

تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية الربع الثاني من عام 2026

التنفيذ على نطاق واسع:
الزخم الهيكلي للأنشطة غير النفطية يدعم
تسليم الأصول رغم التوترات الإقليمية

أبحاث سي بي آر إي
يوليو 2026

تقرير

التنفيذ على نطاق واسع: الزخم الهيكلي للأنشطة غير النفطية يدعم تسليم الأصول رغم التوترات الإقليمية

3.1%

انخفاض في مُعدّل البطالة في الربع الأول من عام 2026 (للسعوديين وغير السعوديين)

1.8%

مُعدّل التضخم في مايو 2026، بزيادة عن 1.7% في أبريل

3.0%

الزيادة السنوية في الربع الأول من عام 2026 في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي

53.3

قراءة مؤشر مديري المشتريات لشهر يونيو 2026، بزيادة عن 52.8 في مايو

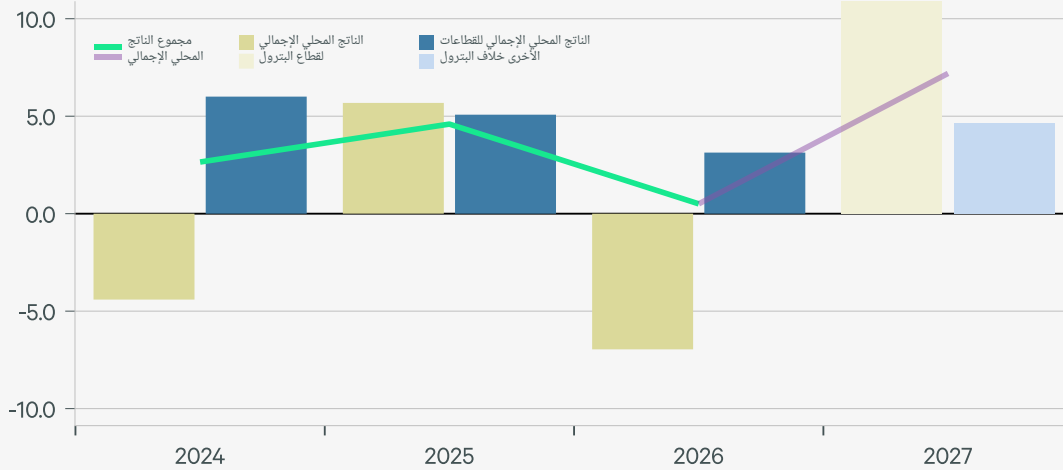
1.3%

نمو في متوسط إيجارات المكاتب في الرياض على أساس سنوي حتى الربع الثاني من عام 2026

1.7%

انخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) حتى تاريخه في يونيو 2026

الشكل رقم 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آر إي Oxford Economics

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- أصبح تسارع توظيف رأس المال المرتبط بالبنى التحتية أكثر وضوحًا في مشهد الاقتصاد الكلي بالمملكة العربية السعودية، إذ كشفت وزارة المالية عن ارتفاع إجمالي النفقات الحكومية بنسبة 20% على أساس سنوي، مدفوعًا بقفزة نسبتها 56% في النفقات الرأسمالية وزيادة قدرها 170% في الإعانات المحلية.
- وتدعم هذه المخصصات المالية الموجهة أعمال الإنشاء الفعلية كما يتبين ذلك في المشاريع الضخمة الوطنية وغيرها من البرامج البلدية، مع ارتفاع الدين العام إلى 1.67 تريليون ريال سعودي لتمويل مرحلة التنفيذ الحالية.
- تؤكد بيانات الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT) استمرار الأنشطة الاقتصادية غير النفطية في ترسيخ مسار النمو الهيكلي للمملكة. ووفقًا للهيئة، نمت الأنشطة غير النفطية بنسبة 2.9% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2026، وأسهمت بنسبة 1.7% في الأداء العام، وساعدت على حماية الاقتصاد من انكماش في قطاع النفط.
- وبدعم من متانة الطلب المحلي، ارتفع مؤشر مديري المشتريات (PMI) إلى 53.3 في يونيو، ما يؤكد أهمية القطاع الخاص لخطط النمو المستقبلية في المملكة.
- ومع توقع تباطؤ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي إلى 1.7% في عام 2026، يُرجّح تصاعد الضغوط المالية خلال العام، في ظل ارتفاع الإنفاق وتراجع الإنتاج الاقتصادي. ومع ذلك، وبدعم من استمرار التوسع في الأنشطة غير النفطية، يُتوقع أن ينتعش نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة إلى 5.5% في عام 2027، ما يعزز مكانتها بين أسرع الاقتصادات الكبرى نموًا.
- وعلى الجانب الإيجابي، لا يزال التضخم العام تحت السيطرة عند 1.8%، فيما يساعد تنامي تنوع الاقتصاد المحلي، بما يشمل زيادة القدرة الإنتاجية المحلية، على تعويض بعض التحديات الناجمة عن القيود الأخيرة المفروضة على إنتاج النفط وصادراته.

سوق العقارات

مشاريع قيد التطوير: التقدم والحجم وتوقعات التنفيذ



اتجاهات الاقتصاد الكلي ووتيرة إرساء العقود: نظرة عامة على الربع الثاني من عام 2026

عكست عمليات إرساء العقود في قطاع العقارات وقطاع البناء بالمملكة توجُّهاً نحو إرساء حزم الأعمال المدنية المبكرة ضمن عدد من مشاريع التطوير الكبرى. وبحسب البيانات التي جمعتها الهيئة السعودية للمقاولين (SCA)، بدأ الربع بإرساء 23 عقداً في أبريل بقيمة تجاوزت 11.8 مليار ريال سعودي، ثم ارتفعت القيمة الإجمالية للمشاريع بشكل ملحوظ خلال شهر مايو بنسبة 154.4% على أساس شهري، لتصل إلى 30 مليار ريال سعودي مُوزَّعة على 18 عقداً رئيسياً جديداً. وشهد يونيو أكبر عدد من عمليات الإرساء المُنفردة، مع إرساء 25 مشروعاً جديداً بقيمة تجاوزت 29.5 مليار ريال سعودي.

ومن الناحية الجغرافية، شملت أبرز وجهات هذه الاستثمارات المخطَّط لها مشاريع نقل واسعة النطاق في منطقة عسير جنوب المملكة، ومشاريع للتوسع الصناعي في المنطقة الشرقية، وزخماً عقارياً كبيراً في الرياض، حيث سجلت 8.7 مليارات ريال سعودي عبر أربع حزم رئيسية خلال شهر مايو وحده.

وبالإضافة إلى ذلك، أُرسيَت عقود ستة مواقع للتنمية العمرانية في مكة المكرمة بقيمة 13.3 مليار ريال سعودي، دعماً لتوسيع مساكن الحجاج.

وتأكد الزخم القوي في نشاط المشتريات أيضاً من خلال مؤشر الراجحي المالية لقطاع الإنشاءات السعودي، الذي ارتفع إلى مستوى قياسي بلغ 56.3 نقطة في يونيو، مدفوعاً بالانتعاش القوي في الطلبات الجديدة. وبالعكس ذلك انتقل القطاعات السكنية وغير السكنية وقطاع البنية التحتية إلى مراحل البناء الفعلي، مع نمو الطلبات الجديدة بأسرع وتيرة منذ فبراير.

وللمساعدة في الحفاظ على هذا الزخم، تعمل جهات حكومية، منها وزارة الاستثمار والهيئة العامة للإحصاء، على ضمان استمرار قطاع البناء بوصفه قوة رئيسية في توسيع الاقتصاد غير النفطي للمملكة، من خلال مبادرات تستهدف الإصلاح التنظيمي وزيادة شفافية البيانات ودعم الاستثمار الأجنبي المباشر. وفي المقابل، تتزايد أيضاً مشاركة القطاع الخاص، كما يتضح ذلك بعد أن أسست الرياض المالية صندوق «الرياض للتطوير العقاري - دار السلام»، وهو صندوق متخصص يهدف إلى توجيه رأس المال الخاص مباشرةً إلى الاستحواذ على الأراضي وتمويل المشاريع.

أبرز العقود المُرساة ومشتريات المشاريع

تصدَّرت أعمال التطوير الرأسي لأصول قطاع المساكن وقطاع الضيافة الفاخرة أحجام المشتريات في الربع الثاني من عام 2026، مدفوعة باستثمارات كبيرة من الشركة الوطنية للإسكان وشركة الدرعية. وتصدَّرت الشركة الوطنية للإسكان قائمة الجهات المالكة للمشاريع في يونيو من حيث القيمة، بعد إبرام ستة عقود رئيسية لأعمال البناء والتطوير الرأسي تجاوزت قيمتها الإجمالية 5.0 مليارات ريال سعودي، بهدف زيادة معروض الشقق السكنية ضمن مشاريع عالية الكثافة ومتعددة الاستخدامات. ويتضمن أحد المكونات المحورية لهذه الاستراتيجية تفعيل حزمة سكنية بقيمة 3.3 مليارات ريال سعودي ضمن المخطَّط العام لمشروع «نور خزام»، لاستيعاب الانتقال الحضري المتسارع المدفوع بفرص العمل بالقرب من منطقة إكسبو 2030 الشمالية، وذلك من خلال شراكة تطويرية مع جروفا للتطوير وتلال العقارية.

وفي الوقت نفسه، استقطبت المشاريع المرتقبة للأصول الفاخرة في المنطقة التاريخية تدفقات رأسمالية ضخمة. وأرست شركة الدرعية عقد إنشاءات بارزاً بقيمة 2.7 مليار ريال سعودي على مشروع مشترك يضم شركة حسن علام للإنشاءات السعودية وشركة يو سي سي السعودية، لتنفيذ المربع العمراني الكبير «غراند أفينيو - البوابة 2 - والدورف أستوريا»، الذي يضم فندقاً فاخراً بسعة 200 غرفة، و47 وحدة سكنية تحمل علامات تجارية، ومرافق مكتبية من الفئة (أ). كما تقدَّمت أعمال البنية التحتية الثقافية ضمن المخطَّط العام نفسه من خلال عقد بقيمة 1.84 مليار ريال سعودي أسند إلى المشروع المشترك بين البواني وحسن علام لتنفيذ المتحف السعودي للفن المعاصر (ساموكا)، الذي يمتد على مساحة 77,428 متراً مربعاً والحاصل على التصنيف الذهبي في الاستدامة من شركة «مستدام». واستُكمِلت أعمال تطوير المجال العام في المنطقة بإرساء عقد بقيمة 393 مليون ريال سعودي على شركة ساتكو لتنفيذ حديقة الأبطال في الدرعية، التي يمكنها استيعاب 35,000 زائر.

وخارج العاصمة، تواصل المدينتان المقدستان استقطاب مخصَّصات ضخمة لمشاريع التطوير الرأسي في قطاع الضيافة. وعززت شركة رؤى المدينة القابضة أحجام أعمال البناء من خلال إرساء 12 عقداً منفصلاً بقيمة إجمالية تجاوزت 7.7 مليارات ريال سعودي. وتتركز هذه الحزم بالكامل في المربع العمراني رقم 5، حيث تشمل تجمّعاً كثيفاً من الفنادق من فئة خمس نجوم، إلى جانب مساحات عامة متعددة الاستخدامات صُممت لزيادة الطاقة الاستيعابية للزوار في المدينة المنورة.

سوق العقارات

البنية التحتية الأساسية للنقل والفعاليات والرياضة



النطاق الثقافي والرياضي والترفيهي

شكل الربط اللوجستي والجاهزية لاستضافة الفعاليات المحركين الرئيسيين للإنفاق على البنية التحتية المدنية خلال هذا الربع، بما يدعم الطلب طويل الأجل على العقارات التجارية. وكان أكبر تخصيص مُنفرد خلال الربع عقدًا ضخماً بقيمة 18.8 مليار ريال سعودي لتنفيذ طريق عسير - جازان السريع الاستراتيجي، أرسته وزارة النقل والخدمات اللوجستية والمركز الوطني للتخصيص (NCP) والشراكة بين القطاعين العام والخاص، بهدف الاستفادة من المقومات الجغرافية في جنوب المملكة وتسريع تنمية السياحة العالمية.

وفي قلب العاصمة، أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض رسمياً المرحلة الرابعة من برنامج تطوير محاور الطرق الدائرية والرئيسية بقيمة 9.8 مليار ريال سعودي. ويشمل هذا التوسع الشامل في شبكة النقل الحضري 40 كيلومتراً من ممرات الطرق، و14 تقاطعاً، و33 جسراً، و5 أنفاق، بطاقة استيعابية إجمالية مصممة لخدمة 950,000 مركبة يومياً. وضمن المكونات الأساسية لهذه الحزمة، خصّصت الهيئة الملكية لمدينة الرياض 4.9 مليار ريال سعودي للأعمال المدنية الخاصة بالتطوير الشامل لطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح، وهو محور تجاري حيوي. ويهدف مشروع التصميم والتنفيذ هذا إلى تخفيف الاختناقات المرورية وإنشاء شبكات لوجستية متينة استعداداً لكأس العالم لكرة القدم 2034.

وبالتوازي، دفعت الاستعدادات للفعاليات العالمية المقبلة إلى بدء الأعمال الميدانية فوراً. وأرست شركة إكسبو 2030 الرياض في أبريل عقدين للبنية التحتية بقيمة إجمالية قدرها 1.5 مليار ريال سعودي، يشملان مرافق الموقع ضمن الحزمة الثالثة والطرق الرئيسية وشبكات شحن المركبات الكهربائية عبر العمر الشمالي الممتد على مساحة 6 ملايين متر مربع.

وفي ظل الجهود المتواصلة لتجهيز البلاد لاستضافة الفعاليات الرياضية الكبرى المقبلة، أصبحت الاستثمارات الكبيرة في البنية التحتية ذات الصلة أكثر وضوحاً. ويشمل ذلك إعادة تطوير استاد مدينة الملك فهد الرياضية، المعروف باسم «درة الملاعب»، باستثمارات تبلغ مليارات الريالات. وقد أسند عقد الإنشاءات بقيمة مليار ريال سعودي إلى مجموعة بن لادن السعودية، حيث تقوم فرق العمل بالحفر حتى عمق 10 أمتار تحت مستوى سطح الأرض لإضافة مدرج سفلي جديد وزيادة سعة الاستاد إلى نحو 70,000 مقعد استعداداً لكأس آسيا 2027 وكأس العالم لكرة القدم 2034.

وبعد إرساء عقد بقيمة 5.75 مليارات ريال سعودي على شركة تشاينا هاربور للهندسة، بدأ أيضاً مجمّع الاستاد في الدرعية، الممتد على مساحة 74,000 متر مربع، يتخذ شكله الفعلي. ويضم المجمّع منشأة متعددة الاستخدامات بسعة 20,000 مقعد، وثلاث قطع أراضٍ مخصصة لمكاتب من الفئة (أ)، وبنية تحتية واسعة لمواقف السيارات.

وفي خطوة أخرى لتوسيع نطاق البنية التحتية الرياضية في المملكة، كشفت شركة القدية للاستثمار مؤخراً عن خطط لإنشاء «مركز التنس الوطني» في مدينة القدية، وهو الأكبر من نوعه في المنطقة.

وصمّمت شركة «بوبولوس» العالمية للهندسة المعمارية الاستاد لاستضافة البطولات الدولية الكبرى. وسيضم المجمع 30 ملعباً بطاقة استيعابية إجمالية تبلغ 33,000 متفرج موزعين على عدة منشآت، من بينها الملعب الرئيسي بسعة 15,000 مقعد والمزود بسقف قابل للسحب.



وقد انتقل المشروع بالفعل إلى مرحلة الإنشاء الفعلي بموجب عقد للتصميم والتنفيذ أسند إلى مشروع مشترك بين بويغ باتيمان إنترناشيونال وشركة المباني.

وفي الوقت نفسه، تواصل مؤسسة المسار الرياضي تقييم العروض المقدمة لتنفيذ «البرج الرياضي» في الرياض بارتفاع 130 متراً، الذي سيكون المعلم الرئيسي في منطقة الألعاب الرياضية ويضم أكثر من 30 منشأة رياضية مختلفة ضمن مساحة داخلية تبلغ 84,000 متر مربع.

وعلى الصعيد اللوجستي، وسّعت الخطوط الحديدية السعودية «سار» الممر الصناعي في المنطقة الشرقية من خلال إرساء عقد رئيسي لتوسعة شبكة الشحن على مشروع مشترك يضم أو إتش إل العربية وحسن علام للإنشاءات، لإنشاء خط أحادي المسار بطول 22.7 كيلومتراً يربط المدينة الصناعية الثانية بالدمام مباشرة بموانئ ساحل الخليج.

البنية التحتية للصناعة والطاقة

لتأمين قاعدة الطاقة الهيكلية الداعمة لهذه الطفرة الهائلة في أعمال البناء المحلية، تندفق رؤوس الأموال مباشرة إلى المشاريع البرية كثيفة رأس المال. وأرست أرامكو السعودية عقدًا رئيسيًا برياً للهندسة والمشتريات والبناء (EPC) بقيمة تقارب 3.6 مليارات ريال سعودي على شركة سايم ناصر سعيد الهجري للمقاولات. ويمثل المشروع إطلاقاً بارزاً ضمن البرنامج الوطني لرواد الهندسة والمشتريات والبناء، بهدف توسيع البنية التحتية في حقل العثمانية للغاز غير المصاحب.

سوق العقارات

مشاريع قيد التطوير: التقدم والحجم وتوقعات التنفيذ



الربط الحضري وجودة الحياة واللوائح المنظمة لرأس المال

تواصل الاستثمارات الموجهة إلى توسيع نطاق تنفيذ مشاريع البنية التحتية في البلاد نموها، إذ تستحوذ شبكات النقل الإقليمية ومشاريع الاستدامة الحضرية على معظم المخصصات الرأسمالية، بالتزامن مع الاستعدادات للفعاليات الدولية المقبلة. وفي الرياض، تجاوزت نسبة إنجاز مشروع شبكة الطرق في مركز الملك عبدالله المالي 35%، فيما تشرف الهيئة الملكية لمدينة الرياض على تركيب الجسور الرئيسية. ويشمل هذا المشروع، الممتد بطول 20 كيلومترًا، 19 جسرًا جديدًا وثلاثة تقاطعات رئيسية للمساعدة في تخفيف الازدحام المروري المؤدي إلى القلب التجاري لشمال الرياض.

وسيُسهم ذلك في إتاحة مناطق حضرية جرى توسيعها حديثًا يمكن لغير السعوديين تملك العقارات التجارية والسكنية فيها بصورة نظامية. ويمكن الوصول إلى هذه المناطق المعتمدة عبر بوابة «عقارات السعودية» الرقمية الرسمية، وتتركز ضمن ممرات النمو الشمالية والشرقية في الرياض، والمناطق المالية الرئيسية، ومشاريع التطوير الرئيسية الموجهة نحو وسائل النقل العام.

وللحد من التأخيرات الإدارية، طوّرت الجهات التنظيمية أيضًا الإطار التنفيذي الأساسي لبوابة «عقارات السعودية»، من خلال تعزيز أتمتة إجراءات إتمام معاملات تملك الأجانب للعقارات.

وبحسب الإعلانات ذات الصلة، يُفهم أن التحقق من المقيمين في المملكة يتم تلقائيًا باستخدام بيانات «مقيم» و«أبشر» وهوية مقيم (الإقامة)، بينما تُسجل الشركات الأجنبية غير المقيمة عبر منصة «استثمر في السعودية» للحصول على الرقم الوطني الموحد.



المشاريع الإقليمية المرتقبة وضوابط مكافحة المضاربة

يتضح زخم التطوير أيضًا في المنطقة الغربية، مع تزايد نشاط التطوير على امتداد الممر الساحلي الرئيسي. ويشمل ذلك مشروع برج جدة، الذي تجاوز رسميًا 100 طابق وارتفع إلى أكثر من 400 متر فوق مستوى سطح الأرض، فيما يستهدف إنجاز المشروع الفاخر متعدد الاستخدامات، الذي يجمع بين وحدات قطاع المساكن ومرافق قطاع الضيافة ويبلغ ارتفاعه كيلومترًا واحدًا، في عام 2028.

وبتزامن هذا الزخم مع التحديد الأخير للنطاقات الجغرافية المرتبطة بنظام تملك غير السعوديين للحقوق العقارية، التي خصّصت مراكز جدة الساحلية تحديدًا لعمليات التملك العقاري الدولية.

وبينما يمكن للمقيمين الأجانب الذين يحملون إقامة سارية الاستفادة من استثناء الوحدة الواحدة لشراء عقار سكني واحد للاستخدام الشخصي خارج مناطق الاستثمار المحددة، تخضع أنشطة المضاربة لضوابط صارمة.

وطبقت الجهات التنظيمية رسوم تملك بنسبة 7% داخل المراكز الحضرية الرئيسية، تجمع بين ضريبة التصرفات العقارية الأساسية البالغة 5% ورسوم الهيئة العامة للعقار (REGA) السارية على معاملات الأجانب بنسبة 2%، بهدف ردع إعادة البيع السريع وحماية عوائد السوق على المدى الطويل. وعلى الرغم من أن الإطار النظامي العام يسمح بحد أقصى للرسوم يبلغ 5%، فقد حددت اللوائح التنفيذية الحالية النسبة المطبقة عند 2% في الرياض وجدة والمدينة المنورة ومكة المكرمة.

والأهم من ذلك أن هذا يفتح مسارًا مباشرًا أمام الشركات الدولية لتملك العقارات الصناعية تملكًا كاملاً، مثل المستودعات ومواقع التصنيع، أو ضخ رؤوس أموال في المشاريع التجارية عبر صناديق منظمة دون الحاجة إلى تأسيس كيان محلي.

وبعد تأكيد إدراج المشاريع الضخمة في المملكة ضمن نظام تملك غير السعوديين للعقار، نتوقع استمرار الزخم في أنشطة البناء وإطلاق المشاريع الجديدة، مع سعي المطورين إلى الاستفادة من اللوائح الجديدة وفتح مسارات استثمار مباشر تتيح لرأس المال الدولي تملك الحقوق العقارية بصورة نظامية داخل المناطق المحددة ذات المخططات العامة في بوابة الدرعية ونيوم ومدينة القدية وروشن وحديقة الملك سلمان والمربع الجديد ومشروع البحر الأحمر.

كما أطلقت الحكومة عدّة مبادرات موجّهة لتعزيز المرونة الحضرية، في محاولة للحد من احتباس الحرارة محليًا وتحسين مؤشرات جودة الحياة الأوسع في المدينة، إذ أطلقت السلطات البلدية استراتيجية شاملة للبيئة التحتية للتبريد. ويهدف البرنامج أساسًا إلى خفض درجات حرارة الشوارع والأسطح بما يصل إلى 15 درجة مئوية في بعض المناطق المركزية، باستخدام شبكات متقدمة لتبريد المناطق ومساحات عامة تراعي الظروف المناخية. ومن خلال تطبيق تدابير جديدة للمساعدة في الحد من آثار حرارة الصيف الشديدة، تأمل الحكومة في تحقيق أثر إيجابي مباشر على العلاوات السعيرية للعقارات، وعلى المشاريع وقطع الأراضي المجاورة أيضًا.

قطاع المكاتب

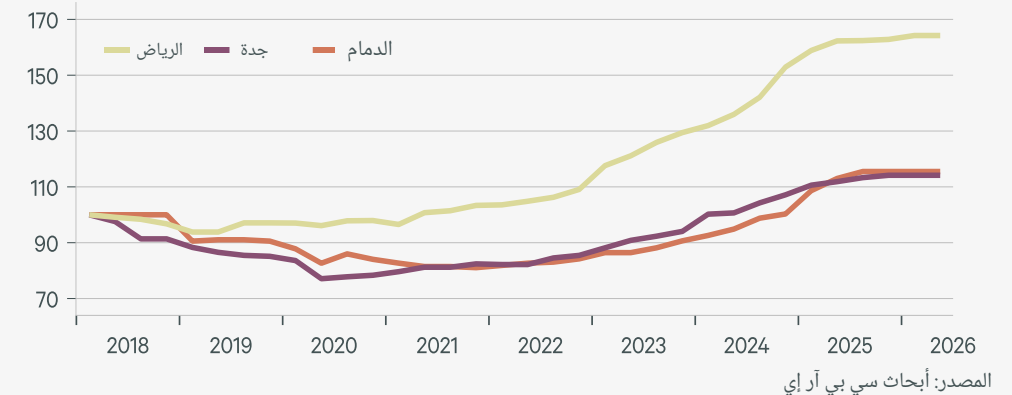
متطلبات برنامج المقرات الإقليمية تفاقم شح المساحات المكتبية من الفئة (أ) وتنشط التأجير المسبق للشركات

يواصل شاغلو المساحات من الشركات في الرياض إعطاء الأولوية للمكاتب الجديدة من الفئة (أ)، ما يزيد المنافسة على المواقع المتميزة داخل مناطق الأعمال المركزية. ويدعم ذلك استمرار تدفق الشركات متعددة الجنسيات التي تؤسس عملياتها في إطار متطلبات برنامج المقرات الإقليمية، إذ يفهم أن أكثر من 780 شركة دولية تحمل حاليًا تراخيص ضمن البرنامج.

ومع استمرار قوة مقومات سوق المكاتب، يتزايد بحث كبار المطورين المحليين عن فرص للشراكة، بما في ذلك أطر جديدة للشراكة بين القطاعين العام والخاص مع الحكومة، للمساعدة في إتاحة قطع الأراضي المتميزة وتلبية الطلب المتزايد. ويُفهم أن الهيئة الملكية لمدينة الرياض تقيم عروضا تنافسية على قطعة أرض متميزة (في حي المحمدية بالرياض)، ويمنح هذا الإطار مقدم العرض الفائز حقوق تطوير تجاري لمدة تصل إلى 35 عامًا في أحد الأسواق الفرعية الأعلى طلبًا في العاصمة، ما يرسى سابقة جديدة لتحقيق عوائد من الأراضي المملوكة للدولة.

وخلال الربع، تجاوز إجمالي مخزون المساحات المكتبية في الرياض 6 ملايين متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية، ويُصنف نحو ثلثه ضمن الفئة (أ). ويُتوقع تسليم 0.6 مليون متر مربع خلال عام 2026، منها نحو 0.2 مليون متر مربع من المكاتب ضمن الفئة (أ).

الشكل رقم 2: المملكة العربية السعودية، مؤشر إيجارات المكاتب (2018 = 100)، الربع الثاني من عام 2026



ولا تزال معدلات إشغال المكاتب الفاخرة قريبة من طاقتها القصوى، مدفوعة بمحدودية المعروض في المراكز المتميزة مثل مركز الملك عبدالله المالي «كافد» (KAFD). ومع ذلك، وفي ظل تجميد زيادات الإيجارات، ارتفع متوسط إيجارات المكاتب الفاخرة بنسبة 3% فقط على أساس سنوي، ليستقر عند نحو 3,320 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً.

كما حافظ الطلب المستمر على ارتفاع معدلات إشغال المكاتب من الفئة (أ) بوجه عام، مع زيادة الإيجارات بنسبة 1% على أساس سنوي إلى 2,570 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً. وشملت أبرز عمليات التسليم خلال الربع مشروع بوليفارد بزنس بارك بقيمة مليار ريال سعودي، الذي أضاف 60,000 متر مربع من المساحات المكتبية من الفئة (أ) إلى السوق.



قطاع المكاتب

قيود جانب العرض ومحركات الاقتصاد الكلي

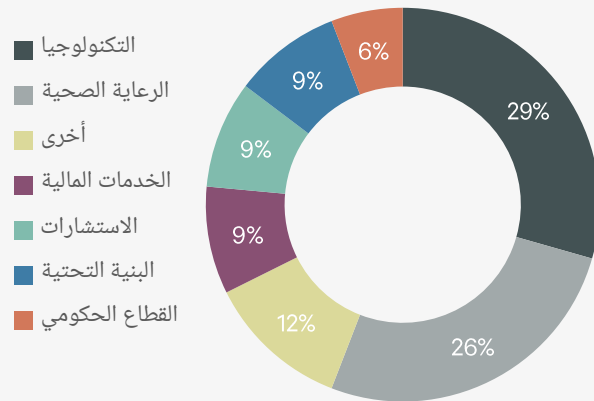
قد تشكل تكاليف التنفيذ المتزايدة واستمرار الاختناقات اللوجستية خطرًا قصير الأجل على وتيرة تسليم المشاريع الجديدة، وقد تؤدي إلى تأخر تنفيذها. وتكشف بيانات الهيئة العامة للإحصاء عن معدل تضخم سنوي قدره 3% في القطاع غير السكني، مدفوعًا بارتفاع بنسبة 6.7% في إيجارات المعدات والآلات، وهو ما يضغط بوضوح على هوامش المطورين وقد يطيل أمد انخفاض معدلات الشواغر في العاصمة. ووفقًا لأكسفورد إيكونوميكس، ارتفعت القيمة المضافة الإجمالية لأنشطة المكاتب الرئيسية والاستشارات الإدارية بأكثر من 15% سنويًا منذ عام 2016، بالتوازي مع توسع سنوي بنسبة 8% في الأنشطة المالية. ويضمن هذا التركيز في نمو الشركات بقاء استيعاب المساحات المتميزة متركزًا في المراكز الرئيسية مثل مركز الملك عبدالله المالي «كافد».

وظل طلب المستأجرين خلال الأشهر الستة الأولى من العام متركزًا في القطاعات مرتفعة النمو، ومنها التكنولوجيا التي لا تزال محركًا رئيسيًا للطلب وتستحوذ على 29% من إجمالي الطلب على المكاتب. ويأتي قطاع الرعاية الصحية بعدها مباشرة، إذ شغل 26% من نشاط السوق المسجل. واستحوذت الخدمات المهنية والمالية، ولا سيما الاستشارات والعمليات المالية، مجتمعة على 18% من الطلب، فيما توزعت النسبة المتبقية البالغة 27% بين البنية التحتية والقطاع الحكومي والقطاعات الثانوية الأخرى.

أما خارج العاصمة، فحافظ قطاع المكاتب من الفئة (أ) في جدة على معدل إشغال قوي يقارب 92%، مع استمرار المستأجرين من الشركات في تفضيل المشاريع الحديثة عالية المواصفات الواقعة على امتداد الممرات التجارية الرئيسية. وفي الوقت نفسه، لا تزال منطقة الدمام الحضرية تسجل أداءً متفاوتًا؛ إذ تحافظ الأصول عالية الجودة على معدلات إشغال مرتفعة تقارب 91%، في مقابل ضغوط شغور أكبر تواجهها العقارات الأقدم من الفئة (ب)، مع إعطاء المستأجرين الأولوية للبنية التحتية الرقمية المتطورة والمرافق والخدمات الأفضل.

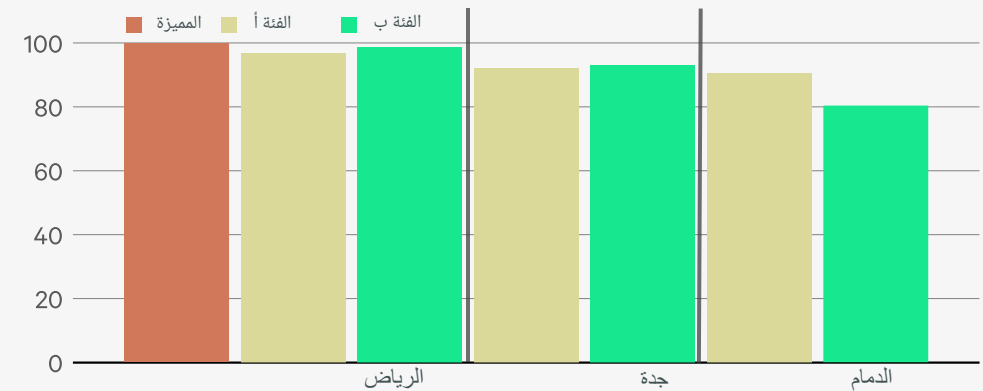
وفي الرياض، من المقرر أن يسلم مشروع مكاتب ويستفيلد الرياض، الذي تطوره سينومي سنترز بموجب اتفاقية ترخيص للعلامة التجارية مع يونيبايل رودامكو ويستفيلد، 65,000 متر مربع من المساحات المكتبية الفاخرة من الفئة (أ) في غرب الرياض بحلول الربع الثالث من عام 2026. وفي جدة، من المقرر أن يضيف برج المقر الإقليمي لبنك البلاد، الذي وصل إلى المراحل النهائية من أعمال التجهيز الداخلي، أكثر من 30,000 متر مربع من المساحات المكتبية للشركات بحلول الربع الرابع من عام 2026. وفي الوقت نفسه، ستشهد المراكز التجارية في المنطقة الشرقية توسعًا من خلال التسليم المرحلي لمشروع «الأفينوز - الخبر». ومن المقرر أن يضيف البرج متعدد الاستخدامات في المشروع 17,000 متر مربع من المكاتب من الفئة (أ) بنظام الهيكل الأساسي إلى السوق بحلول النصف الثاني من عام 2027، ما يوفر معروضًا متميزًا تحتاج إليه المنطقة بشدة.

الشكل رقم 4: الطلب على المكاتب في الرياض حسب القطاع، النصف الأول من عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم 3: المملكة العربية السعودية، إشغال المكاتب (%)، الربع الثاني من عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

قطاع المساكن

تحولات تنظيمية تتزامن مع إعادة توازن السوق

دخل نظام تملك غير السعوديين للعقار حيز التنفيذ عقب موافقة مجلس الوزراء على الضوابط الجغرافية في يونيو 2026. وتتزامن التدخّلات التنظيمية الأخيرة مع فترة من إعادة توازن السوق، إذ تشير بيانات وزارة العدل والهيئة العامة للعقار إلى انخفاض إجمالي قيمة الصفقات العقارية في جميع القطاعات على مستوى المملكة إلى 82 مليار ريال سعودي خلال النصف الأول من عام 2026. كما انخفض إجمالي عدد الصفقات العقارية بنسبة 32% على أساس سنوي إلى 138,600 صفقة. وبالنظر إلى أداء الربع الثاني من عام 2026، وواكب قطاع المساكن اتجاه التباطؤ الأوسع، إذ انخفض إجمالي عدد الصفقات على الشقق والفلل وقطع الأراضي في أنحاء المملكة بنسبة 14% على أساس سنوي إلى 41,340 صفقة، بينما تراجعت القيمة الإجمالية للتداول بنحو 27% إلى قرابة 38 مليار ريال سعودي.

وعلى الرغم من انخفاض أحجام الصفقات، ارتفع المؤشر الوطني لأسعار العقارات السكنية بنسبة 2.6% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2026 (وحتى 3.7% على أساس ربع سنوي). وبدلاً من أن يُشير هذا التباين بين أحجام الصفقات والأسعار إلى تراجع أوسع في السوق، فإنه يعكس سوقاً ناضجة تمر بإعادة ضبط هيكلية عبر فئات الأصول، بدعم رئيسي من الزخم الإيجابي في الأسواق الإقليمية الثانوية مثل الجوف (+10.4%) والحدود الشمالية (+4.6%).

أما في سوق الأراضي، فعلى الرغم من التراجع الملحوظ في تداول قطع الأراضي لأغراض المضاربة وانخفاض أحجام الصفقات الإجمالية، واصلت أسعار قطع الأراضي في المملكة ارتفاعها بنسبة 6.3% على أساس سنوي، إذ حافظ النقص الهيكلي في الأراضي داخل بعض الممرات الحضرية الرئيسية على قوة طلب المطورين.

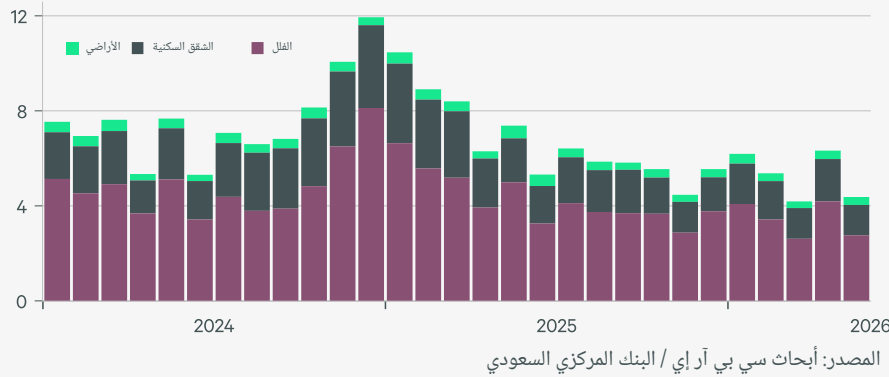
وبالمثل، ظلت قيم الشقق على مستوى المملكة مستقرة إلى حد كبير، مع ارتفاع طفيف بنسبة 1.1%، بدعم من تركيز طلب المستخدمين النهائيين في المشاريع ذات المخططات العامة والمواقع المتميزة.

أما في الرياض تحديداً، فقد تراجعت أسعار الشقق بنسبة 8.9% على أساس سنوي. وسجلت قيم الفلل المستقلة على مستوى المملكة انخفاضاً أكثر وضوحاً بنسبة 9.7%، بما يتماشى عمومًا مع التراجع البالغ 10.9% في الرياض، إذ دفعت تكاليف الاقتراض المرتفعة المنازل المنفصلة الأكبر حجماً إلى ما يتجاوز حدود القدرة الشرائية للمستخدمين النهائيين.

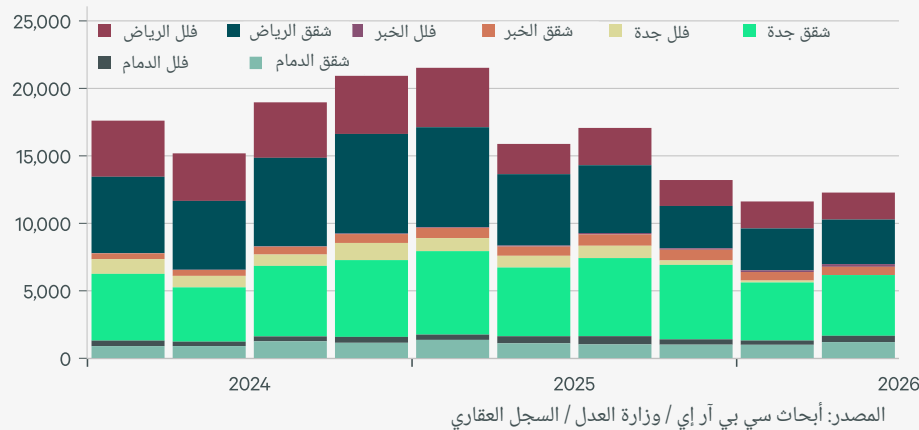
ولدعم أحجام الصفقات، أطلق صندوق التنمية العقارية برنامج التمويل البديل بالشراكة مع البنك الأهلي السعودي والشركة الوطنية للإسكان. وتستهدف هذه المبادرة المدعومة من الدولة المواطنين السعوديين الراغبين في تملك مسكنهم الأول، بأقساط شهرية مدعومة تبدأ من 699 ريالاً سعودياً في المنطقة الغربية، و999 ريالاً سعودياً في المنطقة الشرقية، و1,499 ريالاً سعودياً في المنطقة الوسطى. وعلى جانب العرض، يستمر النشاط مدعوماً بزيادة الشراكات بين القطاعين العام والخاص، إذ وقعت الشركة الوطنية للإسكان اتفاقيات تطوير مشتركة ضمن المخططين العامين لضاحيتي خزام والفرسان في الرياض. وفي ضوء ذلك، يسرّع المطورون تسليم المعروض ضمن المخططات العامة للاستفادة من تحولات الطلب. وفي الرياض، من المقرر أن يسلم مشروع مرسية، المرحلة الأولى، التابع للشركة الوطنية للإسكان ضمن ضاحية خزام، 5,018 فيلا و572 شقة بحلول الربع الرابع من عام 2026.

وفي الوقت نفسه، تتوسع المشاريع المرتقبة في المنطقة الغربية من خلال الأبراج السكنية في وجهة مسار بمكة المكرمة، التي ستضيف 690 وحدة سكنية متوسطة السعر بحلول الربع الأول من عام 2027، إلى جانب نحو 2,300 فيلا فاخرة في وجهة سدايم التابعة للشركة الوطنية للإسكان شمال جدة بحلول أواخر عام 2027.

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



الشكل رقم 6: المملكة العربية السعودية، المعاملات السكنية الربع سنوية حسب المدينة (فلل وشقق) حتى الربع الثاني من عام 2026



قطاع المساكن

يواصل سوق الإيجارات السكنية في الرياض إظهار تحول هيكلي من الارتفاع السريع للأسعار في السوق المفتوحة إلى فترة تتسم بمزيد من الاستقرار. وجاء هذا التحول في ظل تقلب النشاط على مستوى المملكة، إذ سجلت مؤشرات «إيجار» الرسمية إجمالاً بلغ 123,880 صفقة إيجار سكني للشقق والفلل في أنحاء المملكة، في حين أظهرت بيانات الأحياء المحلية تفاوتاً كبيراً في ديناميكيات الأسواق الفرعية. وعكست الأحياء الرئيسية في شمال الرياض ووسطها هذا الاتجاه نحو التباطؤ بصورة مباشرة من خلال تسجيل

الشكل رقم 7: متوسط أسعار الإيجارات في الرياض، على أساس سنوي، الربع الثاني من عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / بسيطة

تصححات سعرية ملحوظة، كما يتضح في حيي الصحافة والياسمين، حيث انخفض متوسط إيجارات الشقق بنسبة 7% و6% على التوالي. وفي المقابل، خالفت الممرات الاستراتيجية في شرق الرياض هذا التباطؤ الأوسع. وسجل حي المونسية على وجه الخصوص قفزة بنسبة 15% على أساس سنوي في قيم إيجارات الشقق، بدعم من التدفق المستمر للمساكن المكتملة حديثاً وتوافر بنية تحتية عالية الكفاءة، ولا سيما قربها من محطات رئيسية لمترو الرياض والطرق السريعة الكبرى، ما يتيح للمستأجرين تجاوز الازدحام المروري.



رقم	أحياء الرياض	شقة		فيلا		رقم	أحياء الرياض
		متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للمربع الثاني 2026	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للمربع الثاني 2026	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للمربع الثاني 2026	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للمربع الثاني 2026		
10	العليا	53k	5%-	139k	5%-	1	العقيق
11	الرمال	33k	0%	90k	4%-	2	العارض
12	الصحافة	46k	7%-	127k	3%-	3	الازدهار
13	السليمانية	49k	0%	107k	4%-	4	الملز
14	اليرموك	35k	0%	76k	2%-	5	الملقا
15	الياسمين	54k	6%-	114k	5%-	6	المونسية
16	حطين	66k	2%	187k	3%	7	الترجس
17	الملك فيصل	37k	4%	24k	0%	8	النسيم الغربي
18	قرطبة	47k	2%-	303k	1%	9	النسيم الشرقي

قطاع التجزئة

الاستهلاك المرتبط بأنماط الحياة يعيد تشكيل نماذج مراكز التسوق التقليدية

أظهرت بيانات نقاط البيع الصادرة عن البنك المركزي السعودي حتى نهاية مايو استمرار زخم الإنفاق المرتبط بأنماط الحياة، إذ ارتفع إجمالي الإنفاق من 58.4 مليار ريال سعودي في أبريل إلى 63.1 مليار ريال سعودي، من خلال مستوى قياسي بلغ 1.10 مليار معاملة. وشكل قطاع الأغذية والمشروبات ركيزة أساسية للطلب الاستهلاكي، إذ ارتفع الإنفاق فيه من 9.56 مليارات ريال سعودي في أبريل إلى 10.12 مليارات ريال سعودي في مايو، ما يؤكد نمو الإنفاق الاختياري في المملكة رغم الظروف الإقليمية.

ويبدو أن ذلك ينسجم مع استراتيجية شركة مشاريع الترفيه السعودية «سفن» البالغة قيمتها 50 مليار ريال سعودي لإنشاء 14 وجهة ترفيهية متكاملة جديدة في أنحاء المملكة، والتي تنتقل إلى مرحلة التشغيل خلال النصف الثاني من عام 2026 مع اكتمال أولى وجهات «سفن» في أبها. وطُور المجمّع، الذي تبلغ قيمته 1.3 مليار ريال سعودي، بالتنسيق مع هيئة تطوير منطقة عسير، ويمتد على مساحة مبنية إجمالية تتجاوز 79,000 متر مربع، وُصم لاستقطاب الإنفاق المحلي ودعم حركة الزوار التجارية على مدار العام.

ويُتوقع دخول نحو 0.4 مليون متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية الجديدة في قطاع التجزئة إلى السوق بحلول نهاية عام 2026، يعقبها 0.4 مليون متر مربع إضافية بحلول نهاية عام 2027. وتستحوذ مراكز التسوق الإقليمية الكبرى على نحو 70% من هذا المعروض. ومع تزايد المعروض، استقر متوسط معدّل الشواغر في قطاع التجزئة عند 6%، فيما ظلت معدلات الإيجار في الأصول المتميزة ضمن فئة مراكز التسوق الإقليمية الكبرى مستقرة عند نحو 3,275 ريالاً سعودياً للمتر المربع.

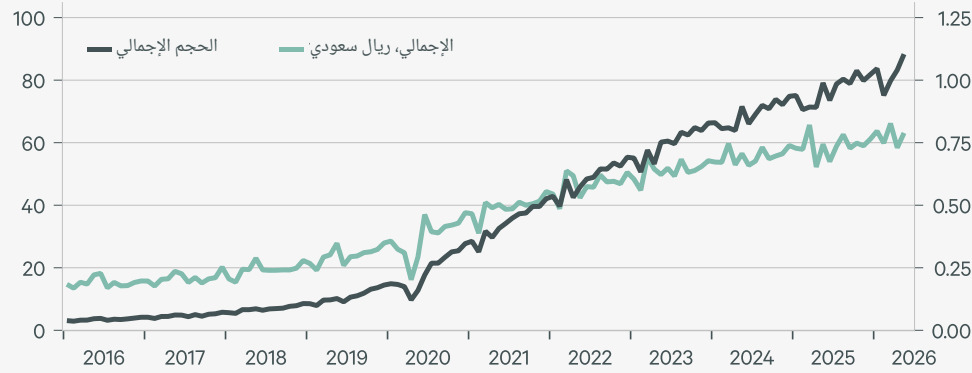
وفي العاصمة، يمثل ويستفيلد الرياض أبرز مشروع تجزئة مرتقب، إذ يُتوقع تسليمه في الربع الثالث من عام 2026 وإضافة 120,000 متر مربع من المعروض الجديد. وسيتبعه مشروع «ذا بلفيو» التابع لشركة الموحدة للتطوير العقاري في شمال الرياض. ومن المقرر أن يُضيف المشروع المفتوح للتسوق والترفيه ونمط الحياة 27,900 متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية لقطاع التجزئة، ضمن مساحة تطوير إجمالية تبلغ 90,000 متر مربع، بحلول الربع الأول من عام 2027.

وفي المنطقة الغربية من المملكة، من شأن قرب اكتمال مشروع «جدة كوف» في الواجهة البحرية، وهو مركز متخصص للتجزئة والترفيه، أن يضيف نحو 70,000 متر مربع من مساحات التجزئة الإقليمية إلى المشاريع المرتقبة في المدينة.

وفي المنطقة الشرقية، من المقرر أن يضيف مشروع «الأقنيوز - الخبر» التابع لشركة شمول القابضة 167,000 متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية لقطاع التجزئة. وسيضم المشروع الرئيسي ضمن فئة مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تسع مناطق تجزئة متميزة ومناطق ترفيهية ودور سينما وبرجين ملحقين يضمن فندقّي فورسيزونز وكونوبي باي هيلتون، عند اكتماله المقرر في الربع الرابع من عام 2027.

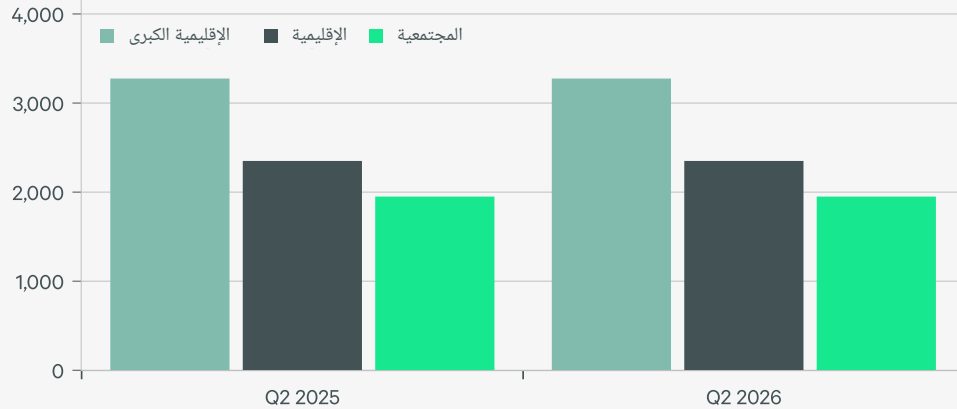
وفي الدمام، دخلت شركة «ماس» و «سفن» في شراكة مع مجموعة بن لادن السعودية لتنفيذ وجهة ترفيهية رئيسية جديدة قيد التخطيط، بهدف الاستفادة من الطلب في سوق أنماط الحياة الذي يُنظر إليه على أنه غير مخدوم بما يكفي في المنطقة الشرقية. ويعكس ذلك اتجاهاً متنامياً بين المطورين للاستفادة من الفرص خارج العاصمة الرياض واستقطاب القوة الشرائية الإقليمية.

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 قطاع التجزئة، الربع الثاني من عام 2025 مقابل الربع الثاني من عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

قطاع الضيافة

الشكل رقم 10: مؤشرات السياحة الرئيسية في المملكة، الربع الأول من عام 2025 مقابل الربع الأول من عام 2026

32.3 مليار ريال سعودي 34.7 مليار ريال سعودي

الإنفاق المحلي (مليار ريال سعودي) الإنفاق المحلي (مليار ريال سعودي)

المصدر: أبحاث سي بي آري / وزارة السياحة
*بيانات أولية

التوسع الاستراتيجي في الطاقة الاستيعابية يدعم انتعاش المعروض رغم التحديات الإقليمية قصيرة الأجل

يواصل سوق الضيافة في الرياض مواجهة صعوبات في ظل تباطؤ ملحوظ في سفر الشركات والطلب المرتبط بقطاع الاجتماعات والحوافز والمؤتمرات والمعارض خلال النصف الأول من العام، إذ لا يزال قطاع السياحة يتأثر بالاضطرابات الإقليمية، بالتزامن مع تباطؤ الإنفاق الحكومي على المشاريع العملاقة، وهو ما يؤثر أيضًا في طلب الشركات.

ويواصل معروض الغرف في المدينة نموه بوتيرة أكثر اعتدالاً مقارنةً بمعدّلات النمو ذات الرقمين المسجلة في السنوات الأخيرة. ومع ذلك، يستمر تسليم الأصول في مواقع استراتيجية، ومنها فندق أثيل كافد داخل مركز أعمال حيوي، ومن المقرر أن يضيف 214 غرفة فندقية ومساحات متكاملة للمؤتمرات خلال الربع الثالث من عام 2026.

وأظهرت البيانات الأولية للربع الأول من عام 2026 أن إجمالي الإنفاق على السياحة المحلية بلغ 34.7 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 8% على أساس سنوي من 32.3 مليار ريال سعودي في الربع الأول من عام 2025، ما يبرز أهمية السكان المحليين في المملكة في دعم قطاع الضيافة خلال هذه الفترة الصعبة.

ووصل إجمالي معروض غرف قطاع الضيافة في المملكة إلى مستوى قياسي بلغ 177,000 غرفة بنهاية الربع الثاني، مع توقع إضافة عدد كبير من الغرف الجديدة، ولا سيما خلال السنوات الخمس المقبلة، مع مواصلة الحكومة بناء الطاقة الاستيعابية اللازمة لدعم الفعاليات الدولية المقبلة واستراتيجية نمو السياحة طويلة الأجل.

وخلال يونيو 2026، انخفض متوسط معدل الإشغال على مستوى المملكة بنسبة 10.2% مقارنةً بالشهر نفسه من العام السابق، فيما تراجع متوسط السعر اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 43.3% و 49.1% على التوالي.

وخارج العاصمة، يستمر زخم المشاريع المرتقبة، ولا سيما في الجهات الناشئة ذات المخططات العامة في المنطقة الغربية والمدينتين المقدستين، وبالأخص في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وفي جدة، عزّزت الشركة العقارية السعودية هذا الزخم من خلال تخصيص 463 مليون ريال سعودي لوجهة «بورتا جدة» متعدّدة الاستخدامات، بما يؤسس مركزًا تجاريًا بارزًا لقطاع الضيافة في المنطقة الشمالية الآخذة في التوسّع بالمدينة.

وعلى امتداد الساحل، يعمل منتجع «ميرافال البحر الأحمر»، التابع لعلامة «ميرافال» الفاخرة للرفاهية ضمن مجموعة حياة، على توسيع حضوره في السوق بعد افتتاحه في مايو 2026. ويضيف المنتجع، بوصفه عنصرًا أساسيًا في المشروع الضخم الرائد لشركة البحر الأحمر الدولية على جزيرة شوري، 180 غرفة فندقية فاخرة وبنية تحتية واسعة للرفاهية إلى معروض الوجهة المتنامي.

وفي مكة المكرمة، كشفت شركة أم القرى للتنمية والإعمار عن مشروع «حداائق مسار» متعدد الاستخدامات، بقيمة 6 مليارات ريال سعودي، ويمتد على مساحة 1.2 مليون متر مربع، وقد جرت هيكلته من خلال صندوق عقاري خاص ضمن استراتيجية لإدارة الأصول مدتها خمس سنوات.

وفي الوقت نفسه، تتوسع الطاقة الاستيعابية للسياحة الدينية في المدينة المنورة من خلال المرحلة الأولى من المخطط العام لرؤى المدينة. ويقع مشروع المربع العمراني رقم 5 ضمن هذه المرحلة، وقد بلغت نسبة إنجازه حالياً 55%. ويتألف المشروع من 18 برجاً، منها 10 فنادق ستضيف 4,790 غرفة إلى السوق تحت علامات دولية مثل جراند حياة وفيرمونت وجي دبليو ماريوت وسويس أوتيل، عند اكتماله المقرر في مطلع عام 2029.

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

الشهر الحالي - يونيو 2026 مقابل يونيو 2025			منذ بداية العام - يونيو 2026 مقابل يونيو 2025		
الموقع	التغير في نسبة الإشغال	معدل التغير بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة	التغير في نسبة الإشغال	معدل التغير بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة	معدل التغير بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة
	التغير الشهري: يونيو 2026 مقابل يونيو 2025		التغير منذ بداية العام: يونيو 2026 مقابل يونيو 2025		
المملكة العربية السعودية	10.2-%	43.3-%	49.1-%	2.7-%	1.7-%
جدة	3.4-%	5.4-%	8.6-%	1.3-%	7.3-%
الرياض	14.8-%	11.8-%	1.2%	16.3-%	23.3-%

أبحاث سي بي آري / كوستار (Co-Star)

القطاع الصناعي

إعادة مواءمة سلاسل الإمداد وتوطين الخدمات اللوجستية يخفضان معدلات الشواغر في مستودعات الفئة (أ) إلى أدنى مستوياتها على الإطلاق

يواصل القطاع الصناعي واللوجستي في المملكة التكيف مع التحولات في حركة الملاحة البحرية ومتطلبات توطين التصنيع، وهو ما ينعكس في انكماش مؤشر الإنتاج الصناعي بنسبة 18.7% حتى مايو 2026. وبناءً على ذلك، تحولت استراتيجية المملكة بصورة متزايدة نحو الاستفادة من البنية التحتية لموانئ المياه العميقة على البحر الأحمر، إلى جانب الربط بالسكك الحديدية الداخلية، مدعومة بالمرونة الهيكلية لبدائل الجسر البري الجديدة، التي ساعدت على حماية النشاط من اختناقات العبور المستمرة. ومع ذلك، يُرجَّح أن يؤدي التصعيد الأخير للاضطرابات البحرية عبر الممرات المائية للبحر الأحمر إلى مجموعة جديدة من التحديات.

وفي تأكيد لهذا التوجه نحو توسيع قدرات الشحن البري، أُرست الخطوط الحديدية السعودية «سار» عقدًا بقيمة 500 مليون ريال سعودي على مشروع مشترك بين أو إتش إل العربية وحسن علام للإنشاءات. وسيربط مشروع خط الشحن الأحادي المسار، البالغ طوله 22.7 كيلومترًا، المدينة الصناعية الثانية بالدمام مباشرة بالشبكة الوطنية للسكك الحديدية. ويشمل نطاق المشروع معابر جسرية متخصصة فوق الطريق السريع 615 وممر خطوط أنابيب أرامكو، لتسهيل تدفقات الشحن بين التجمعات الصناعية في المنطقة الشرقية وشبكات الموانئ الرئيسية.

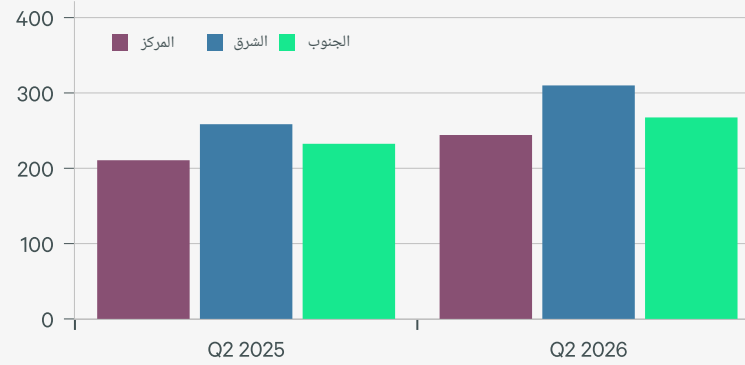
وتواصل إعادة مواءمة سلاسل الإمداد تقليص المعروض المتاح من المستودعات، ما يدفع التوسع

المؤسسي عبر الممرات التجارية الرئيسية. ووقّعت مجموعة جي إف إتش المالية مذكرة تفاهم استراتيجية مع شركة «أوكتو» لتطوير شبكة من المرافق اللوجستية الحديثة بقيمة 1.13 مليار ريال سعودي في المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة، بهدف إنشاء بنية تحتية لمستودعات من الفئة (أ) تلبي المتطلبات التشغيلية المتطورة لشاغلي المساحات من شركات التجارة الإلكترونية العالمية ومقدمي الخدمات اللوجستية من الأطراف الثالثة.

وبدعم من توطين البنية التحتية والنمو السريع لمنظومة التجارة الإلكترونية، يواصل طلب المستأجرين على مرافق التخزين المتميزة نموه. وتسارع نمو الإيجارات السنوي في الأسواق الفرعية الرئيسية حتى الربع الثاني من عام 2026. وفي العاصمة، برز شرق الرياض بوصفه أبرز سوق فرعية متميزة، إذ بلغ متوسط الإيجارات 310 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا، بزيادة قدرها 19.9% على أساس سنوي. وجاء مرما غرب الرياض ووسطها في المرتبتين التاليتين مباشرة، بمتوسط 268 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع سنويًا (بزيادة 15.1% على أساس سنوي) و244 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع سنويًا (بزيادة 15.9% على أساس سنوي)، على التوالي.

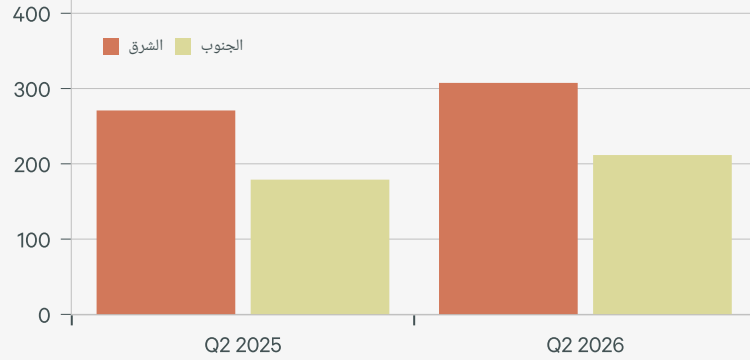
ويظهر اتجاه تصاعدي مماثل في جدة، حيث لا تزال المنافسة بين شاغلي المساحات في المنطقة مُتركَزة بدرجة كبيرة. وحافظ شرق جدة على مكانته المتميزة في المنطقة الغربية، إذ بلغ متوسط الإيجارات 308 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا، بنمو سنوي قدره 13.5%. وفي المقابل، سجل جنوب جدة أسرع وتيرة نمو في المدينة، إذ ارتفعت الإيجارات بنسبة 18.2% على أساس سنوي لتستقر عند متوسط سنوي قدره 212 ريالًا سعوديًّا للمتر المربع.

الشكل رقم 12: الرياض، إيجارات العقارات الصناعية، الربع الثاني من عام 2025 مقابل الربع الثاني من عام 2026 (ريال سعودي/م²/سنويًا)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم 13: جدة، إيجارات العقارات الصناعية، الربع الثاني من عام 2025 مقابل الربع الثاني من عام 2026 (ريال سعودي/م²/سنويًا)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

متوسط
إيجارات المستودعات /
الخدمات اللوجستية
(الربع الثاني من عام 2026)

وسط الرياض
244 ريالًا سعوديًّا/م²/سنويًا
15.9% على أساس سنوي

شرق الرياض
310 ريالًا سعوديًّا/م²/سنويًا
19.9% على أساس سنوي

غرب الرياض
268 ريالًا سعوديًّا/م²/سنويًا
15.1% على أساس سنوي

شرق جدة
308 ريالًا سعوديًّا/م²/سنويًا
13.5% على أساس سنوي

جنوب جدة
212 ريالًا سعوديًّا/م²/سنويًا
18.2% على أساس سنوي

جهات الاتصال

الشرق الأوسط

جون فيكيت
مدير عام، المملكة العربية السعودية
+971 58 566 4640
john.fekete@cbre.com

ماثيو جرين
رئيس قسم الأبحاث
+971 58 566 4640
matthew.green@cbre.com

آلاء الجاروشة
مدير أبحاث أول
+966 53 821 2402
alaa.aljarousha@cbre.com

نيكولاس كارليل
رئيس قسم التأجير
+971 55 220 8391
nicholas.carlile@cbre.com

دانيال ماكولوك
رئيس قسم التقييم
+971 50 656 8325
daniel.mcculloch@cbre.com

كيران لينش
رئيس إدارة الممتلكات
+973 3626 5699
ciaran.lynch@cbre.com

علي منظور
رئيس قسم الفنادق والسياحة
+971 58 149 2583
ali.manzoor@cbre.com

أنتوني سباري
رئيس قسم الوساطة التجارية و التجزئة
+971 52 846 9701
anthony.sparry@cbre.com

إنجي كيجة قوشو
رئيس قسم التسويق والاتصالات
+971 52 1005 122
inci.gecekusu@cbre.com

الأبحاث العالمية

د. هنري تشين
الرئيس العالمي للأبحاث
henry.chin@cbre.com

أدا تشوي
رئيس الأبحاث، منطقة آسيا والمحيط الهادئ
ada.choi@cbre.com.hk

أبهيناف جوشي
رئيس قسم الأبحاث، الهند والشرق الأوسط وشمال أفريقيا
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 المسجلة 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 استخدامها 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.

تقدم المعلومات الواردة في هذه الوثيقة للاستخدام الحصري من جانب عملاء شركة سي بي آر إي والعمالين 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