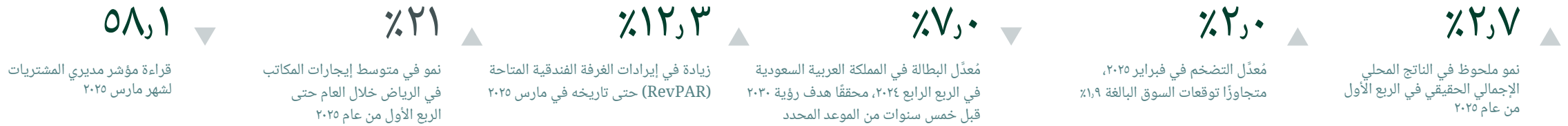


تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية الربع الأول من عام ٢٠٢٥

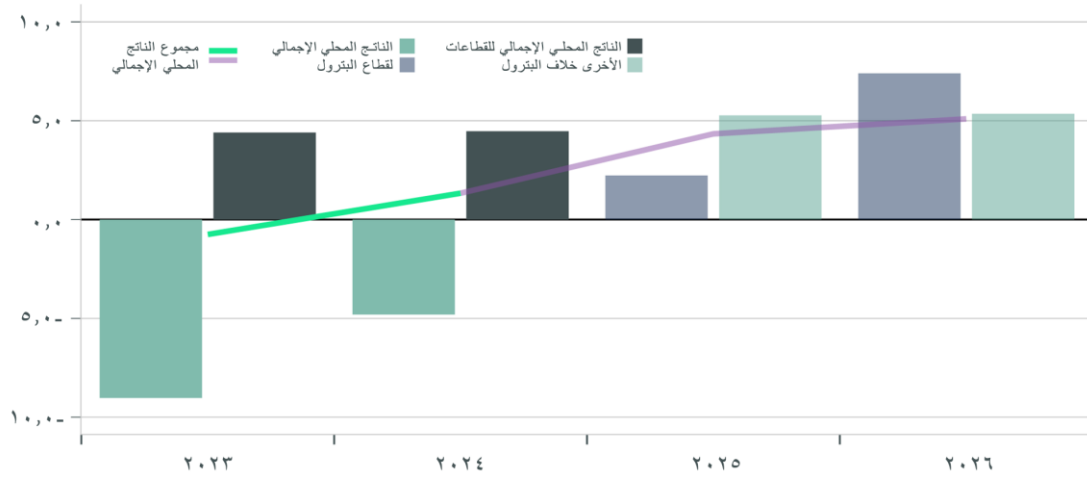
المحرك الاقتصادي القوي
يدعم النظرة التفاؤلية في
جميع القطاعات.

أبحاث سي بي آر إي
مايو ٢٠٢٥

المحرك الاقتصادي القوي يدعم النظرة التفاؤلية في جميع القطاعات.



الشكل رقم ١: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آر إي و Oxford Economics

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة ٢,٧% في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مدفوعاً بشكل أساسي بتوسع قوي بنسبة ٤,٢% في الأنشطة غير النفطية، مُسجلاً الربع السابع عشر على التوالي من النمو.
- بينما ازدهر القطاع غير النفطي، شهدت الأنشطة المتعلقة بالنفط انخفاضاً طفيفاً بنسبة ١,٤% في الربع الأول من عام ٢٠٢٥ بسبب تعديلات الإنتاج المستمرة من قبل أوبك بلس.
- في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، شهدت المملكة العربية السعودية زيادة بنسبة ٤,٩% في الأنشطة الحكومية وارتفاعاً بنسبة ١,٠% في الناتج غير النفطي على أساس ربع سنوي مُعدّل موسميًا.
- تُشير التوقعات إلى أن القطاع غير النفطي سيظلّ المُحرّك الرئيسي للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية خلال عامي ٢٠٢٥ و٢٠٢٦، داعماً زيادة إجمالية في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٤,٣%. ومن المُتوقع أن ينتعش القطاع النفطي ويعود إلى النمو في عام ٢٠٢٥ وأن يشهد توسعاً أقوى في عام ٢٠٢٦.

سوق العقارات

واصل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية إظهار أساسيات إيجابية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، حيث بلغت قيمة المعاملات العقارية ٢٩ مليار دولار أمريكي. يُعزى هذا الزخم الإيجابي بشكل أساسي إلى الطلب القوي من قطاعات الإسكان والمكاتب والضيافة في الرياض. علاوةً على ذلك، استمر النمو مدعوماً بالمبادرات الحكومية الاستباقية، وثقة المستثمرين القوية، والتطورات المستمرة في قطاع البناء الحيوي.

المبادرات الحكومية في الرياض: تحرير وطرح الأراضي ومعالجة ضغوط الأسعار

كان التركيز الرئيسي في سوق العقارات بالرياض خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ هو التدخل الحكومي الكبير الذي يهدف إلى معالجة ضغوط الأسعار وتعزيز إمكانية الوصول للسكن. وأعلنت الهيئة العامة للعقار (REGA) عن دراسة لتحديد سقف للإيجارات كجزء من خطة شاملة من خمس نقاط بقيادة ولي العهد لإعادة توازن السوق.

تُستكمل هذه المبادرة بتدابير حاسمة من جانب العرض، بما في ذلك الانتهاء من ضريبة الأراضي البيضاء لتحفيز تطوير المساكن ورفع قيود التطوير مُؤخراً على ٨١ مليون متر مربع من الأراضي في شمال الرياض. علاوةً على ذلك، تعمل الهيئة الملكية لمدينة الرياض بنشاط على طرح ما بين ١٠,٠٠٠ إلى ٤٠,٠٠٠ قطعة أرض سكنية ميسورة التكلفة سنوياً، مما يُؤدّد الجهود المُتضافرة لضبط نمو الأسعار وتحسين إمكانية الوصول للسكان.

ديناميكيات قطاع البناء وسط مشهد التجارة العالمي

يواجه قطاع البناء، وهو عنصر حاسم في تحقيق مشاريع رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، تحديات محتملة من مشهد عالمي مُتزايد التعقيد، مع استمرار التوترات التجارية وحروب التعريفات الجمركية الأمريكية، مما يُمثل ربحاً معاكسة محتملة بسبب الزيادات المُتوقعة في التكاليف قصيرة الأجل لمواد البناء الخام الرئيسية.

ثقة المستثمرين المُتزايدة تدعم جاذبية السوق

تستمر الأسس الاقتصادية القوية للمملكة والإصلاحات التحويلية في تعزيز ثقة المستثمرين الدوليين. وقد انعكس هذا بوضوح في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، حيث حققت المملكة العربية السعودية مركزاً قياسيًّا في المرتبة ١٣ في مؤشر ثقة الاستثمار الأجنبي المباشر لشركة Kearney، مما يدل على جاذبيتها المُتزايدة كوجهة استثمار عالمية. ويُعزّز هذا الشعور الإيجابي أيضاً من خلال زيادة كبيرة بنسبة ٣٧% على أساس سنوي في صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤، لتصل إلى ١٦ مليار ريال سعودي، مما يُرسّخ مكانة المملكة العربية السعودية كمركز رائد لرأس المال العالمي.

كما تم التأكيد على المشهد الاستثماري الإيجابي من خلال زيادة الإقراض المصرفي وتدفق مُتزايد للاستثمار الأجنبي في قطاع العقارات الأوسع، لا سيما بعد الموافقة في يناير ٢٠٢٥ على الاستثمار الأجنبي في الشركات العقارية العاملة في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

توسّع المشهد الاستثماري والتنمية الحضرية في الرياض

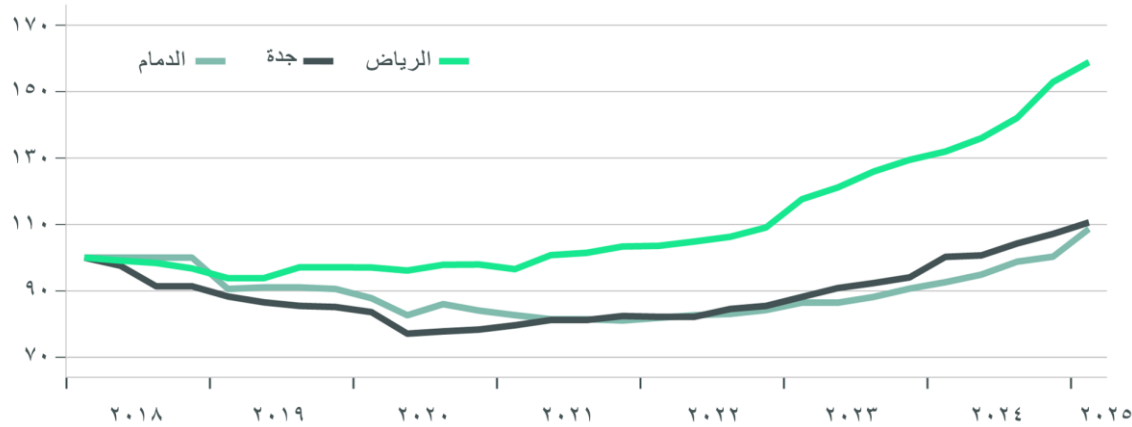
وفي تأكيد إضافي على بيئة الاستثمار الديناميكية في العاصمة، أعلنت الرياض عن ٢٠ فرصة استثمارية جديدة في قطاعات متنوّعة في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، تشمل مشاريع تجارية وسكنية وتجزئة وصناعية وترفيهية تزيد مساحتها عن ١٧٥,٠٠٠ متر مربع. تتماشى هذه المشاريع استراتيجياً مع رؤية ٢٠٣٠، وتهدف إلى تحفيز النمو الاقتصادي من خلال زيادة مشاركة القطاع الخاص وتعزيز المرافق الحضرية. استكمالاً لهذه الدفعة التنموية، عزّزت الرياض بينتها الحضرية بشكل كبير من خلال افتتاح ٨٧ حديقة جديدة على مدى السنوات الثلاث الماضية، مما أدى إلى توسيع المساحات الخضراء وتحسين مستوى المعيشة بشكل عام.

تحول طموح لأفق المدينة من خلال برج "رايز"

وصل حجم طموحات التنمية الحضرية في الرياض في إطار رؤية ٢٠٣٠ إلى آفاق جديدة في الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مع الكشف عن مشروع برج "رايز". صمّمته شركة Foster + Partners ذات الشهرة العالمية ضمن تطوير مشروع "القطب الشمالي" (North Pole). تهدف ناطحة السحاب المُقترحة بطول ٢ كيلومتر إلى نيل لقب أطول مبنى في العالم. ويحتلّ المشروع بدعم استثماري بقيمة ٥ مليارات دولار أمريكي (١٨,٧٥) مليار ريال سعودي، فيما بدأت عملية تقديم العطاءات الاستشارية الآن، ويُتوقع أن يُصبح برج "رايز" هو المعلم الأيقوني لمنطقة أعمال مركزية جديدة تبلغ مساحتها ٣٠٦ كيلومتر مربع. يُتصوّر مشروع "القطب الشمالي" كمدينة ذكية متكاملة، إلى جانب فنادق فاخرة وأماكن ترفيهية وبنية تحتية متطورة تعمل بالطاقة المُتجددة.

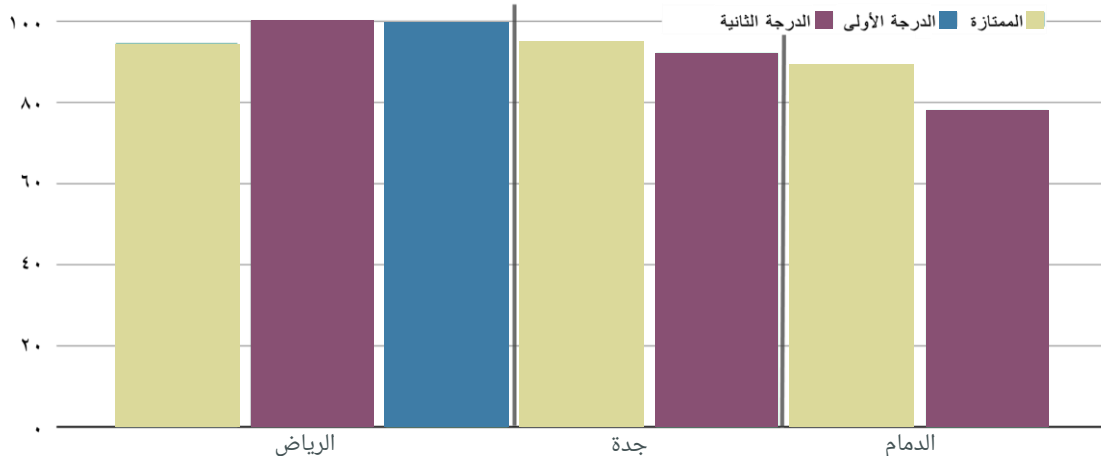
قطاع المكاتب

الشكل رقم ٢: المملكة العربية السعودية، مؤشر إيجارات المكاتب (٢٠١٨ = ١٠٠) - الربع الأول من عام ٢٠٢٥



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم ٣: المملكة العربية السعودية، إشغال المكاتب، الربع الأول من عام ٢٠٢٥، بالنسبة المئوية (%)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

لا يزال قطاع المكاتب يسير في مسار تصاعدي، مما يدل على طلب قوي مدفوع برؤية المملكة ٢٠٣٠ وجهود التنويع الاقتصادي المستمرة، مما يُعزّز جاذبية المملكة العربية السعودية كمركز أعمال رئيسي.

يتجلى هذا الاتجاه في افتتاح شركة PepsiCo مؤخرًا لمقرها الإقليمي الجديد في الشرق الأوسط في مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) بالرياض، وتحديدًا في القطعة ٣٠٩. تضم المنشأة التي تبلغ مساحتها ٢٨٠٠ متر مربع مركزًا جديدًا للبحث والتطوير، ومن المقرر أن تستوعب أكثر من ١٥٠ موظفًا، لتكون بمثابة مركز للعمليات الإقليمية.

شهد سوق المكاتب في الرياض في الربع الأول من عام ٢٠٢٥ نشاطًا مُستدامًا إضافيًا، مع استمرار الطلب في تجاوز العرض المُتاح، خاصة بالنسبة للعقارات الممتازة من الدرجة الأولى (Grade A). وسط ندرة المساحات الحالية، ارتفعت مُعدّلات الإيجار بشكل كبير حيث شهدت إيجارات المكاتب الرئيسية والدرجة الأولى نموًا سنويًا كبيرًا بنسبة ١٧% و ٢٥% على التوالي، في حين أدى نقص أماكن الإقامة عالية الجودة أيضًا إلى زيادة بنسبة ١٩% على أساس سنوي في إيجارات الدرجة الثانية (Grade B) حيث سعت العديد من الشركات إلى البحث عن مساحات بديلة للإيجار.

نتيجة لذلك، لا تزال مُعدّلات إشغال مكاتب الدرجة الأولى في الرياض مرتفعة بشكل استثنائي، وتقترب من السعة الكاملة عند حوالي ٩٨%، مما يؤكد المنافسة على العناوين الرئيسية. حافظت عقارات الدرجة الثانية أيضًا على مستوى قوي.

في حين أن خط أنابيب إمداد المكاتب طويل الأجل في الرياض لا يزال كبيرًا، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى عمليات التسليم المستقبلية من المشاريع الضخمة المُتعدّدة في المملكة، فإنه على المدى القريب (٢٠٢٥-٢٠٢٦)، ستظهر مساحات مكتبية جديدة بشكل أساسي من المطورين من القطاع الخاص، مما يلعب دورًا حاسمًا في استقرار أسعار الإيجارات وتوفير مجموعة أوسع من الخيارات للمستأجرين.

من بين المشاريع الضخمة في الرياض، ستكتمل أولى عمليات تسليم المكاتب خلال عام ٢٠٢٥، مع تسليم العديد من العقارات التجارية الأصغر حجمًا، بما في ذلك مقر وزارة الثقافة في المنطقة الشمالية من بوابة الدرعية. ومع ذلك، من غير المتوقع أن يتم تسليم المكاتب الأكبر حجمًا من مشاريع مثل الدرعية سكوير حتى أواخر عام ٢٠٢٦ على أقرب تقدير. وبالنسبة لمجمع الملك سلمان، من المتوقع أيضًا أن يكتمل مبنى المقر الرئيسي لصندوق الملك سلمان خلال عام ٢٠٢٦.

شهد سوق العقارات المكتبية في جدة أيضًا زيادة في الطلب في الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مما أدى إلى ارتفاع إيجارات المكاتب من الدرجة الأولى. ومع ذلك، كان هذا النمو أقل وضوحًا منه في الرياض. يُدعم الاتجاه الإيجابي لجدة بالتنويع الاقتصادي المستمر وموقع المدينة الاستراتيجي بالقرب من المناطق الصناعية الرئيسية، مما يدعم النمو القوي غير النفطي وتوسع الشركات عبر مراكز الأعمال الرئيسية.

المعاملات السكنية

شهد سوق الرهن العقاري السكني نموًا قويًا حتى فبراير ٢٠٢٥، حيث زادت القروض الجديدة للأفراد بنسبة ٢٨,٣٪ على أساس سنوي لتصل إلى ٨,٩١ مليار ريال سعودي (٢,٣٧ مليار دولار أمريكي). قاد إقراض الشقق هذا الارتفاع بقفزة بلغت ٤٦,٥٪، مما يشير إلى تحوّل تدريجي في الطلب من المنازل المستقلة، التي لا تزال تهيمن على التمويل (حصة ٢٢,٦٪). يتماشى هذا الزخم مع هدف رؤية ٢٠٣٠ المتمثل في تحقيق نسبة ٧٠٪ لملكية المنازل للمواطنين، مدفوعًا بطلب المواطنين والمقيمين (معدّل الطموح ٧٢٪، ٩٣٪ للسعوديين ذوي الدخل المرتفع).

على الرغم من ذلك، لا تزال القدرة على تحمّل التكاليف تمثل تحديًا كبيرًا للكثيرين، لا سيما في الرياض، حيث شهدت الأسعار زيادات كبيرة خلال السنوات الخمس الماضية. ومع ذلك، تعمل السلطات بنشاط على معالجة هذا الأمر من خلال الإصلاحات التنظيمية والتخطيط الحضري، مثل تحرير وطرح الأراضي وضوابط الأسعار. تتخذ المملكة أيضًا خطوات لجذب الاستثمار الأجنبي في مناطق محددة، وبشروط معينة، إلى جانب الجهود المبذولة لتوسيع فرص تملك المنازل من خلال البناء للفئات ذات الدخل المنخفض. تنعكس هذه الديناميكية في الأداء العام للسوق.

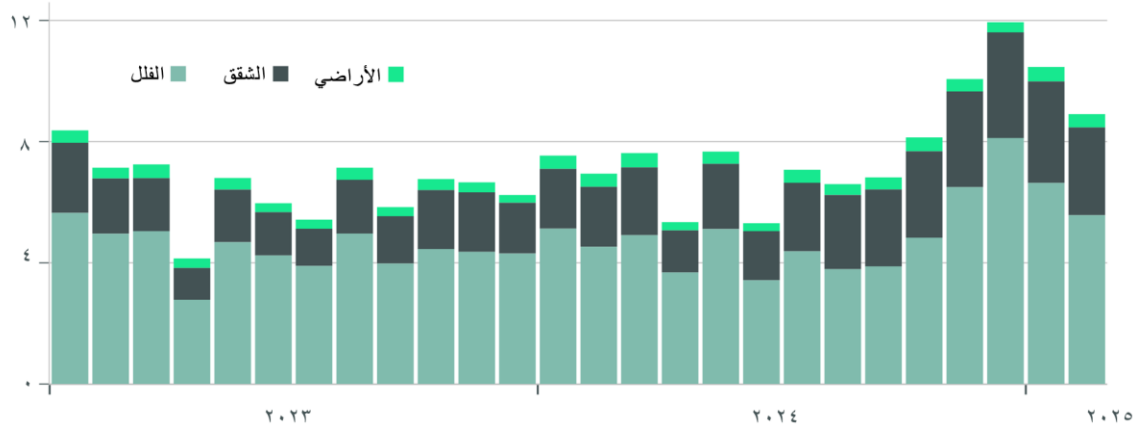
أعلنت الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT) عن زيادة بنسبة ٤,٣٪ على أساس سنوي في مؤشر أسعار العقارات (RPI) الإجمالي للربع الأول من عام ٢٠٢٥، حيث كان القطاع السكني هو المحرّك الرئيسي لهذا النمو، مع ارتفاع الأسعار بنسبة ٥,١٪ مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

ضمن القطاع السكني، شملت الاتجاهات الرئيسية ما يلي:

- **ارتفاع أسعار الأراضي:** ارتفعت أسعار قطع الأراضي السكنية، التي تُمثّل الوزن الأكبر في مؤشر أسعار العقارات، بنسبة ٥,٣٪ على أساس سنوي، مما يشير إلى استمرار الطلب على تطوير الأراضي.
 - **طلب قوي على الفلل:** شهدت أسعار الفلل النمو الأكبر، حيث ارتفعت بنسبة ١٠,٣٪، مما يعكس الطلب القوي على مساكن العائلات.
 - **نمو معتدل للشقق:** شهدت الشقق ووحدة الطوابق زيادات متواضعة بنسبة ١,٢٪ و ٢,٨٪ على التوالي.
- على أساس ربع سنوي، أظهر القطاع السكني أيضًا زخمًا إيجابيًا، حيث ارتفع مؤشر أسعار العقارات بنسبة ١,٩٪ من الربع الرابع ٢٠٢٤ إلى الربع الأول ٢٠٢٥، مدفوعًا بشكل أساسي بارتفاع بنسبة ٣,٢٪ في قيم قطع الأراضي السكنية. ومع ذلك، شهدت أسعار الفلل انخفاضًا طفيفًا على أساس ربع سنوي بنسبة ١,٤٪.

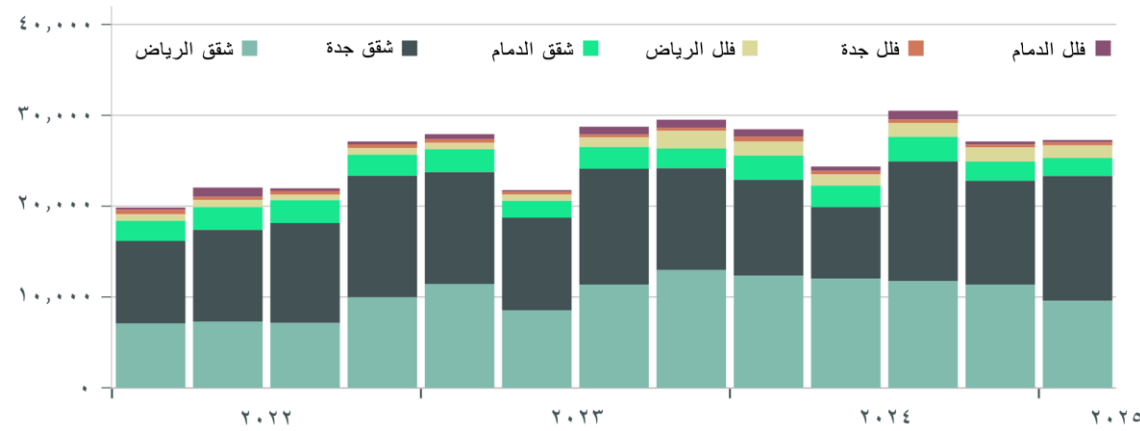
فيما يتعلّق بالديناميكيات الإقليمية، قادت الرياض الطريق بزيادة سنوية كبيرة بلغت ١٠,٧٪ في أسعار العقارات السكنية، مما ساهم بشكل كبير في النمو في المتوسط الوطني.

الشكل رقم ٤: المملكة العربية السعودية، الرهن العقاري البنكية الشهرية الجديدة (البنوك السعودية) حسب القيمة (مليارات الريالات السعودية)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي والبنك المركزي السعودي

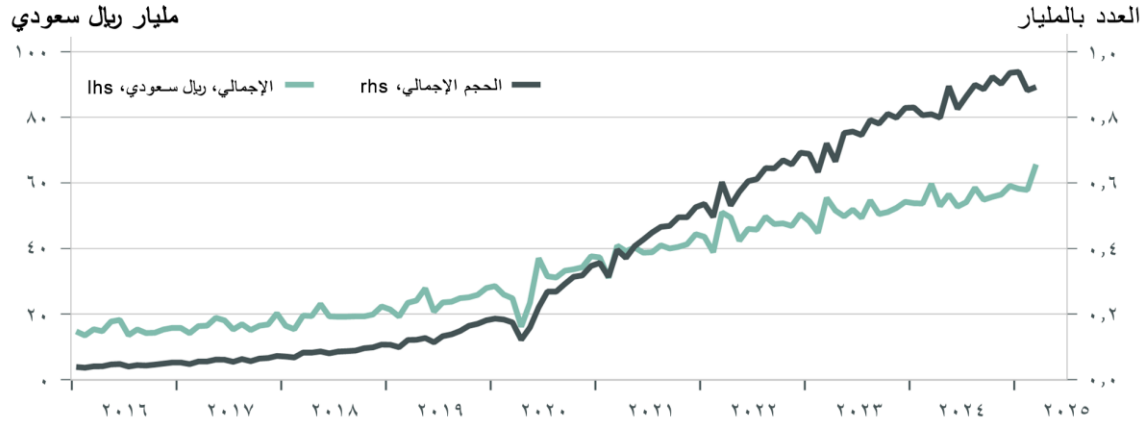
الشكل رقم ٥: المملكة العربية السعودية، المعاملات السكنية الربع سنوية حسب المدينة (فلل وشقق) حتى الربع الأول من عام ٢٠٢٥



المصدر: أبحاث سي بي آر إي / سوق العقارات ووزارة العدل

قطاع التجزئة

الشكل رقم ٦: المملكة العربية السعودية، نقاط البيع بالتجزئة (القيمة الإجمالية والحجم بالمليارات)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي والبنك المركزي السعودي

يشهد قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية نموًا قويًا، مدفوعًا بأساسيات قوية. ينعكس هذا في بيانات نقاط البيع (POS)، حيث وصلت المبيعات إلى ما يقرب من ١١٦ مليار ريال سعودي في الشهرين الأولين من عام ٢٠٢٥، بزيادة قدرها حوالي ٨٪ مقارنة بحوالي ١٠٨ مليار ريال سعودي لنفس الفترة من عام ٢٠٢٤. يُغدّي هذا التوسع بالنمو السكاني، وارتفاع السياحة الوافدة، وتطور تفضيلات المستهلكين. لا يزال سوق الأغذية والمشروبات (F&B) مُحركًا رئيسيًا للمبيعات الإجمالية، مما يدل على نمو سنوي يبلغ حوالي ٤٪، بما يتفق مع معدل النمو الملحوظ في العام المنتهي في فبراير ٢٠٢٤.

يتبنى المستهلكون السعوديون بشكل متزايد التسوق الرقمي ويبحثون عن وجهات تجزئة قائمة على التجربة، مما يدفع عروض التجزئة التقليدية إلى التكيف. من المتوقع أن يرتفع الإنفاق الاستهلاكي، مدفوعًا بتزايد عدد السكان الشباب. ينعكس هذا في نمو سوق بطاقات الهدايا، مدفوعًا بزيادة تبني حلول الدفع الرقمية والتجارة الإلكترونية.

في حين يُظهر القطاع إمكانات نمو قوية من منظور ديموغرافي وكمي، هناك أيضًا مخاطر وتحديات محتملة ناشئة، بما في ذلك المخاوف بشأن زيادة احتمالية في المعروض من مساحات التجزئة على المدى الطويل نظرًا للخُطط الضخمة للمراكز التجارية الجديدة، لا سيما في المواقع الثانوية، والتي يمكن أن تمارس ضغطًا سلبيًا على معدلات الإيجار. بينما يمثل توسع سوق التجزئة فرصًا مثيرة للمستهلكين وأصحاب المصلحة الآخرين، فمن المرجح أن نشهد تحولًا كبيرًا في ديناميكيات السوق في السنوات القادمة.

من المتوقع أن يشهد مشهد التجزئة في الرياض تحولًا كبيرًا مع تطوير مشاريع رئيسية، بما في ذلك الجهات قيد الإنشاء مثل جوهرة الرياض، التي ستوفر حوالي ١٢٠,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ومن المقرر الانتهاء منها بحلول أوائل عام ٢٠٢٦، وذا أفنيو مول، وهو مشروع تجزئة ضخم تبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير حوالي ٣٧٠,٠٠٠ متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء منه خلال عام ٢٠٢٧.

تستعد هذه المشاريع لإعادة تعريف قطاع التجزئة في المدينة، وتعزيز مكانتها الإقليمية وجذب الانتباه المحلي والدولي. يتماشى إدخال هذه المساحات التجارية الحديثة واسعة النطاق مع التطور المستمر لبيئة التجزئة في الرياض، لتلبية الطلب المتزايد على تجارب التسوق المتنوعة والتجريبية. ومع ذلك، في الأفق الأبعد، تمتلك المدينة أيضًا مشاريع ضخمة مثل المربع الجديد وبوابة الدرعية والقدية، والتي ستوفر جميعها كميات هائلة جديدة من المعروض في قطاع التجزئة.



قطاع الضيافة

يستمر سوق الضيافة في تحقيق نمو كبير، لا سيما من حيث أعداد الزوار، كركيزة أساسية لاستراتيجية النمو والتنوع طويلة الأجل للبلاد، مع أهداف طموحة لتحويل المملكة إلى مركز سياحي عالمي. يُدعم هذا باستثمارات وتطورات كبيرة في البنية التحتية، بما في ذلك الاستعدادات الجارية للعديد من الأحداث العالمية القادمة في المملكة.

في عام ٢٠٢٤، بلغ إنفاق السياحة الوافدة في المملكة العربية السعودية مستوى قياسيًا بلغ ١٥٣,٦١ مليار ريال سعودي (٤٠,٩٥ مليار دولار أمريكي)، بزيادة سنوية قدرها ١٣,٨٢٪، مما دفع فائض ميزانية السفر إلى مستوى قياسي بلغ ٤٩,٧٨ مليار ريال سعودي.

خلال هذه الفترة، استقبلت المملكة أيضًا ٣٠ مليون زائر دولي، بزيادة ٩,٥٪، حيث تمثل السياحة غير الدينية الآن الأغلبية. وبناءً على ذلك، ساهم قطاع السياحة بمبلغ ٤٩٨ مليار ريال سعودي (١٢,٤٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي) في الاقتصاد المحلي، مع نمو مدفوع بالتطوير المستمر للفنادق الجديدة والشقق الفندقية.

تُرَكِّز المملكة العربية السعودية على زيادة طاقتها الفندقية بشكل كبير (أكثر من ٤٢٦,٠٠٠ غرفة) لاستيعاب التدفق المتزايد للسياح، وهو توجه تُعزِّزه الأحداث القادمة مثل معرض إكسبو العالمي ٢٠٣٠ وكأس العالم لكرة القدم ٢٠٣٤. تُرَكِّز المملكة أيضًا على جذب السياح ذوي الإنفاق المرتفع من خلال تطوير فنادق فاخرة وتجارب فريدة عالية القيمة، إلى جانب النمو في أماكن الإقامة الاقتصادية والتجارية مدفوعة بالسفر المحلي وزيادة سياحة الأعمال، كما هو الحال في البحر الأحمر والعلاء.

ليس من المُستغرب أن تتوسَّع العديد من سلاسل الفنادق الدولية الكبرى الآن بقوة في المملكة العربية السعودية، حيث تتطلع إلى بناء حصة في السوق ووضع نفسها للاستفادة من النمو المستقبلي للاقتصاد وقطاع السياحة.

كما يتبنى القطاع أيضًا ممارسات مستدامة بشكل متزايد ويدمج تكنولوجيا الغرف الذكية والخدمات اللاتلامسية لتعزيز تجارب النزلاء. ويُعدّ قطاع السياحة الترفيهية وسياحة الأعمال من المحركات الرئيسية للنمو، حيث بلغت استثمارات القطاع الخاص في السياحة ١٤,٢ مليار ريال سعودي (٤٠٪ أجنبية)، حيث تهدف المملكة إلى تحقيق ٨٠ مليار دولار أمريكي من الاستثمارات السياحية الخاصة بحلول عام ٢٠٣٠. وينعكس هذا التوسع في زيادة أرقام السياحة.

الشكل رقم ٧: المؤشرات السياحية الرئيسية في المملكة، ٢٠٢٤ مقابل ٢٠٢٠

٣٠ مليون

٧٠ مليون*

السياح الوافدون في عام ٢٠٢٤ (بالمليون) السياح الوافدون في عام ٢٠٢٠ (بالمليون)

المصدر: أبحاث سي بي آر إي / وزارة السياحة
*رقم مُتوقَّع

الشكل رقم ٨: المملكة العربية السعودية، سوق الضيافة، مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق، التغيُّر على أساس سنوي بالنسبة المئوية (%)

الشهر الحالي - مارس ٢٠٢٥ مقابل مارس ٢٠٢٤		من بداية العام حتى مارس ٢٠٢٥ مقابل مارس ٢٠٢٤		الموقع	
مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في سعر الغرفة اليومي	مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في سعر الغرفة اليومي	مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في الإيرادات لكل غرفة متاحة	مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في الإيرادات لكل غرفة متاحة	مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في الإيرادات لكل غرفة متاحة	مُعدَّل التغيُّر (%) بالنسبة المئوية في الإشراف في الإيرادات لكل غرفة متاحة
٣,٧٪	٢٨,٨٪	٣,٥٪	٣,٣٪	١٠,٨٪	١٢,٣٪
٩,٩-٪	٢٨,٩-٪	٥,٩-٪	١,٥-٪	١١,٢-٪	٩,٩-٪
٣١,٠-٪	٢١,٢-٪	٤٥,٦-٪	٩,٥-٪	٨,٢-٪	١٧,٠-٪

المصدر: أبحاث سي بي آر إي و Co-Star

القطاع الصناعي

يشهد السوق الصناعي في المملكة العربية السعودية نموًا قويًا، مدعومًا بزيادة مُتوقَّعة بنسبة ١١% على أساس سنوي في صافي الربح المجمع لشركات البتروكيماويات في عام ٢٠٢٥.

يكتسب قطاع العقارات الصناعية أيضًا زخمًا بسبب ارتفاع الصادرات غير النفطية وزيادة الإنتاج الصناعي، مما يُعزِّز الطلب على العقارات اللوجستية، لا سيَّما في الرياض والمنطقة الشرقية.

وبالتالي، ترتفع الإيجارات الصناعية بسرعة حيث تشهَد الرياض زيادة كبيرة بنسبة ١٤% على أساس سنوي، لتصل إلى ما يقرب من ٢٠٦ ريال سعودي للمتر المربع سنويًا، بينما شهدت جدة ارتفاعًا أكثر تواضعًا بنسبة ١.٨% لتصل إلى ٢٢١ ريال سعودي للمتر المربع سنويًا.

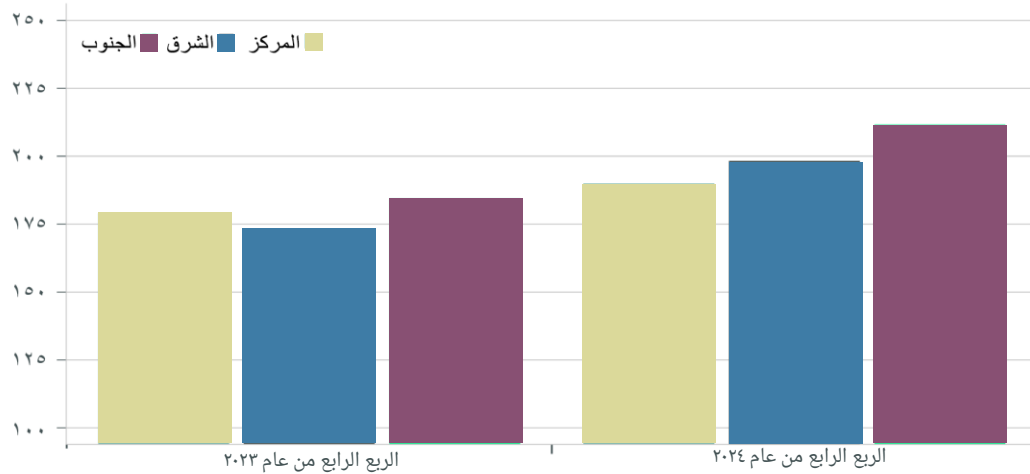
تهدف الاستراتيجية الوطنية للصناعة الحكومية إلى زيادة عدد المصانع والنتاج المحلي الإجمالي الصناعي بشكل كبير، وتعزيز تطوير مدن صناعية جديدة وجذب الاستثمار الأجنبي. يتَّضح هذا في إصدار ١٠٥ تراخيص صناعية جديدة في فبراير ٢٠٢٥، بعد إطلاق ١٠٣ مصانع جديدة في يناير باستثمارات إجمالية قدرها ٩٠٠ مليون ريال سعودي.

وتشمل المشاريع الرئيسية التي تتماشى مع الاستراتيجية مجمع أرامكو-توتال أميرال في الجبيل بتكلفة ١١ مليار دولار، والذي من المتوقع أن ينتج ١.٦٥ مليون طن من الإيثيلين سنويًا ويوفر حوالي ٧٠٠٠ وظيفة، ومشروع نيوم أوكتاغون هاب، وهو ميناء آلي ومركز لوجستي آلي مساحته ٤٨ كيلومترًا مربعًا يعمل بالطاقة النظيفة بنسبة ١٠٠%، ومن المتوقع أن يوفر حوالي ٤٦٠ ألف وظيفة.

تُركِّز المملكة العربية السعودية أيضًا على التوسُّع اللوجستي في إطار الاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية ورؤية ٢٠٣٠. التزَّمت الشركة السعودية للخدمات اللوجستية (SAL) بمبلغ ٤ مليارات ريال سعودي لإنشاء مركز لوجستي تزيد مساحته عن ١.٥ مليون متر مربع بالقرب من الرياض. تعمل "مدن" (الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية) بنشاط على تطوير البنية التحتية الصناعية من خلال الشراكات والمبادرات، بما في ذلك العقود التي تزيد قيمتها عن ١.٧٥ مليار ريال سعودي المُوقَّعة في أواخر عام ٢٠٢٤ للمصانع الجاهزة.

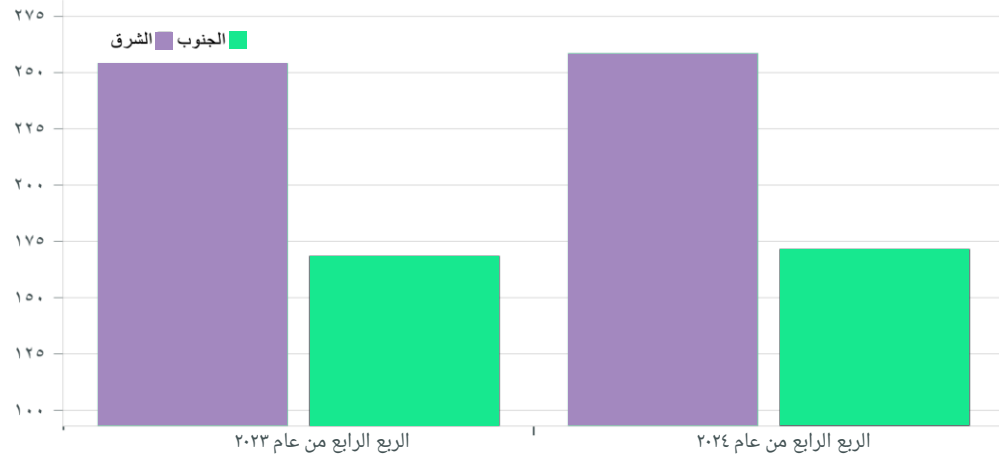
من المتوقع أن ينمو سوق الإنشاءات الأوسع نطاقًا، الذي يشمل القطاع الصناعي، من ٢١٨.٥٨ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٤ إلى حوالي ٢٩٧.١٩ مليار ريال سعودي بحلول نهاية عام ٢٠٢٩.

الشكل رقم ٩: الرياض، إيجارات القطاع الصناعي، الربع الرابع ٢٠٢٣ - الربع الرابع ٢٠٢٤، ريال سعودي للمتر المربع سنويًا



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم ١٠: جدة، إيجارات القطاع الصناعي، الربع الرابع ٢٠٢٣ - الربع الرابع ٢٠٢٤، ريال سعودي للمتر المربع سنويًا



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

جهات الاتصال

الشرق الأوسط

ماثيو جرين
رئيس قسم الأبحاث
(+) ٩٧١ ٥٨ ٥٦٦ ٤٦٤٠

matthew.green@cbre.com

آلاء الجاروشة
مدير أبحاث أول
(+) ٩٦٦ ٥٣ ٨٢١ ٢٤٠٢

alaa.aljarousha@cbre.com

سلطانة الجعيد
محلل أبحاث
(+) ٩٦٦ ٥٠ ٩١٩ ٢٨٩٥

sultana.aljuaid@cbre.com

دانيال ماكولوك
رئيس قسم التقييم
(+) ٩٧١ ٥٠ ٦٥٦ ٨٣٢٥

daniel.mcculloch@cbre.com

كيرن لينش
رئيس قسم إدارة العقارات
(+) ٩٧٣ ٣٦٢٦ ٥٦٩٩

ciaran.lynch@cbre.com

علي منظور
رئيس قسم الفنادق والسياحة
(+) ٩٧١ ٥٨ ١٤٩ ٢٥٨٣

ali.manzoor@cbre.com

أنتوني سباري
رئيس قسم المستثمرين في قطاعات المكاتب
والتجزئة والتأجير
(+) ٩٧١ ٥٢ ٨٤٦ ٩٧٠١

anthony.sparry@cbre.com

إلياس بو حبيب
رئيس قسم الاستشارات
(+) ٩٦٦ ٥٠ ٤٩٣ ٦٧٤٧

elias.bouhabib@cbre.com

إنجي كيجه قوشو
رئيس قسم التسويق والاتصالات
(+) ٩٧١ ٥٢ ١٠٠٥ ١٢٢

inci.gecekusu@cbre.com

الأبحاث العالمية

ريتشارد باركهام
كبير الاقتصاديين العالميين ورئيس
قسم الأبحاث العالمية ورئيس قسم أبحاث
الأمريكتين

richard.barkham@cbre.com

أدا تشوي
رئيس الأبحاث، منطقة آسيا والمحيط الهادئ

ada.choi@cbre.com.hk

أبهيناف جوشي
رئيس قسم الأبحاث، الهند والشرق الأوسط
وشمال إفريقيا

abhinav.joshi@cbre.co.in

© ٢٠٢٥. 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 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، وعلامتها - مسجلة الملكية والسرية، ويتم تقديمها في ظل إدراك أنه سيتم الاحتفاظ بسريتها وعدم الإفصاح عنها لأطراف ثالثة دون موافقة كتابية مسبقة من شركة سي بي آر إي.

تقدّم 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 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