تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

الربع الثالث من عام 2026

تقرير

تحقيق التوازن بين طموحات النمو في ظل تصاعد التحديات الأمنية

أبحاث سي بي آر إي

نوفمبر 2026

تحقيق الاتزان في طموحات النمو في ظل تصاعد المخاطر الأمنية

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- شهدت التوقعات الاقتصادية للمملكة العربية السعودية خلال الربع الثالث تصاعداً ملحوظاً للأوضاع الأمنية الإقليمية. ولا تزال خطط التنمية طويلة الأجل في المملكة دون تغيير، وإن كانت التطورات الأخيرة قد زادت حالة عدم اليقين بشأن الطلب على السفر وتوجهات المستثمرين وثقة قطاع الأعمال.
- واصلت القطاعات غير النفطية، ومنها البناء والنقل والخدمات المهنية والصناعات التحويلية، دعم النشاط الاقتصادي.
- وارتفع مؤشر بنك الرياض لمديري المشتريات في السعودية إلى 55.3 في سبتمبر، مسجلًا أعلى مستوى له منذ فبراير، مع زيادة حجم الطلبات والتوظيف على حد سواء. وتراجعت توقعات الشركات خلال الفترة نفسها في ظل المخاوف المتعلقة بالتوترات الإقليمية واحتمال تعطل سلاسل التوريد.
- بلغ معدل التضخم 1.9% فقط في سبتمبر، وهو مستوى منخفض مقارنة بالمعدلات السائدة في المنطقة. ومع ذلك، لا تزال الضغوط المرتبطة بمواد البناء وتكاليف الخدمات اللوجستية وتنفيذ المشاريع تؤثر في عدة أقسام من قطاع العقارات.



%4.8 ▼
انكماش على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2026 في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي

%1.9 ▲
مُعدَّل التضخم في سبتمبر 2026، بارتفاع قدره 0.1% مقارنة بأغسطس

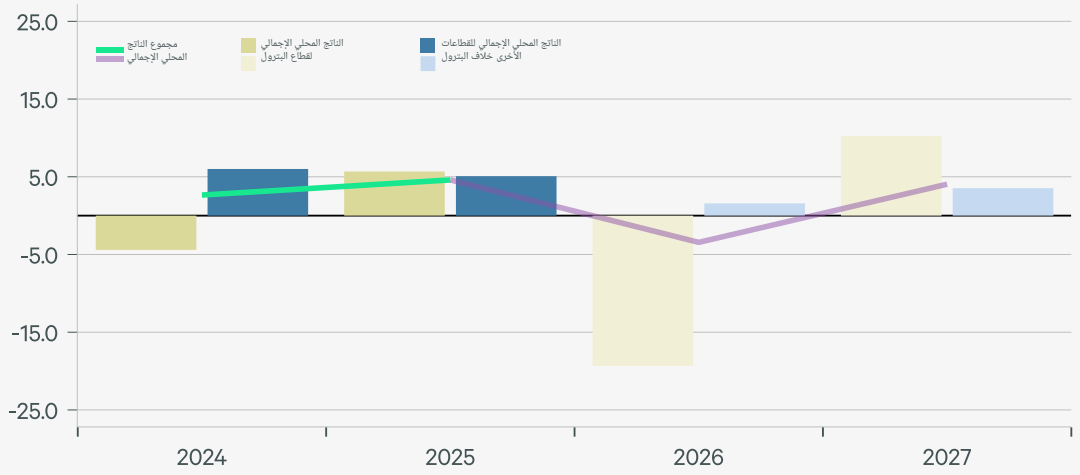
%16.9 ▼
انخفاض على أساس سنوي في إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر (22.3 مليار ريال سعودي في الربع الثاني من عام 2026، مقابل 26.8 مليار ريال سعودي في الربع الثاني من عام 2025)

%1.9 ▼
انخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) حتى تاريخه في سبتمبر 2026

%1.2 ▲
نمو في متوسط إيجارات المكاتب في الرياض على أساس سنوي حتى الربع الثالث من عام 2026

55.3 ▲
قراءة مؤشر مديري المشتريات لشهر سبتمبر 2026، بزيادة عن 53.8 في أغسطس

الشكل رقم 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آر إي وOxford Economics

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

سوق العقارات

أسواق رأس المال والاستثمار

تباطؤ تدفقات الاستثمار خلال الربع الثالث

أظهرت البيئة الاستثمارية في المملكة العربية السعودية مؤشرات متباينة خلال الربع. فقد واصلت المملكة استقطاب الشركات الجديدة والمستثمرين الدوليين، في حين أدت التطورات الإقليمية إلى زيادة حالة عدم اليقين في أسواق رأس المال وقرارات الاستثمار.

انخفض إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 16.9% على أساس سنوي إلى 22.3 مليار ريال سعودي في الربع الثاني من عام 2026، مقارنةً بـ 26.8 مليار ريال سعودي في العام السابق. وزادت التقلبات في أسواق الأسهم والدين في ظل سلسلة من الأحداث الأمنية الإقليمية، ما دفع المستثمرين إلى اتباع نهج أكثر تحفظًا في توظيف رؤوس الأموال.

كما بدأت التوترات الإقليمية تؤثر على أجزاء من جدول فعاليات المملكة خلال هذا الربع، حيث تم تأجيل أو نقل مكان انعقاد عدة مؤتمرات ومعارض وفعاليات ترفيهية دولية. ورغم أن أثر هذه الاضطرابات على المدى الطويل لا يزال غير واضح، فقد أسهمت في تراجع ثقة قطاع الأعمال، وقد تؤثر سلباً على نشاط الزوار وسفر رجال الأعمال والثقة الاستثمارية على المدى القريب.

بلغت قيمة المعاملات العقارية على مستوى المملكة 24.4 مليار ريال سعودي في أغسطس، بانخفاض نسبته 15% على أساس سنوي. واستحوذت أصول قطاع المساكن على 73% من إجمالي قيمة المعاملات، بما يعادل 17.9 مليار ريال سعودي.

ولا يزال التمويل متاحًا للمشاريع ذات الأهمية الاستراتيجية، مع مواصلة المملكة جمع رؤوس الأموال عبر أسواق الديون الدولية والجهات المدعومة حكوميًا.

ومع ذلك، يولي المستثمرون اهتماماً أكبر بالقدرة على التنفيذ وهياكل التمويل والتوقيت المتوقع لتحقيق العوائد

مشاريع قيد التطوير

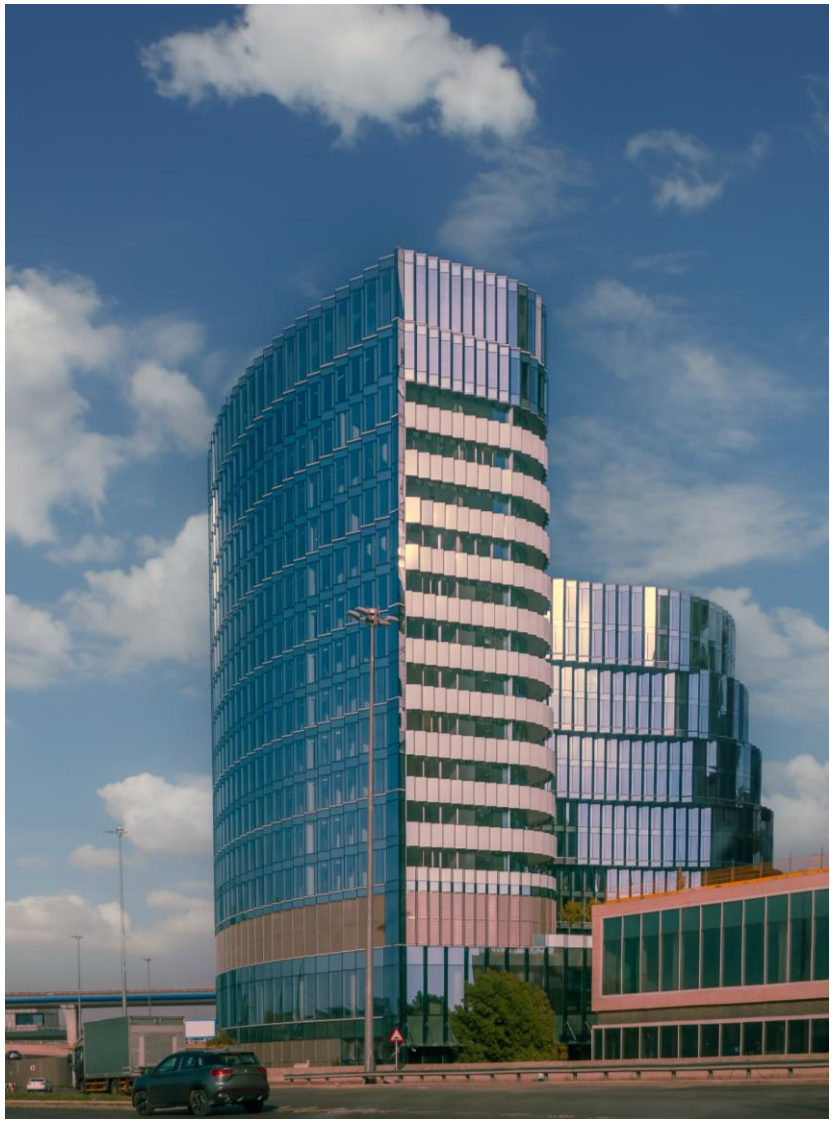
العقود المُرساة تتصدر نشاط التطوير خلال الربع الثالث

شكّلت عمليات إرساء العقود، لا إطلاق المشاريع الجديدة، أبرز مظاهر نشاط التطوير خلال الربع الثالث. ومع انتقال عدد من المشاريع الرئيسية إلى مراحل التنفيذ، تحول التركيز إلى إنجاز المراحل الإنشائية وإجراءات التعاقد وحشد المقاولين لبدء الأعمال.

لا تزال الدرعية من أكثر الوجهات نشاطًا، مع إرساء عقود بقيمة تقارب 2.73 مليار ريال سعودي لتطوير مشاريع سكنية وفندقية ضمن ميدان الدرعية. وتشمل حزم العقود ستة فنادق فاخرة ووحدات سكنية تحمل علامات تجارية. كما أعلنت روشن عن مبادرات سكنية جديدة، مع مواصلة أعمال التشييد في مجتمعاتها السكنية القائمة.

وأدت اضطرابات سلاسل التوريد الإقليمية المرتبطة بالتوترات الجيوسياسية إلى زيادة مخاطر التنفيذ وارتفاع تكاليف بعض منتجات ومواد البناء.

وبناءً عليه، زادت التوترات الإقليمية وضغوط التكلفة المستمرة أهمية ترتيب المشاريع بحسب الأولوية، ما يدفع المطورين إلى مزيد من الانتقائية عند إطلاق مشاريع جديدة.



© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

سوق العقارات

البنية التحتية للنقل والفعاليات والرياضة

استثمارات البنية التحتية تركز على تعزيز الربط الحضري

واصلت استثمارات البنية التحتية خلال الربع الثالث التركيز على الربط بين الوجهات السكنية والتجارية والترفيهية واللوجستية.

وشمل النشاط توسعة شبكات المترو والسكك الحديدية الإقليمية والبنية التحتية الرياضية والمناطق الترفيهية في المراكز الحضرية الرئيسية.

وتُوجَّه حصة متزايدة من الاستثمارات إلى رفع الطاقة التشغيلية للشبكات القائمة. وفي الرياض، استمرت أعمال توسعة شبكة قطار الرياض، بما في ذلك زيادة الطاقة الاستيعابية لأسطول القطارات وتطوير البنية التحتية المساندة. ومن المتوقع أن تربط الشبكة محاور النمو الجديدة بالأحياء التجارية والسكنية القائمة.

وظل تعزيز الربط الإقليمي أولوية أيضًا، مع استمرار التقدم في مبادرات مشروع السكك الحديدية لدول مجلس التعاون الخليجي والممرات اللوجستية، فيما أفادت الهيئة العامة للموانئ السعودية بأن إجمالي الاستثمارات التراكمية في منظومة الموانئ والخدمات اللوجستية بالمملكة بلغ نحو 14.6 مليار ريال سعودي. وتهدف هذه الاستثمارات إلى تعزيز ترابط شبكات نقل البضائع ورفع كفاءة سلاسل الإمداد ودعم نمو التجارة مستقبلًا.

وفي الرياض، واصلت أعمال مشروع المسار الرياضي تقدمها، بينما قامت سقن بتطوير وجهات ترفيهية في عدة مدن، منها مشروع «ذا ويفز» على الواجهة البحرية في الخبر.

لا تزال الاستعدادات لمعرض إكسبو 2030 الرياض تؤثر في أولويات تطوير البنية التحتية بالعاصمة، مع توجيه الاستثمارات نحو تكامل وسائل النقل وتحسين المساحات العامة وتطوير المرافق المخصصة للزوار، استعدادًا لاستقبال الأعداد المتوقعة من القادمين من الخارج مستقبلًا.

وتُطوَّر العديد من أكبر مشاريع النقل والرياضة والترفيه في المملكة ضمن جهود أوسع لدعم النشاط الاقتصادي والسياحة والنمو الحضري، بدلًا من تطويرها كمرافق مستقلة بذاتها.



© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

قطاع المكاتب

محدودية المعروض من مكاتب الفئة (أ) تواصل التأثير في نشاط التأجير

لا تزال سوق المكاتب في الرياض تعاني نقصًا في المساحات عالية الجودة، لا سيما في المناطق التجارية الراسخة، حيث يستمر طلب المستأجرين في تجاوز المعروض المتاح من مكاتب الفئة (أ).

وتواصل الشركات متعددة الجنسيات والمقرات الإقليمية والشركات المحلية المتوسعة نشاطها في السوق، بينما تتأثر قرارات التأجير بسهولة الوصول وجودة بيئة العمل والقدرة على استقطاب المواهب، إلى جانب الموقع.

وظل الطلب من شاغلي المكاتب في أعلى مستوياته بمركز الملك عبدالله المالي «كافد»، حيث تقترب معدلات إشغال المكاتب الفاخرة من الطاقة الاستيعابية الكاملة عند نحو 99%، فيما تبقى معدلات الشواغر في مكاتب الفئة (أ) ضمن أبرز المشاريع المكتبية الراسخة بالرياض منخفضة.

ومع ذلك، قد تؤدي التطورات الأخيرة والمستمرة في المملكة إلى تغير تفضيلات شاغلي المكاتب، مع تزايد الاهتمام المستمر بسلامة الموظفين.

وفي ظل محدودية المساحات المتاحة في المباني المكتملة، اتجه المستأجرون إلى فرص التأجير المسبق والمشاريع المستقبلية، على الرغم من أن النشاط لا يزال أقرب بشكل ملحوظ إلى مرحلة الانتهاء من المشروع منه إلى مرحلة بدء البناء.

وأدت إجراءات تثبيت الإيجارات التجارية التي طُبقت في سبتمبر 2025 إلى زيادة كبيرة في تجديد عقود الإيجار خلال العام، إذ اختار غالبية المستأجرين الحاليين الاحتفاظ بمساحات مكاتبهم القائمة بدلًا من الانتقال إلى مقرات أخرى، وذلك للاستفادة من قرار تجميد الإيجارات.

وأصبحت استمرارية الأعمال ومرونة القوى العاملة من الاعتبارات الأكثر إلحاحًا لدى العديد من فرق إدارة العقارات عند تقييم استراتيجيات بيئة العمل ومتابعة احتياجات شاغلي المكاتب، مع تزايد عدد الشركات المحلية والدولية التي لجأت إلى تطبيق سياسات مؤقتة للعمل عن بُعد خلال الأشهر الأخيرة.

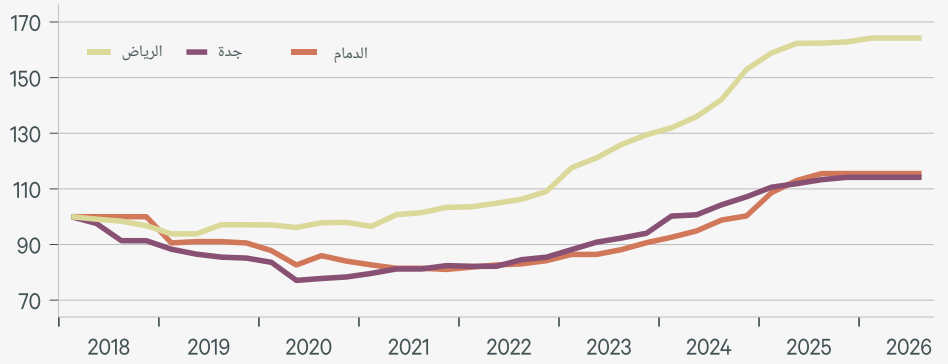
تجاوز إجمالي المعروض القائم من المكاتب في الرياض 6.3 ملايين متر مربع من المساحة التأجيرية الإجمالية. ومن المقرر تسليم نحو 1.7 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بين أواخر عام 2026 وعام 2028.

وظلت معدلات إشغال المكاتب الفاخرة قريبة من الطاقة الاستيعابية الكاملة، فيما ارتفع متوسط إيجاراتها بنحو 3% على أساس سنوي إلى 3,320 ريالًا سعوديًا للمتر المربع سنويًا.

وبلغ معدل إشغال مكاتب الفئة (أ) نحو 97%، ووصل متوسط إيجاراتها إلى 2,570 ريالًا سعوديًا للمتر المربع سنويًا.

وشملت المشاريع التي سُلّمت خلال الربع مجمع الجود آرك التجاري، الذي أضاف أكثر من 3,500 متر مربع من مساحات العمل المرنة، ومبنى سول المكتبي التابع لشركة رافن العقارية، الذي وفر نحو 33,600 متر مربع.

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي



© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

قطاع المكاتب

المعروض المكتبي المرتقب

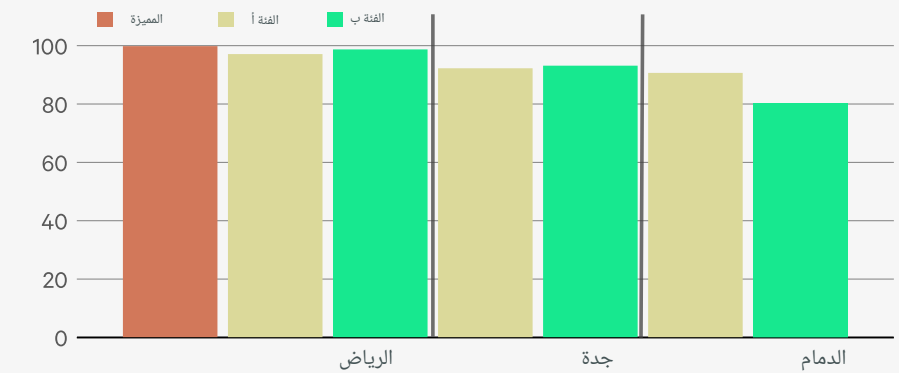
استمرت أنشطة التطوير في العديد من المشاريع المكتبية الكبرى. ففي الرياض، تسير أعمال مشروع ويستفيلد رياض وفق الجدول المتوقع لتوفير نحو 65,000 متر مربع من مكاتب الفئة (أ) بحلول نهاية العام، فيما يُتوقع أن يضيف مشروع برايم منتجع الأعمال التابع لشركة موان العقارية نحو 177,000 متر مربع مطلع عام 2027.

وخارج العاصمة، من المتوقع تسليم نحو 20,000 متر مربع من المكاتب من الفئة (أ) في مشروع مِراف ديستريكت بالخبر، في سوق المنطقة الشرقية حيث كان المعروض من المساحات المكتبية المتميزة فيها محدودًا على مدار السنوات الماضية.

واستحوذ قطاعا التكنولوجيا والرعاية الصحية على نحو 28% و20%، على التوالي، من الطلب المسجل على التأجير منذ بداية عام 2026، بينما شكّلت قطاعات الخدمات المصرفية والمالية والاستثمار 15% من إجمالي الطلبات النشطة. كما ازداد نشاط الشركات المحلية والإقليمية، بما فيها المكاتب العائلية والمطورون وشركات الاستشارات، في ظل سعيها إلى التوسع في الرياض والاقتراب من العملاء والجهات الحكومية والمشاريع الاستثمارية الكبرى.

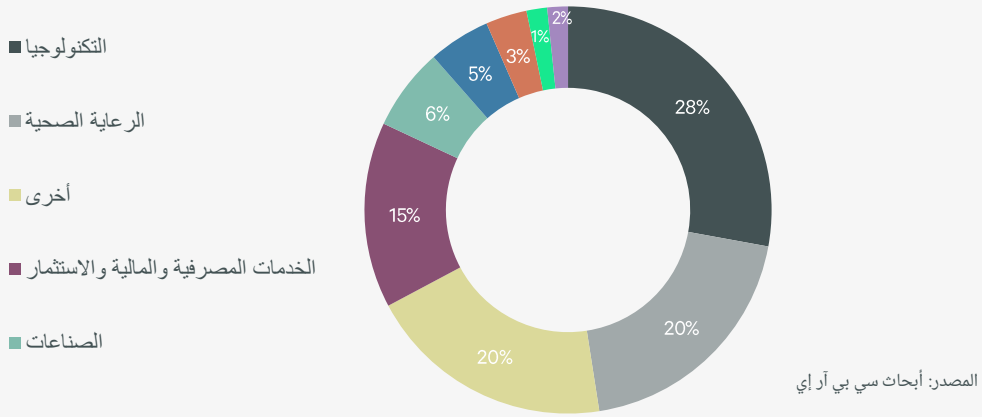
وخارج الرياض، يتركز الطلب على المساحات المكتبية الأعلى جودة. ففي جدة، بلغ معدل إشغال مكاتب الفئة (أ) نحو 92%، مع تفضيل المستأجرين للمشاريع الحديثة الواقعة على المحاور التجارية الراسخة. وفي منطقة الدمام الحضرية، حافظت العقارات المكتبية من الفئة (أ) على معدل إشغال يقارب 91%، مع استمرار التفاوت في الأداء بين العقارات المتميزة والعقارات الأقل جودة.

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم 4: الطلبات النشطة على المساحات المكتبية في الرياض حسب القطاع، منذ بداية عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي



© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

قطاع المساكن

القدرة على تحمل تكاليف السكن والإصلاحات التنظيمية في السوق السكنية

ظل نشاط سوق العقارات السكنية متركزًا في أكبر المراكز الحضرية بالمملكة خلال الربع الثالث، فيما أصبحت القدرة على تحمل تكاليف السكن تؤثر بصورة متزايدة في سلوك المشترين وتفضيلاتهم العقارية. ومع ذلك، لا يزال صُنّاع السياسات والمطورون يركزون في الوقت الراهن على تيسير الحصول على السكن لشريحة أوسع من السكان.

ومن المتوقع أن تسهم الإصلاحات الأخيرة المتعلقة بتملك الأجانب للعقارات في توسيع قاعدة المستثمرين المحتملين تدريجيًا، وإن كانت الظروف الجيوسياسية قد تحد من المكاسب التي كان يمكن تحقيقها في ظروف أخرى.

استحوذت العقارات السكنية على نحو 73% من إجمالي قيمة المعاملات العقارية على مستوى المملكة خلال أغسطس، فيما انخفضت قيمة المعاملات السكنية وعددها بنسبة 8% و7% على أساس سنوي، على التوالي.

وتباينت أسعار العقارات السكنية خلال الربع، إذ انخفضت أسعار الشقق على مستوى المملكة بنحو 3.6% على أساس سنوي.

وخلال الفترة نفسها، ارتفعت أسعار الشقق في الرياض بنسبة 2.3% على أساس سنوي، بينما انخفضت أسعار الفلل بنسبة 6.5%.

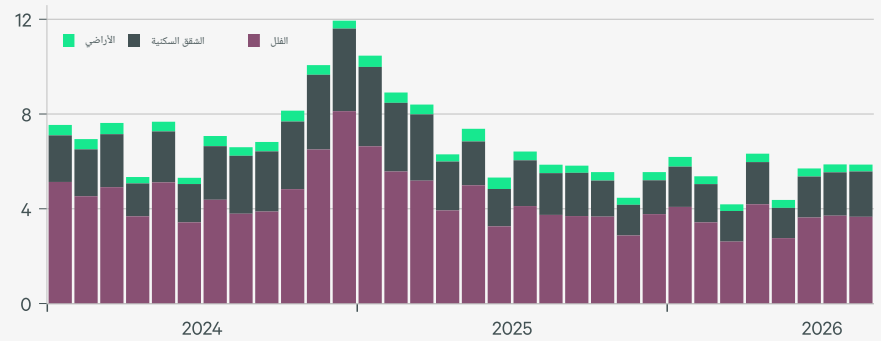
وظلت روشن من أبرز الجهات النشطة في السوق، مع مواصلة أعمال البناء في مشاريعها القائمة وإعلان خطط لإنشاء مجتمع سكني جديد واسع النطاق في الرياض.

وفي جدة، أقرت الجهات المختصة اشتراطات تخطيطية تُلزم المشاريع السكنية المستقبلية بتبني مبادئ التصميم المعماري الحجازي، حفاظًا على الطابع المعماري المحلي مع استيعاب النمو السكاني.

وقد يواجه المطورون ضغوطًا متزايدة للمنافسة من حيث جودة المنتجات والخدمات والمرافق المتاحة ضمن المجتمعات السكنية والأسعار المناسبة، مع ازدياد انتقائية المشترين.

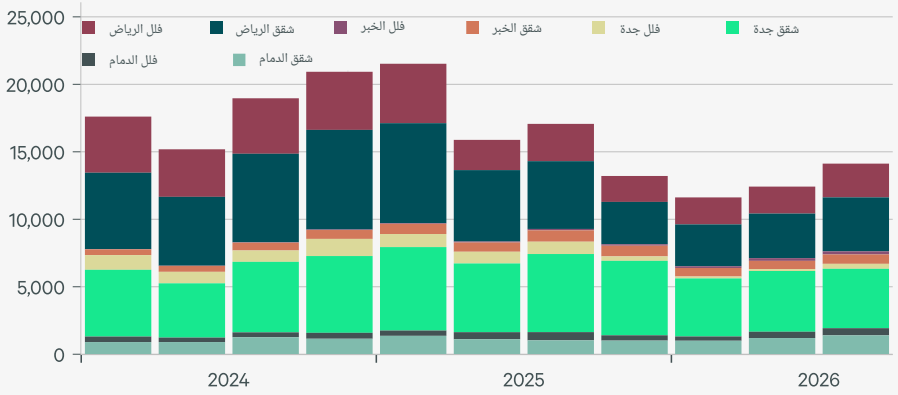


الشكل رقم 5: المملكة العربية السعودية، الرهون العقارية البنكية الشهرية الجديدة (البنوك السعودية) حسب القيمة (مليارات الريالات السعودية)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / البنك المركزي السعودي

الشكل رقم 6: المملكة العربية السعودية، عدد الصفقات السكنية ربع السنوية (فلل وشقق) حتى الربع الثالث من عام 2026

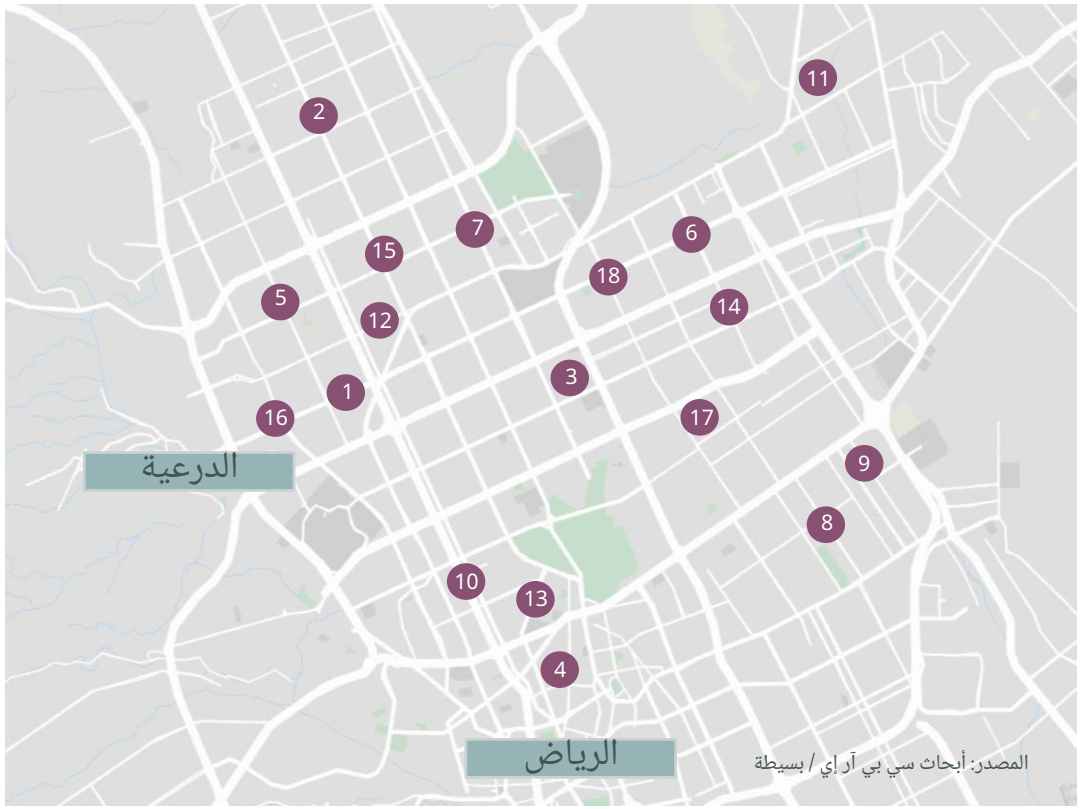


المصدر: أبحاث سي بي آر إي / وزارة العدل / السجل العقاري

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

قطاع المساكن

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / بسيطة

أصبحت سوق الإيجارات السكنية في الرياض أكثر توازنًا خلال الربع الثالث، مع بدء انعكاس الإجراءات الحكومية الرامية إلى تحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن على شروط التأجير. وبعد عدة سنوات من الارتفاع السريع في الإيجارات، بدأت إجراءات تثبيت الإيجارات لمدة خمس سنوات تحد من وتيرة زيادتها. ويتباين الأداء بين أحياء المدينة بحسب سهولة الوصول وجودة المساكن وحجم المعروض المتاح، وسجلت الأسواق الفرعية نتائج متفاوتة خلال الربع.



واصلت إيجارات الشقق ارتفاعها في أحياء مثل السليمانية (+5%) والنسيم الغربي (+4%) واليرموك (+4%). في المقابل، انخفضت الإيجارات في الصحافة (-8%) وقرطبة (-4%) وحطين (-2%). أما فيما يخص الفلل، فسجل حيا العارض (+9%) واليرموك (+7%) أعلى معدلات نمو، بينما تراجعت الإيجارات في السليمانية (-5%) والعليا (-4%) والرمال (-5%). وتتكيف السوق مع البيئة التنظيمية الجديدة، مع تفاوت أداء الإيجارات تبعًا لظروف العرض والطلب المحلية وجودة العقارات ومواقعها.

رقم	أحياء الرياض	شقة		فيلا	
		متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2026	التغيُر على أساس سنوي %	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2026	التغيُر على أساس سنوي %
1	العقيق	50k	%3	129k	2%
2	العارض	50k	%0	148k	9%
3	الازدهار	50k	%2	101k	1%
4	الملز	36k	%2-	62k	-5%
5	الملقا	63k	%0	145k	2%
6	المونسية	42k	%3	119k	-3%
7	النرجس	56k	%1	110k	0%
8	النسيم الغربي	25k	%4	46k	-2%
9	النسيم الشرقي	27k	%2	49k	1%

رقم	أحياء الرياض	شقة		فيلا	
		متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2026	التغيُر على أساس سنوي %	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2026	التغيُر على أساس سنوي %
10	العليا	55k	-2%	126k	-4%
11	الرمال	34k	1%	94k	-5%
12	الصحافة	45k	-8%	124k	2%
13	السليمانية	50k	5%	110k	-5%
14	اليرموك	36k	4%	84k	7%
15	الياسمين	57k	0%	114k	0%
16	حطين	72k	-2%	183k	4%
17	الملك فيصل	35k	-2%	62k	3%
18	قرطبة	48k	-4%	302k	2%

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

قطاع التجزئة

الطلب المحلي يدعم نشاط التجزئة وسط حالة من عدم اليقين بشأن حركة الزوار

واصل الإنفاق الاستهلاكي السعودي دعم نشاط قطاع التجزئة خلال الربع الثالث. وارتفعت قيمة الإنفاق عبر نقاط البيع على مستوى المملكة بنسبة 3.5% إلى 13.37 مليار ريال سعودي (3.57 مليارات دولار أمريكي) خلال فترة رصد امتدت سبعة أيام وانتهت في أواخر سبتمبر. وسجل الإنفاق على الفنادق والأنشطة الترفيهية والمطاعم والمقاهي زيادات من رقمين.

ويراقب المشغلون التأثير المحتمل للتطورات الجيوسياسية على الإنفاق المرتبط بالسياحة وحركة الزوار.

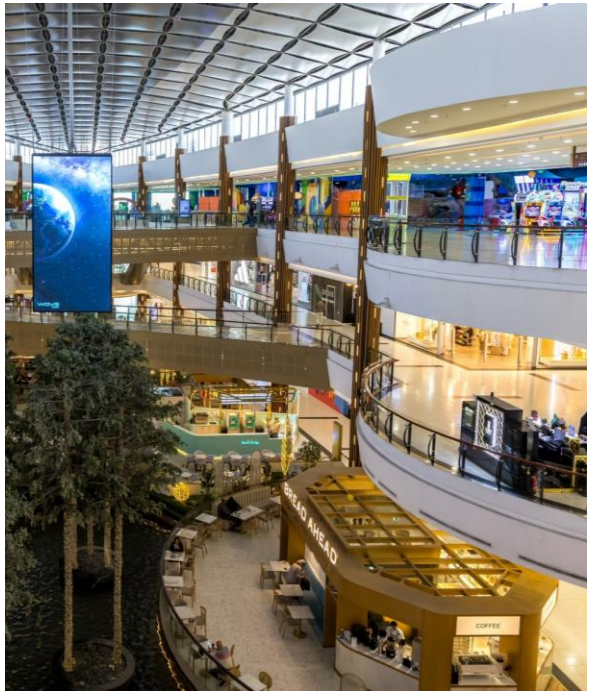
وتراجع الإنفاق المرتبط بالسفر الجوي، بينما اتجهت حصة أكبر من الإنفاق نحو السياحة الترفيهية الداخلية والأنشطة الترفيهية المحلية.

وأحرزت شركة مشاريع الترفيه السعودية «سفن» تقدمًا في عدة مشاريع بمختلف أنحاء المملكة، من بينها «ذا ويفز»، وهي وجهة ترفيهية مخطط لها على الواجهة البحرية في الخبر. ويأتي المشروع ضمن برنامج تطوير بقيمة 5 مليارات ريال سعودي يشمل منطقتَي الترفيه في الخبر والدمام. ويمتد المشروع على مساحة تقارب 300,000 متر مربع، وتُخصص مرافقه للترفيه والاستجمام.

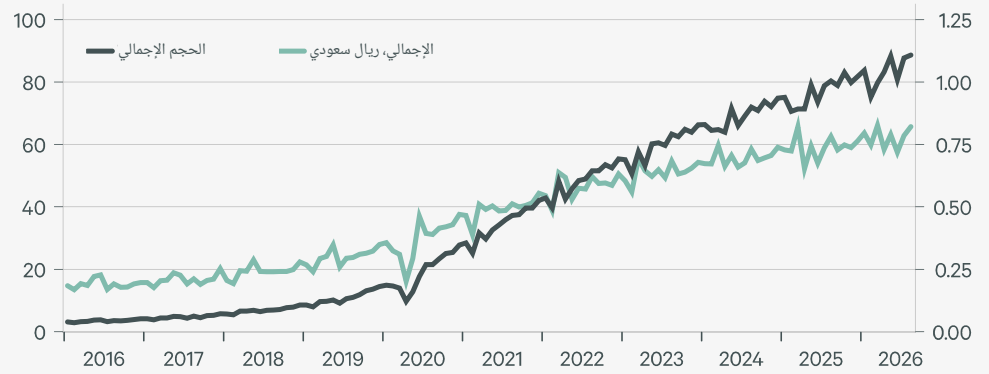
كما استمر تركز نشاط التطوير في الوجهات الكبرى متعددة الاستخدامات. ومن المتوقع افتتاح ويستفيلد الرياض بحلول نهاية العام، ليضيف نحو 120,000 متر مربع إلى المعروض من مساحات التجزئة.

تتواصل أعمال تطوير مشروع «الأفنيوز - الرياض»، الذي يُنتظر أن يصبح إحدى أكبر الوجهات المتكاملة للتجزئة وأنماط الحياة العصرية في المملكة. وخارج العاصمة، تواصل مشاريع مثل «الأفنيوز - الخبر» رفد المعروض المرتقب من وجهات التسوق الكبرى.

ويواصل النمو السكاني والإنفاق على الأنشطة الترفيهية دعم الطلب في قطاع التجزئة. ويرتبط جانب متزايد من المعروض المستقبلي بالسياحة والفعاليات، كما سيعتمد أداء المشاريع المرتقبة على أعداد الزوار وحركة السفر في المنطقة.

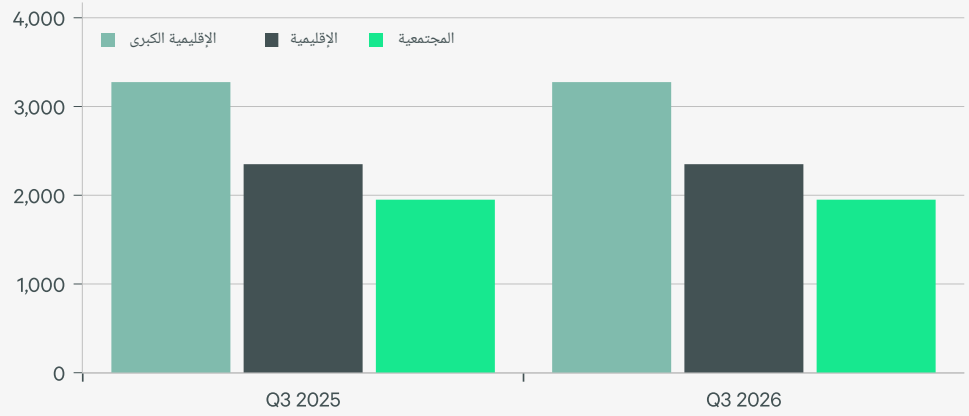


الشكل رقم 8: المملكة العربية السعودية، نقاط البيع بالتجزئة (القيمة الإجمالية والحجم بالمليارات)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / البنك المركزي السعودي

الشكل رقم 9: المملكة العربية السعودية، إيجارات قطاع التجزئة، الربع الثالث من عام 2025 مقابل الربع الثالث من عام 2026



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة 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



تواصل تطوير قطاع الضيافة وسط ضغوط على ثقة المسافرين

بدأت المخاوف الأمنية الإقليمية تؤثر في الربط الجوي وسفر رجال الأعمال وثقة الزوار. وأثارت الهجمات الأخيرة على البنية التحتية للمطارات وما نتج عنها من اضطراب في جداول الرحلات مخاوف بشأن الطلب السياحي على المدى القريب، لا سيما في الوجهات التي تعتمد على الرحلات الجوية الدولية وسفر رجال الأعمال.

وظل نشاط التطوير ملحوظًا في الوجهات الرئيسية. ففي الرياض، تواصل تقدم المشاريع متعددة الاستخدامات التي يشكل قطاع الضيافة عنصرًا رئيسيًا فيها، مدعومًا بالنشاط الحكومي وطلب الشركات ومكانة المدينة مركزًا للأعمال. لكن الربع شهد أيضًا اضطرابات في أجندة فعاليات المملكة، مع تأجيل عدة فعاليات دولية أو نقلها إلى مواقع أخرى في ظل تطورات الأوضاع الإقليمية.

ورغم أن الأثر الكامل لهذه التطورات لا يزال غير واضح، فقد تحد من سفر رجال الأعمال وطلب الزوار على المدى القريب.

ويظل نشاط التطوير في مكة المكرمة والمدينة المنورة متركزًا على زيادة الطاقة الاستيعابية لمرافق الإقامة وتطوير البنية التحتية للزوار، دعمًا لنمو أعداد الحجاج والمعتمرين على المدى الطويل. ويكون الطلب المرتبط بالحج والعمرة عمومًا أقل تأثرًا بالتقلبات التي تشهدها رحلات الأعمال والسياحة الترفيهية الدولية.

وشهد الربع أيضًا استمرار نمو مشاريع الضيافة التي تركز على أنماط الحياة العصرية والوحدات السكنية التي تحمل علامات تجارية. وأطلقت شركة أسس مشروعًا سكنيًا يجمع بين السكن والخدمات الفندقية بالشراكة مع علامة «كوريو كوليكشن من هيلتون»، ليتيح تملك وحدات سكنية مع الاستفادة من خدمات ومرافق على مستوى الفنادق.

وحظي قطاع الضيافة السعودي أيضًا بتقدير دولي خلال الربع، مع إدراج مزيد من المنشآت ضمن قائمة الفنادق المختارة من ميشلان.

بحسب بيانات وزارة السياحة، ارتفع عدد الرحلات السياحية الداخلية بنسبة 16% على أساس سنوي إلى 28.9 مليون رحلة في الربع الأول من عام 2026، فيما انخفض عدد السياح الوافدين بنسبة 13% إلى 8.3 ملايين سائح. وارتفع إجمالي عدد السياح بنسبة 8% إلى 37.2 مليون سائح. وانخفض إجمالي الإنفاق السياحي بنسبة 2% إلى 82.7 مليار ريال سعودي، مع تراجع إنفاق الزوار الدوليين بنسبة 7% إلى 48 مليار ريال سعودي.

وخلال سبتمبر 2026، ظل أداء الفنادق على مستوى المملكة مستقرًا نسبيًا، إذ انخفضت نسبة الإشغال انخفاضًا طفيفًا قدره 0.3% على أساس سنوي، بينما ارتفع كل من متوسط سعر الغرفة اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 3.7% و3.3% على التوالي. أما الرياض، فظلت تواجه ضغوطًا في ظل ظروف تشغيلية أقل قوة، مع انخفاض نسبة الإشغال ومتوسط سعر الغرفة اليومي والإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 19% و3.7% و22% على التوالي.

وأصبحت التوقعات أكثر حذرًا مع اقتراب نهاية الربع، في ظل تصاعد التوترات الإقليمية وتأثر أجزاء من شبكة النقل الجوي في المملكة باضطرابات حركة الطيران. وتواصل السياحة الداخلية والزيارات الدينية والسفر المرتبط بالأنشطة الحكومية دعم الطلب، فيما يراقب المشغلون أنماط الحجوزات والربط الجوي وتوجهات الزوار الدوليين مع اقتراب الربع الرابع.

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

الموقع	الشهر الحالي - سبتمبر 2026 مقابل سبتمبر 2025			منذ بداية العام - سبتمبر 2026 مقابل سبتمبر 2025		
	التغيُّر في نسبة الإشغال	مُعدَّل التغيُّر بالنسبة المئوية (%) في سعر الغرفة اليومي	مُعدَّل التغيُّر بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة	التغيُّر في نسبة الإشغال	مُعدَّل التغيُّر بالنسبة المئوية (%) في سعر الغرفة اليومي	مُعدَّل التغيُّر بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة
	التغير في سبتمبر 2026 مقارنة بسبتمبر 2025			التغيُّر منذ بداية العام: سبتمبر 2026 مقابل سبتمبر 2025		
المملكة العربية السعودية	-0.3%	3.7%	3.3%	-2.6%	0.8%	-1.9%
جدة	34.9%	16.0%	56.5%	2.1%	-3.2%	-1.2%
الرياض	-19.2%	-3.7%	-22.2%	-18.3%	-8.0%	-24.8%

المصدر: أبحاث سي بي آر إي / كوستار (Co-Star)

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

القطاع الصناعي

مرونة سلاسل التوريد والاستثمار اللوجستي يدعمان طلب المستأجرين

أدت التوترات الإقليمية إلى زيادة التركيز على البنية التحتية اللوجستية والصناعية في المملكة العربية السعودية خلال الربع الثالث. ومع تعطل بعض مسارات الشحن وشبكات الطيران، أولت الشركات اهتمامًا أكبر بالطاقة التخزينية والربط في نقل البضائع ومرونة سلاسل التوريد.

وانخفض مؤشر الإنتاج الصناعي بنسبة 23.5% على أساس سنوي في أغسطس 2026، وهو ما يعكس بدرجة كبيرة تراجع النشاط في الصناعات المرتبطة بالنفط، بينما ارتفع إنتاج الصناعات التحويلية بنسبة 7.1% على أساس سنوي خلال الفترة نفسها.

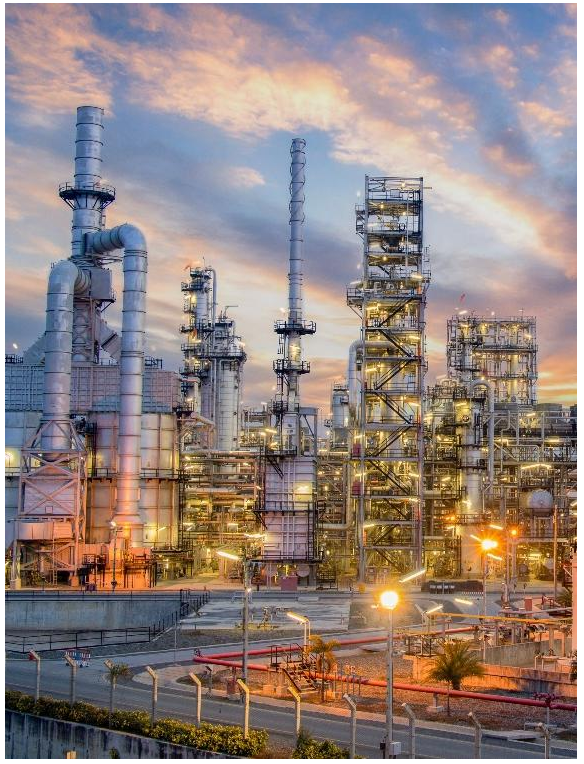
وواصلت المملكة العربية السعودية الاستثمار في الموانئ والسكك الحديدية وشبكات نقل البضائع، إذ أفادت الهيئة العامة للموانئ بأن إجمالي الاستثمارات التراكمية في منظومة الموانئ والخدمات اللوجستية بالمملكة بلغ 14.6 مليار ريال سعودي.

وأعلنت شركة «إي إس آر» (ESR) خططًا لإنشاء منصة للبنية التحتية اللوجستية والرقمية تركز على السعودية والإمارات، مدعومة بمشاريع تطويرية مرتقبة تتجاوز مساحتها 3 ملايين متر مربع.

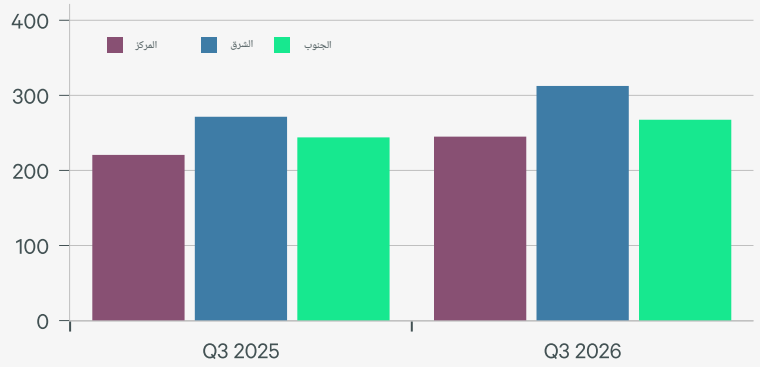
وأسهم طلب المستأجرين في تقليص المساحات المتاحة بالمناطق الصناعية الراسخة، فيما واصلت الإيجارات ارتفاعها خلال الربع الثالث. وفي الرياض، سجلت السوق الفرعية في شرق المدينة أعلى متوسط للإيجارات عند 313 ريالًا سعوديًا للمتر المربع سنويًا، بارتفاع نسبته 15.1% على أساس سنوي. وجاءت منطقتا الرياض الغربية والوسطى في المرتبة التالية بمتوسط إيجارات بلغ 268 و245 ريالًا سعوديًا للمتر المربع سنويًا، ونمو سنوي قدره 9.6% و11.0% على التوالي.

وفي جدة، ظل السوق الفرعي الشرقي يمثل المركز اللوجستي الرئيسي، بمتوسط إيجارات بلغ 309 ريالات سعودية للمتر المربع سنويًا، بارتفاع نسبته 9.9% على أساس سنوي. وسجل جنوب جدة أقوى نمو للإيجارات على مستوى المدينة، بنسبة 16.7% على أساس سنوي، ليصل المتوسط إلى نحو 217 ريالًا سعوديًا للمتر المربع سنويًا.

ويظل طلب المستأجرين متركزًا في المواقع الصناعية التي يسهل الوصول منها إلى الموانئ وممرات نقل البضائع والمراكز السكانية الرئيسية، ولا سيما في الرياض وجدة.

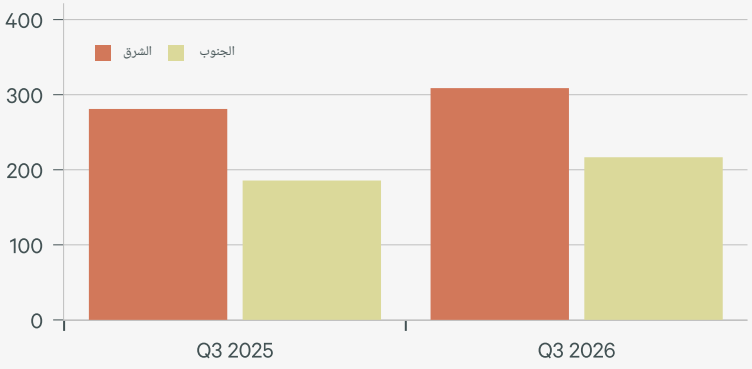


الشكل رقم 12: الرياض، إيجارات العقارات الصناعية، الربع الثالث من عام 2025 مقابل الربع الثالث من عام 2026 (ريال سعودي/م²/سنويًا)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

متوسط إيجارات المستودعات/ الخدمات اللوجستية (الربع الثالث 2026)

وسط الرياض
245 ريالًا سعوديًا/م²/سنويًا
11.0% على أساس سنوي

شرق الرياض
313 ريالًا سعوديًا/م²/سنويًا
15.1% على أساس سنوي

غرب الرياض
268 ريالًا سعوديًا/م²/سنويًا
9.6% على أساس سنوي

شرق جدة
309 ريالًا سعوديًا/م²/سنويًا
9.9% على أساس سنوي

جنوب جدة
217 ريالًا سعوديًا/م²/سنويًا
16.7% على أساس سنوي

© حقوق الطبع والنشر لعام 2026 محفوظة لشركة سي بي آر إي

جهات الاتصال

الشرق الأوسط

جون فيكيت
مدير عام، المملكة العربية السعودية
+966 582486627
john.fekete@cbre.com

ماثيو جرين
رئيس قسم الأبحاث في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
+971 58 566 4640
matthew.green@cbre.com

آلاء الجاروشة
مدير أبحاث أول
+966 50 045 3311
alaa.aljarousha@cbre.com

نيكولاس كارليل
رئيس قسم التأجير في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
+971 55 220 8391
nicholas.carlile@cbre.com

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

كيرن 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
مدير أول
+971 52 846 9701
anthony.spary@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 مسجّلتان لمجموعة شركة سي بي آر إي المُسجّلة في الولايات المتحدة و/أو شركاتها التابعة أو المُرتبطة في بلدان أخرى. وتمثل جميع العلامات الأخرى المعروضة في هذه الوثيقة ملكية خاصة بمالكيها المعنيّين. ولا يعني استخدامها أي ارتباط بها أو تأييد من جانبهم. وتُعدّ جميع المعلومات الواردة في هذه الوثيقة فيما يتعلق بشركة سي بي آر إي - بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عملياتها وموظفيها وتقنياتها، وعملائها - مسجلة الملكية والسرية، وتُقدَّم في ظل إدراك أنه سيتم الاحتفاظ بسريتها وعدم الإفصاح عنها لأطراف ثالثة دون موافقة كتابية مُسبقة من شركة سي بي آر إي.

تُقدَّم المعلومات الواردة في هذه الوثيقة للاستخدام الحصري من جانب عملاء شركة سي بي آر إي والعاملين لديها، ولا يجوز نسخها دون الحصول على إذن كتابي مُسبق من سي بي آر إي. وقد تم الحصول على المواد، بما في ذلك التوقّعات، 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 بمُفردك.