

تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

الربع الثاني من عام 2025

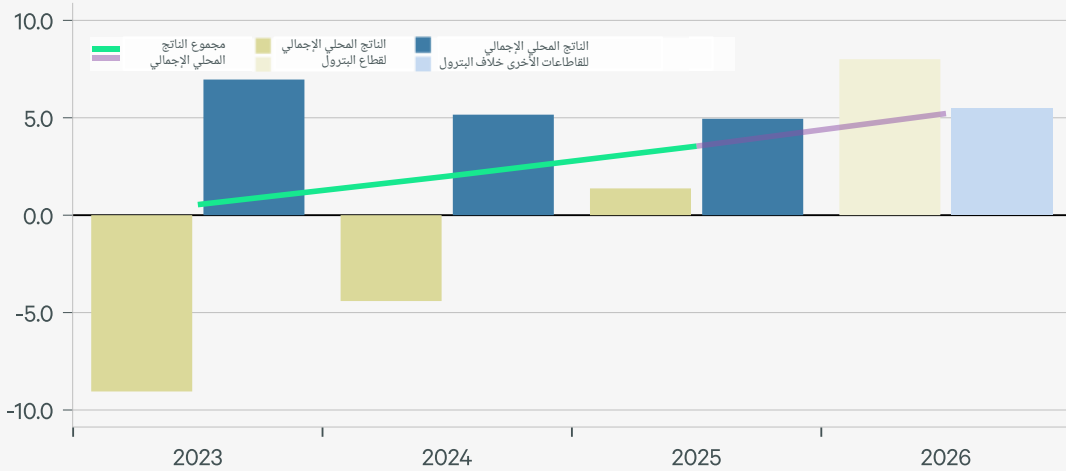
الديناميكيات العالمية:
رسم ملامح المسار
الاقتصادي والعقاري
للمملكة العربية السعودية
أبحاث سي بي آي
يوليو 2025

تقرير

الديناميكيات العالمية: رسم ملامح المسار الاقتصادي والعقاري للمملكة العربية السعودية



الشكل رقم 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آر إي وOxford Economics

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة قوية بلغت 3.4% في الربع الأول من عام 2025، وهو ما يمثل تعديلاً تصاعدياً عن النسبة السابقة البالغة 2.7%. ورغم قوة المؤشرات المحلية، لا تزال البيئة الخارجية تفرض تحديات معقدة.
- وقد تم تعديل توقعات العام بأكمله للمملكة بتخفيضها إلى حوالي 3.5%، بعد أن كانت التوقعات السابقة تشير إلى 5.2%. ويأتي هذا مدفوعاً بزيادة قدرها 4.9% في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي وزيادة بنسبة 1.4% في الناتج المحلي الإجمالي الهيدروكربوني، حيث يُعد ضعف التوقعات لقطاع النفط هو العامل الرئيسي في هذا التحول.
- ومن شأن تهدئة التوترات الإقليمية أن تساعد بالتأكيد على استقرار أسعار النفط على المدى القريب، مما يوفر مزيداً من الوضوح بشأن التوقعات المستقبلية وبيئة الأعمال الأوسع، وهو ما يدعم استمرارية المبادرات الحالية لرؤية 2030 والنمو.
- ومع ذلك، فإن تصاعد الصراع قد يؤدي إلى ارتفاع أسعار النفط مرة أخرى، مما يعزز الإيرادات المالية والاستثمارات التي تقودها الحكومة على المدى القصير، وإن كان ذلك سيأتي في ظل مخاطر متزايدة على صعيد العرض والتصدير، وتقلبات الأسواق المالية، ومخاطر أوسع على الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو العالمي.

سوق العقارات

شهد الربع الثاني من عام 2025 ديناميكية ملحوظة في المشهد العقاري بالمملكة العربية السعودية، تميّزت بمزيج من التحوّلات التنظيمية الاستراتيجية، والإعلانات عن استثمارات كبرى، والتقدّم المستمر في المشاريع التطويرية التحويلية. وتؤكد هذه النقاط البارزة مجتمعة التزام المملكة الراسخ بالتنوع الاقتصادي والنمو الحضري، مما يعيد تشكيل أسواقها العقارية ويُمهد الطريق لفرص مستقبلية في جميع القطاعات الرئيسية.

مشاريع كبرى مُتعدّدة الاستخدامات

مشروع "عين أسس"، الرياض

أطلقت شركة "أسس" العقارية رسمياً مشروع "عين أسس"، وهو مشروع تطوير حضري بقيمة 2 مليار ريال سعودي (533 مليون دولار أمريكي) في شمال الرياض. وإجمالي مساحة بناء تتجاوز 180,000 متر مربع، يدمج هذا المشروع بين الوحدات السكنية (627 وحدة فاخرة)، والمساحات التجارية (إجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 46,854 متراً مربعاً للمكاتب والتجزئة)، والضيافة (يضم فندق هيلتون جاردن إن وشقق فندقية تحمل علامة "كوريو كوليكشن باي هيلتون")، والمكونات الترفيهية، وكلها مُصمّمة حول مفهوم "مدينة الـ 10 دقائق".

مشروع "نبض الوادي"، الرياض

كشفت شركة "LWK + PARTNERS" عن مشروع "نبض الوادي"، وهو منطقة وطنية للتكنولوجيا والأمن السيبراني في الرياض بقيمة 12.1 مليار ريال سعودي (3.2 مليار دولار أمريكي). يمتد المشروع على مساحة 600,000 متر مربع (إجمالي مساحة بناء 1.14 مليون متر مربع)، وسيكون بمثابة "وادي السيليكون السعودي"، حيث سيضمّ مجمّعاً حكومياً، ومقرات رئيسية، ومجمّعاً لأبحاث الأمن السيبراني. ويركّز المخطط الرئيسي على الاستدامة مع تخصيص أكثر من 60% من المساحة للمناطق الخضراء، وتكنولوجيا المدن الذكية، والتنقل الأخضر، بهدف إعادة تعريف مفهوم التطوير الحضري.

تقدم مشروع "دار الهجرة" في المدينة المنورة

يحرز مشروع "دار الهجرة" في المدينة المنورة، وهو مشروع تطوير حضري أُطلق في البداية عام 2014 وأعيد إحياءه بشكل ملحوظ في أواخر عام 2023 من قبل شركة "رؤى المدينة القابضة" (إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة)، تقدماً بعد توقيع عقد تصميم المخطط الرئيسي مع مجموعة "دي إل آر الشرق الأوسط" في 26 مايو 2025. هذا المشروع مُتعدّد الاستخدامات، الذي تبلغ مساحته حوالي 1.0 مليون متر مربع، اكتمل بالفعل بنسبة تزيد عن 50% بشكل عام (مع اقتراب المرحلة الثانية، التي تشمل الفنادق والمباني الإدارية، من الاكتمال). وتركز هذه الاتفاقية الأخيرة تحديداً على خدمات استشارات التصميم للمخطط الرئيسي، حيث لا يزال معظم المرحلة الأولى قيد الانتظار.

التحوّلات التنظيمية والسياسية

اعتماد قانون جديد لتملك الأجانب للعقارات

تعزيزاً للمشهد التنظيمي، وافق مجلس الوزراء السعودي على قانون جديد لتملك غير السعوديين للعقارات، والذي يسري اعتباراً من يناير 2026. ويهدف هذا القرار التاريخي إلى جذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز المعروض العقاري بشكل عام من خلال السماح بالتملك المباشر في مناطق معينة، لا سيما الرياض وجدة (مع الحفاظ على الشروط الخاصة لمكة المكرمة والمدينة المنورة). وستقوم الهيئة العامة للعقار بتحديد هذه المناطق وإصدار لوائح تنفيذية مفصلة للتشاور العام في غضون 180 يوماً من نشر القانون، مما يضمن إطار عمل واضح للمستثمرين الدوليين. ويمثل ذلك خطوة كبيرة للسوق ويعد بتحويل القطاع في السنوات المقبلة.

تطبيق ضريبة التصرفات العقارية (RETT)

طبقت المملكة العربية السعودية ضريبة جديدة على التصرفات العقارية بنسبة 5% في 10 أبريل 2025، لتحل محل ضريبة القيمة المضافة السابقة البالغة 15% على المعاملات العقارية. وتُطبّق هذه الضريبة على نطاق واسع على المعاملات السكنية والتجارية والأراضي، ويكون المشتري عادةً هو المسؤول عن سدادها. وفي حين يُتوقع حدوث تعديلات في السوق على المدى القصير، فإن هذه الضريبة مُصمّمة في نهاية المطاف لتعزيز شفافية السوق ودعم ثقة المستثمرين على المدى الطويل.

إعادة الاصطفاف الاستراتيجي في قطاع البناء

يبدو أن قطاع البناء في السعودية يمر بمرحلة من إعادة الاصطفاف الاستراتيجي، حيث أصدر صندوق الاستثمارات العامة (PIF) والجهات الحكومية الأخرى عدداً أقل من عقود البنية التحتية واسعة النطاق خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2025 مقارنة بالعام السابق، مما يعكس إعادة ترتيب أولويات الإنفاق.

البنية التحتية والبراعة اللوجستية

براعة لوجستية معززة

حسنت المملكة العربية السعودية ترتيبها بشكل كبير في مؤشر أجليتي للأسواق الناشئة اللوجستية لعام 2025، حيث تقدّمت مركزين لتنضم إلى الفئة العليا. ويعكس هذا التقدم أداءً قوياً في فرص الخدمات اللوجستية الدولية والمحلية، ومناخ الأعمال، والجاهزية الرقمية، ويُعزى ذلك إلى الاستثمارات الكبيرة في البنية التحتية اللوجستية والرقمنة الواسعة للتجارة.

قطاع المكاتب

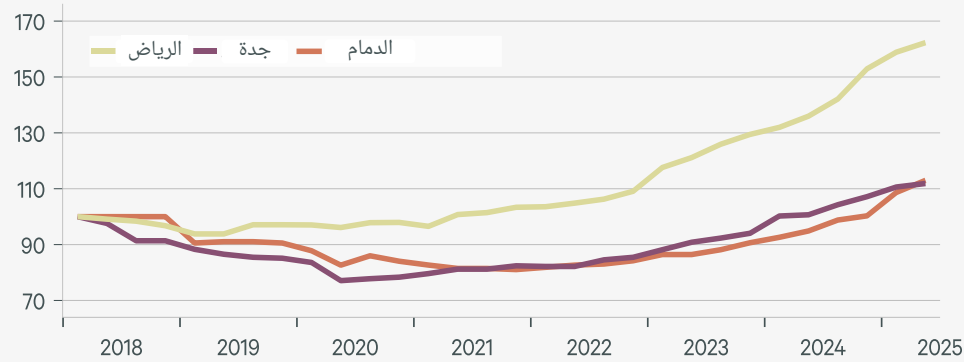
شراكات جديدة لدعم توسُّع الأعمال والطلب على المكاتب

شهد الربع الثاني من عام 2025 العديد من التطورات البارزة التي من شأنها تعزيز الطلب في سوق المكاتب، بناءً على أساس قوي بالفعل. ويشمل ذلك شراكة جديدة بين "AstroLabs" والبنك السعودي الأول (SAB)، تهدف إلى تبسيط دخول السوق والتوسُّع للشركات المحلية سريعة النمو والشركات الدولية التي تبني وجودًا لها في المملكة، بما في ذلك الدعم في تحديد وإنشاء المكاتب، مما قد يُعزِّز نشاط التأجير. شهد قطاع المكاتب المرنة نموًا هائلًا في السنوات الأخيرة، مما شجَّع على دخول مزودين جدد لمكاتب الخدمات وتوسُّع الأسماء الحالية.

ولا تزال مواقع المكاتب الفاخرة، خاصة في الرياض، تتمتع بمعدلات إشغال عالية للغاية، غالبًا ما تتجاوز 95%، مع تشغيل العديد من العقارات الأكثر شعبية من الفئة "أ" بكامل طاقتها. أدى هذا الطلب المستمر إلى ضغط تصاعدي متواصل على أسعار الإيجارات، حيث ارتفع متوسط الإيجارات التجارية بنحو 4% على أساس ربع سنوي.

ولا يزال هناك تفضيل ملحوظ للمساحات من الفئة "أ"، خاصة تلك التي توفر وسائل راحة عالية الجودة، وتصميمات فعالة، وميزات استدامة، مع تركيز جزء كبير من الاستفسارات (حوالي 70%) على المكاتب الأصغر (أقل من 1000 متر مربع)، مما يُشير إلى تفضيل متزايد لحلول أماكن العمل المرنة والفعالة.

الشكل رقم 2: المملكة العربية السعودية، مؤشر إيجارات المكاتب (2018 = 100) - الربع الثاني من عام 2025



المصدر: أبحاث سي بي آري



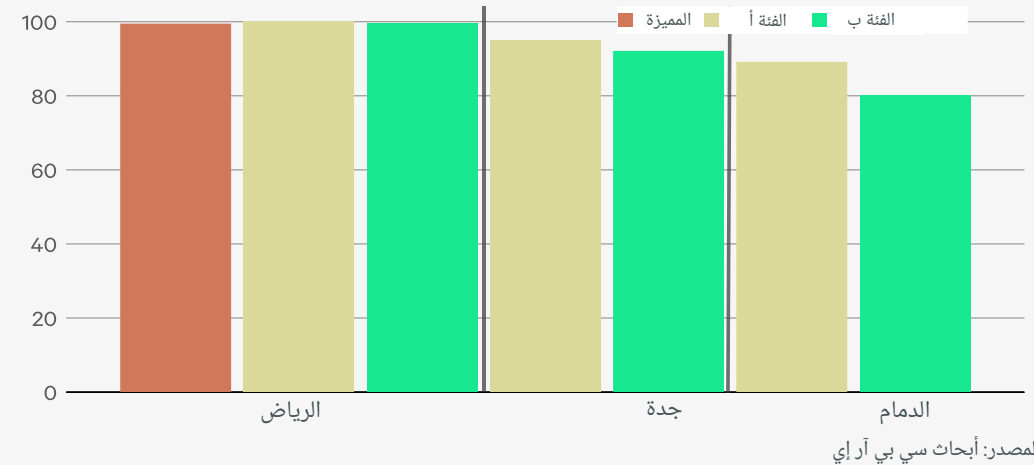
قطاع المكاتب



خارج الرياض، يشهد سوق المكاتب في جدة أيضًا تعزيزًا، حيث تتجه إيجارات ومستويات إشغال الفئة "أ" (حوالي 95%) نحو الارتفاع. أما بالنسبة للدمام، فلا يزال السوق مستقرًا، مع طلب مدفوع بشكل أساسي من قبل الجهات الحكومية واهتمام أقل من الشركات العالمية في الوقت الحالي.

بشكل عام، لا يزال الشعور السائد في سوق العقارات المكتبية السعودي إيجابيًا للغاية، مدعومًا بطلب قوي ومبادرات حكومية استراتيجية مُصمَّمة لتعزيز التوسع الاقتصادي في المراكز الحضرية الرئيسية.

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



لا يزال برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) الذي أطلقتها الحكومة محرِّكًا رئيسيًا للطلب، خاصة في الرياض، حيث يجذب العديد من الشركات الأجنبية، ومن بين أحدثها "Bain & Co"، و"Bank of New York Mellon"، و"Mizuho Financial Group" التي افتتحت مكاتب وحصلت على تراخيص جديدة.

وبينما يظل الطلب قويًا، فإن التسليم المحدود للمعرض الجديد من الفئة "أ" خلال الربع الثاني من عام 2025، ولبنية العام، سيؤدي إلى تفاقم ديناميكيات السوق التي تميل لصالح الملاك بالفعل. ومن المتوقع تسليم حوالي 200,000 متر مربع فقط من المساحات المكتبية الجديدة بحلول نهاية عام 2025، وهو ما لن يساهم كثيرًا في تلبية الطلب الكامن الكبير. ومع ذلك، سيشهد عامي 2026 و 2027 ارتفاعًا كبيرًا في عمليات التسليم، مع حوالي 600,000 متر مربع سنويًا في كل عام.

المعاملات السكنية

طلب قوي يقود نشاط التطوير ورأس المال المستقبلي

يواصل سوق العقارات السكنية، لا سيما في الرياض، إظهار طلب قوي، وسط طفرة في نشاط التطوير خلال الربع الثاني من عام 2025. في الربع الثاني، شهد سوق العقارات السكنية في الرياض أحجام معاملات كبيرة، بلغ مجموعها 5,854 معاملة بقيمة تقارب 7.8 مليار ريال سعودي، مدفوعة في الغالب بمبيعات الأراضي التي شكلت أكثر من 4,000 معاملة بقيمة تجاوزت 6.0 مليار ريال سعودي.

وفقًا لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تحتاج الرياض وحدها ما بين 120,000 و 130,000 وحدة سكنية سنويًا لتلبية الطلب المتزايد بسرعة على الإسكان، وسط النمو السكاني والوظيفي المستمر، والمتطلبات الأوسع لتجديد المناطق واستبدال المباني القديمة.

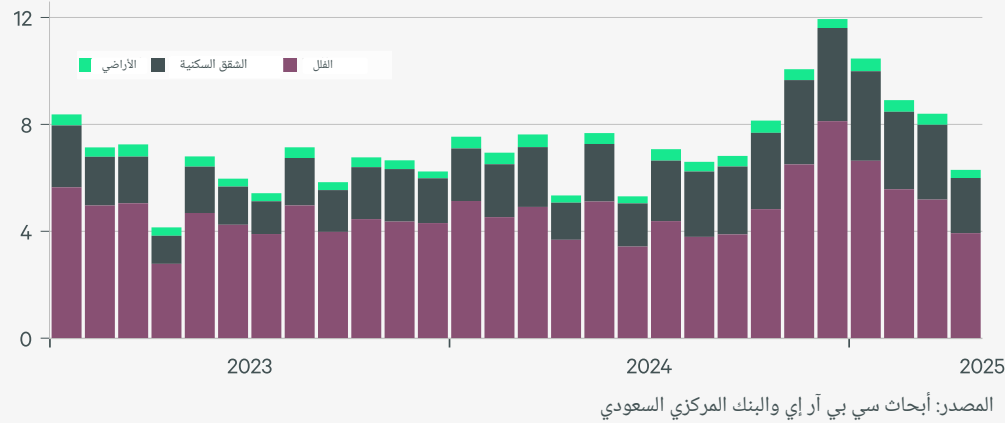
تعمل الوزارة بنشاط على تعزيز أنشطة التطوير، وتسهيل التمويل، والمساعدة في جذب مجموعة متنوعة بشكل متزايد من المطورين الدوليين لتوسيع الخيارات السكنية للسعوديين وغير السعوديين، مدعومة بقاعدة سكانية محلية شابة كبيرة.

استجابة لحاجة السوق المتنامية، أطلقت "Azure"، وهي علامة تجارية عقارية فاخرة تابعة لشركة محمد الحبيب العقارية، مشروعها الرائد "لمارا" في حي المونسية، شرق الرياض، مما يمثل دخولًا جديدًا مهمًا إلى سوق الرفاهية في المدينة. ويأتي هذا في إطار تعاون استراتيجي مع شركة "الأول للاستثمار" (SAB Invest)، والذي يهدف إلى المساعدة في تحقيق أهداف الإسكان في المملكة من خلال تسليم مشاريع مُعدّدة كل ربع سنة ضمن رؤية طويلة الأجل لإدارة 20,000 وحدة سكنية في الرياض بحلول عام 2030.

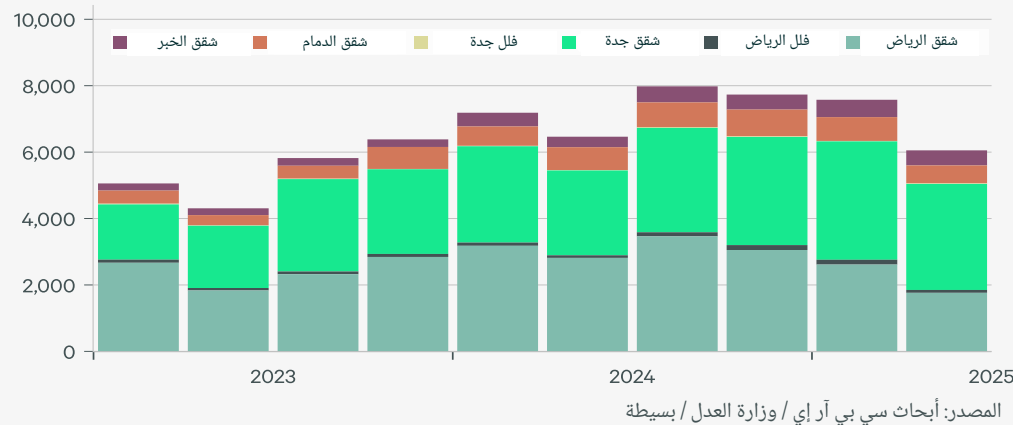
ومما يدل أيضًا على شهية الاستثمار القوية في القطاع، أطلق "نايف الراجحي الاستثمارية" و"الجزيرة كابيتال" صندوقًا استثماريًا عقاريًا خاصًا مغلّقًا بقيمة 1.70 مليار ريال سعودي (453 مليون دولار أمريكي)، لتمويل مشروعين عقاريين رئيسيين: مشروع سكني فاخر في حي الخزامى بالرياض، ومشروع مُتعدّد الاستخدامات (سكني، تجاري، فندقي، مكتبي، تجزئة) في شمال جدة.

وإضافة إلى خط أنابيب المعروض القوي بالفعل، أطلقت "مجموعة روشن" مبيعات مشروع "الدانة" في الظهران (الدمام)، وهو مجتمع سكني متكامل يُعد وجهة متميّزة للعيشة، يضم أكثر من 1,000 منزل في مرحلته الأولى. وهذا الجهد الجماعي من المبادرات الحكومية، والإطلاقات الكبرى للقطاع الخاص، والأدوات الاستثمارية الجديدة يؤكد على وجود سوق سكني ديناميكي ملتزم بتلبية متطلبات الإسكان الحالية والمستقبلية.

الشكل رقم 4: المملكة العربية السعودية، الرهون العقارية البنكية الشهرية الجديدة (البنوك السعودية) حسب القيمة (مليارات الريالات السعودية)



الشكل رقم 5: المملكة العربية السعودية، المعاملات السكنية الربع سنوية حسب المدينة (فلل وشقق) حتى الربع الثاني من عام 2025



قطاع التجزئة

صعود "التجزئة الترفيهية" وتوسُّع مشهد مراكز التسوق

يواصل قطاع التجزئة في السعودية الخضوع لتحول كبير، مدفوعاً بالنمو في قطاع الأطلعمة والمشروبات، والمفهوم المزدهر للتجزئة الترفيهية، إلى جانب التطوير الاستراتيجي الأوسع للمراكز الترفيهية. تتطور مراكز التسوق بشكل متزايد من مجرد وجهات للتسوق إلى أماكن شاملة للتجزئة الترفيهية، تمزج بين التجزئة التقليدية والترفيه.

و استكمالاً لذلك، فإن التطوير المستمر لوجهات ترفيهية واسعة من قبل شركة "مشاريع الترفيه السعودية" (SEVEN) من المتوقع أن يؤثر بشكل كبير على مشهد التجزئة في السنوات القادمة. مع استثمار أكثر من 35 مليار ريال سعودي بالفعل ووجود 14 مشروعاً قيد التنفيذ على مستوى المملكة، تهدف "SEVEN" إلى إنشاء مراكز ترفيهية عالمية المستوى ستجذب ملايين الزوار، مع هدف استراتيجي يتمثل في وضع 75% من السكان على مسافة قريبة بالسيارة من إحدى وجهات "SEVEN".

وفي حين ظل السوق مستقرًا بشكل عام، أظهرت بيانات نقاط البيع لقطاع التجزئة في الرياض انخفاضاً طفيفاً في أبريل 2025، ويعزى ذلك أساساً إلى فترة عطلة عيد الفطر بعد رمضان، حيث أدت الإجازات العامة والمدرسية الممتدة إلى انخفاض النشاط وهدوء طبيعي بعد العيد أعقب موجات الشراء التي سبقته.

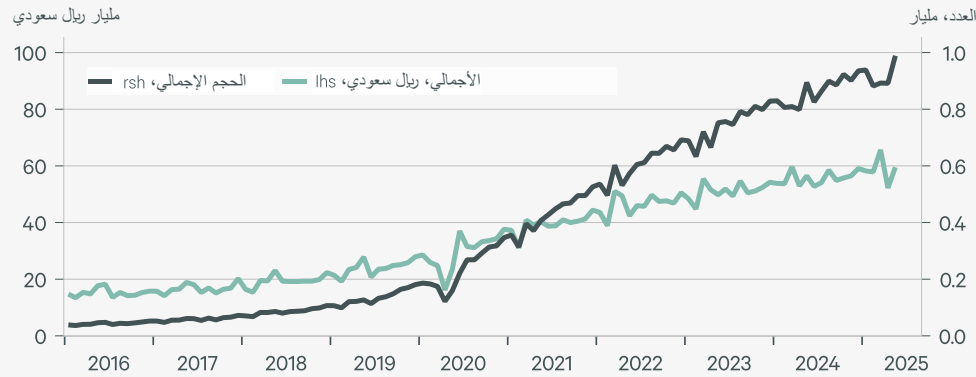
ومع ذلك، لا تزال المخاوف بشأن احتمال وجود فائض في المعروض قائمة، خاصة في مواقع التجزئة الثانوية، مما يستلزم قيام المطورين بتميز عروضهم ودمج التكنولوجيا للحفاظ على التفاعل والإشغال في مشهد تجزئة متزايد التنافسية والتطور. ويتفاقم هذا الأمر بسبب التفضيل المحلي المتزايد للتجارة الإلكترونية التي تواصل التأثير سلباً على أداء المتاجر التقليدية بطريقة أكثر وضوحاً من أجزاء أخرى من دول مجلس التعاون الخليجي.

لا يزال هناك حوالي 100,000 متر مربع من معروض التجزئة قيد الإنشاء في الرياض، ومن المتوقع اكتمالها بحلول نهاية عام 2025. وفي هذا المشهد المتطور، يجري حالياً بناء "جوهره الرياض"، التي تمتد على مساحة 120,000 متر مربع، ومن المتوقع اكتمالها بحلول أوائل عام 2026. وفي الوقت نفسه، من المقرر أن يضيف مجمع الحمراء الترفيهي 16,700 متر مربع إضافية من مساحات التجزئة الترفيهية إلى السوق.

ارتفعت إيجارات مراكز التسوق الكبرى والإقليمية بشكل طفيف بنحو 1% على أساس سنوي لتصل إلى 2,810 ريال سعودي للمتر المربع، مع متوسط معدلات إشغال يبلغ حوالي 90%.

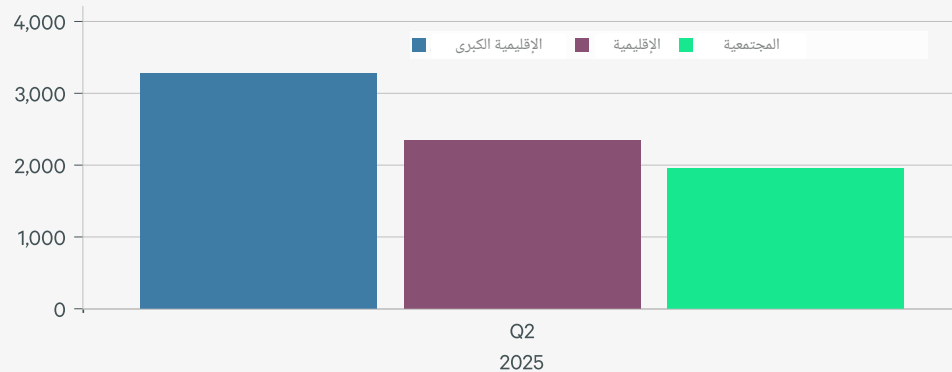
بشكل عام، يتحوّل قطاع التجزئة في الرياض بسرعة إلى مركز ديناميكي قائم على التجربة، ويتغلّب بنجاح على تحديات مثل فائض المعروض والتجارة الإلكترونية من خلال المشاريع المبتكرة وتكييف استراتيجيات المطورين.

الشكل رقم 6: المملكة العربية السعودية، نقاط البيع بالتجزئة (القيمة الإجمالية والحجم بالمليارات)



المصدر: أبحاث سي بي آر إي والبنك المركزي السعودي

الشكل رقم 7: المملكة العربية السعودية، إشغال المكاتب، الربع الثاني 2025، بالنسبة المئوية (%)



قطاع الضيافة

الشكل رقم 8: المؤشرات السياحية الرئيسية في المملكة، الربع الأول 2024 مقابل الربع الأول 2025

8.6mn 4.1mn

السياح الوافدون في الربع الأول 2025 (بالمليون)

السياح الوافدون في الربع الأول 2024 (بالمليون)

المصدر: أبحاث سي بي آر إي ووزارة السياحة

تواصل الاستثمارات الكبرى في البنية التحتية الرياضية، مثل تطوير استاذ الملك فهد الدولي، إعداد السعودية لاستضافة بطولات مثل كأس آسيا 2027 وكأس العالم 2034، مما سيؤدي إلى زيادة كبيرة في الطلب على الإقامة. وإضافة إلى هذا الزخم، أطلق صندوق الاستثمارات العامة رسميًا "شركة إكسبو 2030 الرياض (ERC)" في الربع الثاني من عام 2025 لتنظيم أول معرض إكسبو عالمي في المملكة. ومن المتوقع أن يجذب المعرض إلى جانب الفعاليات الرياضية الأخرى أكثر من 40 مليون زائر، ومن المتوقع أن يقدم المعرض دفعة قوية للسياحة، سواء في الفترة التي تسبق الفعاليات أو خلالها، مما يولد طلباً كبيراً على الفنادق و الخدمات الأخرى، مما يخلق في مجمله دفعة قوية للنمو و يساهم في التنوع الاقتصادي.

تماشيًا مع هذا التوسع والتنوع، شهد قطاع الضيافة أيضًا ظهور علامات تجارية جديدة بارزة في الربع الثاني من عام 2025. وأعلنت "مجموعة فنادق ومنتجات IHG" عن توقيع اتفاقية لإنشاء فندق "إيفن الدمام"، مما يمثل الظهور الأول لعلامتها التجارية المتخصصة في أسلوب الحياة الصحي في الشرق الأوسط. ومن المقرر افتتاح الفندق في يناير 2029 بسعة 300 غرفة، وتؤكد هذه الإضافة على التنوع المتزايد في عروض الفنادق المصممة لتلبية متطلبات المسافرين المتنوعة في جميع أنحاء المملكة.

الشكل رقم 9: المملكة العربية السعودية، سوق الضيافة، مؤشرات الأداء الرئيسية للفنادق، التغير على أساس سنوي بالنسبة المئوية (%)

الموقع	الشهر الحالي - مايو 2025 مقابل مايو 2024		منذ بداية العام - مايو 2025 مقابل مايو 2024	
	معدل التغير (%) في الإيرادات الإشغال	معدل التغير (%) في الإيرادات الإشغال	معدل التغير (%) في الإيرادات الإشغال	معدل التغير (%) في الإيرادات الإشغال
المملكة العربية السعودية	5.9%	34.8%	26.9%	0.6%
جدة	7.3%	10.5%	17.1%	3.5%
الرياض	8.7%	9.9%	0.3%	5.1%

المصدر: أبحاث سي بي آر إي وCo-Star

نمو سياحي غير مسبوق تغذيه الفعاليات الكبرى والاستثمارات الاستراتيجية

شهد قطاع السياحة نموًا مستمرًا خلال الربع الأول من عام 2025، مما عزز مكانته كواحد من أسرع وجهات السفر نموًا في العالم، حيث استقبل أكثر من 8.6 مليون زائر دولي بين يناير ومارس، مسجلًا زيادة بنسبة 48% مقارنة بالربع الأول من عام 2024.

وقد كان هذا النمو مدفوعًا بمزيج من السياحة الترفيهية والثقافية والدينية، وسهّلته عوامل مثل نظام التأشيرات الإلكترونية المبسط، والحملات الترويجية، وتعزيز الربط الجوي. تواصل المشاريع العملاقة الرائدة مثل "البحر الأحمر الأحمر" و "العلا" اكتساب اهتمام عالمي، مع إنجازات حديثة تشمل أولى الرحلات التجارية إلى مطار البحر الأحمر الدولي وافتتاح منتجج "شيبارة".

كما شهدت السياحة الدينية نموًا ملحوظًا، حيث زار 2.3 مليون مُعتمِر مكة المكرمة والمدينة المنورة في الربع الأول. خلال الربع الثاني من عام 2025، أثبت موسم الحج (4-9 يونيو) أنه محرّك حاسم للقطاع، خاصة في المدن المقدسة. وأفادت الهيئة العامة للإحصاء السعودية أن 1.67 مليون حاج أدوا فريضة الحج في عام 2025، منهم 1.51 مليون من خارج المملكة. كما أطلقت وزارة الحج والعمرة مبادرات مثل "جائزة إكرام للتميز في الحج" في نسختها الأولى، بهدف ضمان خدمات عالية الجودة ومستدامة للحجاج.

يستمر خط أنابيب مشاريع الضيافة المستقبلية في النمو، حيث تدعم الفعاليات الكبرى القادمة والمشاريع الاستراتيجية عددًا كبيرًا من العقارات الجديدة. وفي الرياض، من المتوقع اكتمال حوالي 2,500 غرفة فندقية جديدة بحلول نهاية عام 2026، 51% منها ستكون من فئة الإقامة الفاخرة.

القطاع الصناعي

تسريع التحول ومعالجة الفروق الدقيقة في التطوير

لا يزال القطاع الصناعي في المملكة العربية السعودية يمثل حجر الزاوية المتنامي في مسيرة التنوع الاقتصادي في البلاد، مع ظهور مؤشرات إيجابية إضافية للاستثمارات الاستراتيجية والتقدم خلال هذا الربع.

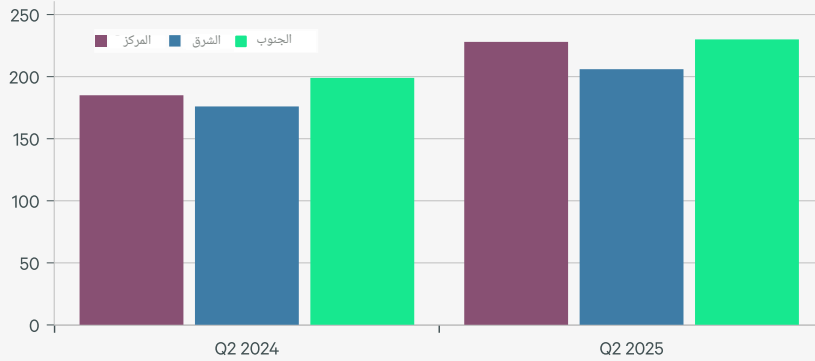
وبناءً عليه، لا تزال الشهية للتخزين إيجابية، حيث أن القطاع غير النفطي المزدهر والنمو السكاني المستمر (مما يُغذي زيادة الاستهلاك ويُوسّع قطاعات التجارة الإلكترونية والسلع الاستهلاكية سريعة الحركة وغيرها) يقودان الطلب على المرافق اللوجستية الجديدة. ومع ذلك، وكما هو الحال في الأسواق الإقليمية الأخرى، لا يزال هناك تحدّ في العثور على منشآت صناعية عالية الجودة متاحة للإشغال الفوري، خاصة تلك المناسبة للمستأجرين من الشركات العالمية، مما يحدّ من الاستيعاب.

لتعزيز القدرات اللوجستية، تم الإعلان عن ممر للسكك الحديدية يربط بين أنحاء البلاد بتكلفة 7.0 مليار دولار أمريكي، مما يخلق أفاقاً تنموية كبيرة طويلة الأجل للقطاع. وستقوم الشبكة التي يبلغ طولها 1,500 كم، والتي تربط جدة بالدمام وتشمل خطاً جديداً للشحن السريع والركاب بطول 900 كم بين الرياض وجدة، على تقليص أوقات السفر بشكل كبير وزيادة سعة الشحن. ومن المقرر أن يبدأ المشروع في أواخر عام 2025 ويكتمل بحلول عام 2030، وسيربط المشروع بشكل استراتيجي بين الموانئ الرئيسية والمناطق الصناعية والمراكز الحضرية، مما يعزز التدفقات التجارية في جميع أنحاء المملكة.

وفي انعكاس للطلب القوي داخل القطاع الصناعي، واصل متوسط إيجارات المستودعات/الخدمات اللوجستية في المناطق الرئيسية مساره التصاعدي في الربع الثاني من عام 2025. والجدير بالذكر أن حي المشاعل في جنوب الرياض سجل أعلى الإيجارات بين المناطق الصناعية التي تم تتبعها، حيث وصل إلى ما يقرب من 285 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً، مُسجلاً زيادة سنوية كبيرة بنسبة 16.6%. وفي شرق جدة، شهد حي عسفان أيضاً أداءً قوياً، حيث بلغ متوسط إيجارات المستودعات/الخدمات اللوجستية 337 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً، مما يعكس نمواً سنوياً بنسبة 6.0%.

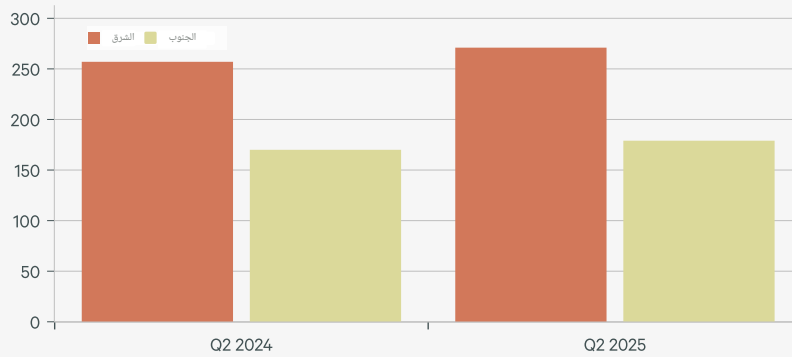
شهد الربع الثاني أيضاً إطلاق "مركز التصنيع والإنتاج المتقدم"، وهي مبادرة تهدف إلى تسريع التحول الصناعي في البلاد من خلال التقنيات المتقدمة والممارسات المستدامة، ودعم هدف الاستراتيجية الوطنية للصناعة للوصول إلى 36,000 مصنع بحلول عام 2035. وتعزيزاً لهذا التوجه، دخلت "أرامكو السعودية للتقنيات" في شراكة مع شركة "BYD" الصينية العملاقة لمركبات الطاقة الجديدة لتطوير تقنيات مبتكرة بشكل مشترك لكفاءة المركبات وتقليل التأثير البيئي، مما يُعزز نقل المعرفة ويضع أرامكو كمحرك رئيسي للجيل القادم من الحلول الصناعية.

الشكل رقم 10: الرياض، الربع الثاني 2024 مقابل الربع الثاني 2025، ريال سعودي للمتر المربع/سنوياً



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

الشكل رقم 11: جدة، إيجارات القطاع الصناعي، الربع الرابع 2023 - الربع الرابع 2025، ريال سعودي للمتر المربع سنوياً



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

متوسط

إيجارات

المستودعات /

الخدمات اللوجستية

الربع الثاني

من عام 2025

وسط الرياض

230 ريال/م²/سنوياً

(نمو سنوي 16%)

شرق الرياض

206 ريال/م²/سنوياً

(نمو سنوي 17%)

جنوب الرياض

228 ريال/م²/سنوياً

(نمو سنوي 24%)

شرق جدة

271 ريال/م²/سنوياً

(نمو سنوي 6%)

جنوب جدة

179 ريال/م²/سنوياً

(نمو سنوي 5%)

جهات الاتصال

الشرق الأوسط

جون فيكيت
المدير العام، المملكة العربية السعودية
+966 582486627
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

سلطانة الجعيد
محلل أبحاث
+966 50 919 2895
sultana.aljuaid@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
رئيس قسم المستثمرين في قطاعات المكاتب
والتجزئة والتأجير
+971 52 846 9701
anthony.spari@cbre.com

إلياس بو حبيب
رئيس قسم الاستشارات
+966 50 493 6747
elias.bouhabib@cbre.com

إنجي كبيجة قوشو
رئيس قسم التسويق والاتصالات
+971 52 1005 122
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

© 2025. 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 بالكيها المعنيتين. 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 والعاملين 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