlile@cbre.com](mailto:nicholas.carlile@cbre.com)

دانيال ماكولوك  
رئيس قسم التقييم  
+971 50 656 8325  
[daniel.mcculloch@cbre.com](mailto:daniel.mcculloch@cbre.com)

كيرن لينش  
رئيس إدارة الممتلكات  
+973 3626 5699  
[ciaran.lynch@cbre.com](mailto:ciaran.lynch@cbre.com)

علي منظور  
رئيس قسم الفنادق والسياحة  
+971 58 149 2583  
[ali.manzoor@cbre.com](mailto:ali.manzoor@cbre.com)

أنتوني سباري  
رئيس قسم الوساطة التجارية و التجزئة  
+971 52 846 9701  
[anthony.spary@cbre.com](mailto:anthony.spary@cbre.com)

إنجي كيجة قوشو  
رئيس قسم التسويق والاتصالات  
+971 52 1005 122  
[inci.gecekusu@cbre.com](mailto:inci.gecekusu@cbre.com)

## الأبحاث العالمية

د. هنري تشين  
الرئيس العالمي للأبحاث  
[henry.chin@cbre.com](mailto:henry.chin@cbre.com)

أدا تشوي  
رئيس الأبحاث، منطقة آسيا والمحيط الهادئ  
[ada.choi@cbre.com.hk](mailto:ada.choi@cbre.com.hk)

أبهيناف جوشي  
رئيس قسم الأبحاث، الهند والشرق الأوسط وشمال أفريقيا  
[abhinav.joshi@cbre.co.in](mailto:abhinav.joshi@cbre.co.in)

© 2026. سي بي آر إي وشعار سي بي آر إي هما علامتان تجاريتان مسجلتان لمجموعة شركة سي بي آر إي المُسجلة في الولايات المتحدة و/أو شركاتها التابعة أو المرتبطة في بلدان أخرى. وتمثل جميع العلامات الأخرى المعروضة في هذه الوثيقة ملكية خاصة بمالكها المعنيين. ولا يعني استخدامهما أي ارتباط بها أو تأييد من جانبهم. وتعد جميع المعلومات الواردة في هذه الوثيقة فيما يتعلق بشركة سي بي آر إي - بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عملياتها وموظفيها وتقنياتها، وعمالها - مسجلة الملكية والسرية، وتقدم في ظل إدراك أنه سيتم الاحتفاظ بسريتها وعدم الإفصاح عنها لأطراف ثالثة دون موافقة كتابية مسبقة من شركة سي بي آر إي.

تُقدّم المعلومات الواردة في هذه الوثيقة للاستخدام الحصري من جانب عملاء شركة سي بي آر إي والعمليين لديها، ولا يجوز نسخها دون الحصول على إذن كتابي مسبق من سي بي آر إي. وقد تم الحصول على المواد، بما في ذلك التوقعات، من مصادر يُعتقد أنها موثوقة. ومع أننا لا نشك في دقتها، إلا أننا لم نتحقق منها ولا نقدم أي ضمان أو كفالة أو تمثيل بشأنها. ويقع على عاتقك مسؤولية تأكيد دقتها واكتمالها بمفردك.



CBRE