

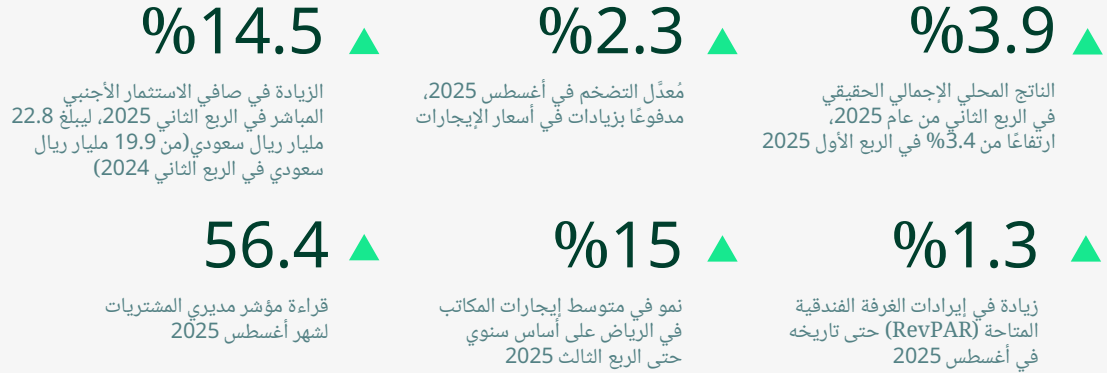
# تقرير سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

الربع الثالث من عام 2025

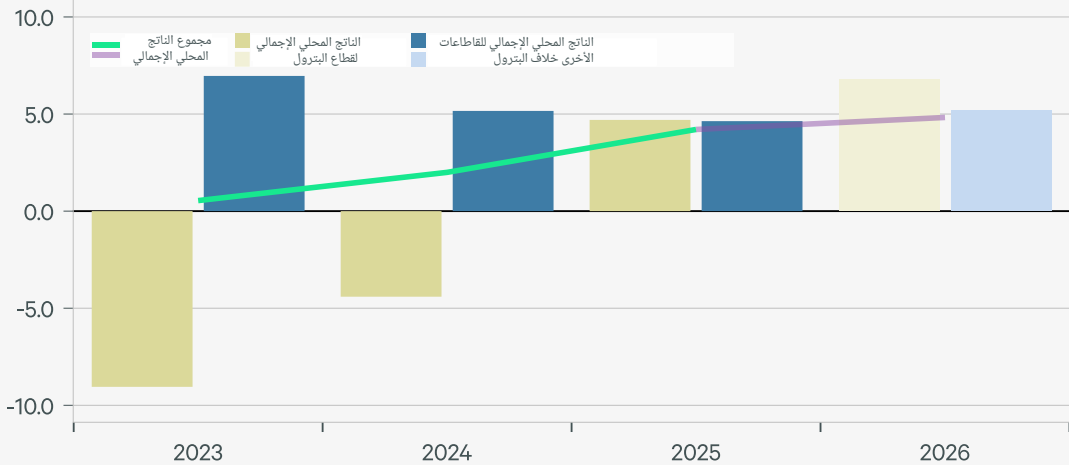
تغييرات تنظيمية كبرى سيكون لها تأثير  
طويل الأمد على المشهد العقاري  
أبحاث سي بي آر إي  
أكتوبر 2025

تقرير

# زخم القطاع غير النفطي والاحتياطات المالية يُرسّخان مرونة القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية



الشكل رقم 1: المملكة العربية السعودية، الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: أبحاث شركة سي بي آي وOxford Economics

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

- تأكد نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية للربع الثاني 2025 عند 3.9% على أساس سنوي، مما يعكس أداءً قويًا يستند إلى الزخم المستمر للاقتصاد غير النفطي. وقد أدى ذلك إلى مراجعة التوقعات الإجمالية لنمو الناتج المحلي الإجمالي لعام 2025 بالزيادة لتصل إلى 4.2% بعد أن كانت 3.7%.
- من المتوقع أن يتوسّع القطاع غير النفطي بنحو 5% بالقيمة الحقيقية لهذا العام، مما يدعم سوق عمل نشط، كما يتضح من انخفاض معدل البطالة إلى أدنى مستوى قياسي بلغ 2.8% في الربع الأول.
- كما يساهم تعافي القطاع النفطي، الذي يُتوقع الآن أن ينمو بنسبة 2% بالقيمة الحقيقية هذا العام، في الأداء الإيجابي الإجمالي للربع الثاني، مع زيادة إنتاج النفط الذي وصل إلى 9.8 مليون برميل يوميًا في يونيو و 9.5 مليون برميل يوميًا في يوليو.
- على الرغم من الأداء المحلي المستدير، عكس ضعف تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) المحتمل تردّد بعض المستثمرين العالميين، حيث انخفض إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى 24.9 مليار ريال سعودي في الربع الثاني 2025، مسجلًا انخفاضًا بنسبة 11.5% على أساس سنوي. وفي حين ارتفع صافي الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 14.5% على أساس سنوي ليصل إلى 22.8 مليار ريال سعودي، كان هذا مدفوعًا بالكامل بانخفاض كبير بنسبة 74.5% في التدفقات الخارجة للاستثمار الأجنبي المباشر، بدلًا من زيادة جذب رؤوس أموال جديدة (هيئة الإحصاء).
- على الصعيد المالي، تقلص العجز الحكومي إلى 34.5 مليار ريال سعودي في الربع الثاني (من 58.7 مليار ريال سعودي في الربع الأول)، بسبب نمو الإيرادات الحكومية غير النفطية وتباطؤ الإنفاق بنسبة 8.9% على أساس سنوي. ومع ذلك، ومع خفض سعر الفائدة في سبتمبر، والتوقعات بالمزيد من التخفيضات قبل نهاية العام، يبدو أن المشهد التمويلي يتحوّل نحو اتجاه أكثر دعمًا.

## سوق العقارات

تميز الربع الثالث من عام 2025 بإصلاحات سياسية مهمة وزخم اقتصادي مستمر، مما عزز الأساس للتحويل العقاري في المملكة. وقد أظهر الاقتصاد تنوعًا قويًا، حيث حقق القطاع غير النفطي إنجازًا بالمساهمة بنسبة 56% من إجمالي الناتج المحلي، متجاوزًا 4.5 تريليون ريال سعودي (1.2 تريليون دولار أمريكي). وقد غذى هذا النشاط الاقتصادي الكلي القوي الطلب المستدام في جميع القطاعات العقارية. إن حجم برنامج التطوير هائل، حيث تم التعاقد بالفعل بمشاريع بقيمة 440 مليار دولار أمريكي، بالإضافة إلى 1.55 تريليون دولار أمريكي أخرى في مشاريع محتملة في المدى الطويل. والأهم من ذلك، شهد الربع الثالث ثلاث تدخلات تنظيمية رئيسية تهدف إلى تنظيم السوق بشكل أفضل، ودفع قدرة أكبر على تحمل التكاليف للمقيمين والأعمال التجارية، وحماية المستهلكين، وجذب رأس المال العالمي.

### التحوّلات التنظيمية والسياسية



#### قوانين الملكية الجديدة وضريبة الأراضي البيضاء (WLT)

صدر قانون ملكية العقارات لغير السعوديين في يوليو 2025، وهو خطوة حاسمة نحو تحقيق هدف المملكة الطموح المتمثل في جذب 100 مليار دولار أمريكي سنويًا من الاستثمار الأجنبي المباشر بحلول عام 2030. بالإضافة إلى ذلك، تم الإعلان عن التوسع الاستراتيجي لضريبة الأراضي البيضاء (WLT) في أغسطس 2025، مع تحديد مناطق جغرافية جديدة للرياض، بهيكل رسوم متدرج يتراوح بين 2.5% - 10% على الأراضي غير المطورة.

تم وضع ضريبة الأراضي البيضاء المعدلة كألية مستهدفة لمكافحة المضاربة على الأراضي وتشجيع استخدام أكثر كفاءة للأراضي. وقد تم تحديد أكثر من 411 مليون متر مربع من الأراضي غير المطورة عبر المدن الكبرى ضمن المبادرة، مما يمثل نواة كبيرة للإمداد الجديد المحتمل. ومع ذلك، من المرجح أن تكون أي دفعة للإمداد الفعلي على المدى الطويل، نظرًا لدورة التخطيط والبناء النموذجية التي تستغرق من أربع إلى خمس سنوات.

ومن المتوقع أن تؤدي زيادة تكلفة حيازة الأراضي إلى إجبار ملاك الأراضي إلى اتخاذ إجراءات، إما عن طريق البيع أو التطوير أو البحث عن شراكات مع مطورين آخرين ذوي خبرة، مما يخلق فرصًا لرأس المال الدولي للاستثمار والشراكة في المشاريع النشطة. وبناءً على ذلك، يبدو من المحتمل حدوث بعض التقلبات في الأسعار وارتفاع السيولة على المدى القصير، على الرغم من أن التباطؤ في نمو أسعار الأراضي يبدو النتيجة المنطقية على المدى الطويل.

علاوةً على ذلك، قد نشهد تحولاً في كيفية تخصيص البنوك لدفاتر الإقراض لأصحاب الأراضي والمطورين العقاريين، مع التركيز المتزايد على تمويل المشاريع، وتحديدًا تلك ذات الجداول الزمنية الواضحة والسجل القوي للمطور.

#### سياسة تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات

اعتبارًا من 25 سبتمبر 2025، طبقت المملكة العربية السعودية سياسة تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات للوحدات التجارية والسكنية، المطبقة ضمن الحدود الحضرية للرياض. تهدف السياسة إلى إعطاء الأولوية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي على النمو العقاري المرتفع، سعياً لاستعادة السيطرة على سوق شهد زيادات حادة في الإيجارات (على سبيل المثال، متوسط 15% على أساس سنوي عبر العقارات المكتتبية اعتبارًا من الربع الثالث 2025). يعد التجميد جزءًا من تحول تنظيمي أوسع يشمل:

– تحديد إيجارات العقارات الشاغرة بناءً على آخر عقد مسجل.

– إلزام تسجيل جميع العقود على منصة "إيجار" لتعزيز شفافية أكبر في السوق.

– تقييد إخلاء المستأجر بثلاث حالات محددة فقط.

تعتبر هذه الإجراءات حجر الأساس في الإصلاحات العقارية، وتهدف إلى توفير يقين مالي فوري للعائلات والأعمال الصغيرة، وتثبيت المستثمرين المضاربين، وتعزيز جاذبية الرياض كمركز أعمال عالمي مستقر، من خلال التخفيف من مخاطر التكاليف غير المتوقعة المتعلقة بالإسكان والمكاتب.

على العكس من ذلك، من المرجح أن تفرض السياسة قيودًا على الاستثمار الأجنبي المباشر على المدى القصير، مما يخلق حالة من عدم اليقين، وتحديات في تقييم المشاريع الجديدة، وفي نهاية المطاف إضعاف تقييمات الأصول. كما يقلل هذا الحكم من حافز الملاك للحفاظ على العقارات وتطويرها دون إمكانية رفع الإيجار على المدى المتوسط.

#### منصة التوازن العقاري

تم إطلاق منصة التوازن العقاري من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض في سبتمبر 2025، وهي تدخل حكومي مباشر لمعالجة الفجوة بين العرض والطلب على الإسكان واحتواء تسعير المضاربة السكنية في العاصمة. تعمل المنصة كقناة رقمية رسمية وحيدة، وهدفها الأساسي هو استقرار سوق العقارات في الرياض من خلال السماح للمواطنين السعوديين المؤهلين بالتقدم لشراء قطع أراض سكنية مخططة في الأحياء القائمة.

تؤثر المنصة على السوق من خلال آليات التحكم في الأسعار والقدرة على تحمل التكاليف، حيث تحدد سقفًا مباشرًا للسعر يصل إلى 1,500 ريال سعودي للمتر المربع، وهو معدل أقل بكثير من قيمة السوق المفتوحة، وبالتالي دعم أهداف رؤية 2030 لملكية المنازل. علاوةً على ذلك، تضمن المنصة زيادة الإمداد من خلال إلزام توفير ما بين 10,000 و 40,000 قطعة أرض مطورة سنويًا على مدى خمس سنوات.

أخيرًا، لضمان وصول الأرض إلى مالكي المنازل الحقيقيين، تركز المنصة على منع المضاربة من خلال تطبيق معايير الأهلية (مثل أن يكون المتقدم مالكًا لأول عقار) وفرض قيود لمدة 10 سنوات على إعادة بيع أو نقل أو تأجير الأرض.

## سوق العقارات



### التدفق المستقبلي للمشاريع: التقدم، والحجم، وتوقعات التنفيذ

شهد الربع الثالث تقدمًا كبيرًا في المشاريع الحضرية والبنية التحتية الرئيسية، مما يسلط الضوء على الحجم الهائل للتطوير المستقبلي، بينما يشير أيضًا إلى التركيز المتأصل للمخاطر وتحديات التنفيذ المحتملة.

#### حجم الاستثمار والتركيز

يظل التدفق المستقبلي للمشاريع ضخمًا، ولكنه يتركز بشكل كبير على المبادرات ذات القيمة العالية والطويلة الأجل، وهي المشاريع العملاقة (Giga Projects)، والتي تمثل حوالي 47% من قيمة التدفق المستقبلي المحتمل البالغة 1.55 تريليون دولار أمريكي. تم تخصيص أكثر من 77% من هذا الإنفاق المحتمل للمشاريع العملاقة لـ نيوم وحدها، مما يوضح حجم طموحات البلاد طويلة الأجل والاعتماد على نجاح تنفيذها.

#### نظرة مستقبلية على التنفيذ وتحديات السوق

على الرغم من حجم التدفق المستقبلي الملتزم به، ظهرت تكهنات في نهاية الربع بشأن وتيرة تنفيذ المشروع. فبعد تقارير صحفية، أشار وزير المالية السعودي إلى أن المملكة "ستعيد تقييم" الإنفاق على المشاريع.

وقد تم التأكيد على ذلك من خلال تباطؤ مُعلن في ترسية العقود الجديدة (25.7 مليار دولار أمريكي مُرسى في النصف الأول من عام 2025 مقابل 154 مليار دولار أمريكي لعام 2024 بأكمله)، مما يشير إلى اعتدال محتمل في وتيرة التنفيذ.

وفقًا لوزارة الاستثمار السعودية، ظل الطلب على الأصول الرئيسية يتركز بشدة في الرياض، وهو ما تؤكد استمرار نجاح برنامج المقر الإقليمي (RHQ)، الذي شهد إصدار 34 ترخيصًا في الربع الثاني 2025، ليصل العدد الإجمالي للتراخيص الصادرة إلى حوالي 634.

### أبرز مستجدات المشاريع الرئيسية

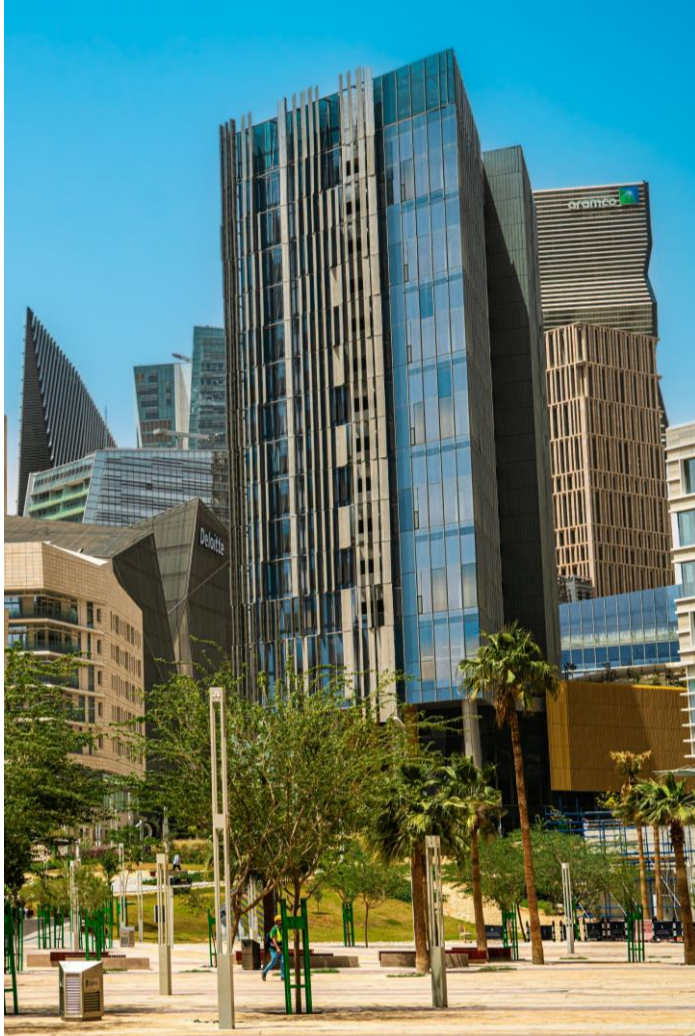
برنامج إعادة هيكلة بلدية الرياض: أطلقت الرياض برنامجًا رئيسيًا لإعادة هيكلة البلدية، يلغي فعليًا ستة عشر (16) مكتبًا بلديًا فرعيًا محليًا ويعيد هيكلة مكاتب إدارة المدينة إلى خمسة قطاعات جغرافية.

يهدف هذا الإصلاح الاستراتيجي إلى تحسين الكفاءة وجودة الخدمة للمقيمين والأعمال التجارية من خلال اللامركزية، مع ميزة رئيسية تتمثل في إدخال مراكز خدمة "مدينتي" لتوفير وصول سلس ومركزي إلى جميع الخدمات البلدية.

- معرض الرياض إكسبو 2030: يتقدم التخطيط لموقع المعرض الذي تبلغ مساحته 6 كيلومترات مربعة، حيث تقوم شركة الرياض إكسبو 2030 بطرح مناقصات عقود المكاتب الأولية للموقع. يُقدر أن يجذب المشروع أكثر من 40 مليون زائر ويساهم بنحو 64 مليار دولار أمريكي في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية خلال مراحل البناء والتشييد.

- مدينة القدية: يستغل هذا المشروع الضخم بشكل استراتيجي العقارات الرياضية والترفيهية. في الربع الثالث، أعلنت مدينة القدية عن شراكة كبرى مع سلسلة فالدو (Faldo Series)، والتي ستشهد تطوير ملعب غولف جديد للبطولات من 18 حفرة صممه السير نيك فالدو.

- مطارات المنطقة الشرقية: كشفت شركة مطارات الدمام (DACO) عن خطة رئيسية جديدة لثلاثة مطارات دولية في المنطقة الشرقية—الملك فهد، والأحساء، والقيصومة. تمثل المبادرة استثمارًا إجماليًا يزيد عن 1.6 مليار ريال سعودي (426 مليون دولار أمريكي) يغطي 77 مشروعًا للبنية التحتية، وهو عنصر حيوي لتعزيز الخدمات اللوجستية لأحد المراكز الصناعية الرئيسية في المملكة.



## قطاع المكاتب

### برنامج المقر الإقليمي (RHQ) كمحرك هيكلي للطلب

تظل قوة قطاع المكاتب مرتبطة بوضع الرياض كمركز أعمال دولي ناشئ، حيث تستمر المساحات المكتبية من الفئة "أ" في جميع أنحاء العاصمة في رؤية ارتفاع في الإيجارات بسبب تزايد ضيق المعروض. أسفر هذا الأداء القوي عن متوسط ارتفاع في الإيجارات بنسبة 15% على أساس سنوي عبر جميع العقارات المكتبية اعتبارًا من الربع الثالث 2025، حيث يبلغ متوسط إيجارات الفئة الفاخرة والفئة "أ" الآن حوالي 3,230 ريال سعودي/متر مربع/سنويًا و 2,550 ريال سعودي/متر مربع/سنويًا على التوالي.

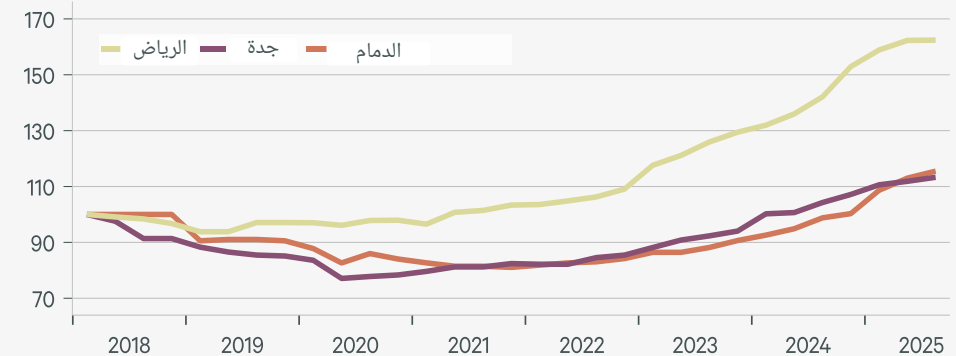
قدم برنامج المقر الإقليمي أساسًا ثابتًا للطلب على مكاتب الفئة "أ"، مع منح 34 ترخيصًا جديدًا خلال الربع الثاني 2025، واستمرار استيعاب المعروض الفاخر الذي يدخل الربع الثالث، مدفوعًا بشكل أساسي بقطاعات المالية والخدمات التجارية والتكنولوجيا. استمر نمو الإيجارات خلال الربع الثالث في جميع الأسواق الفرعية تقريبًا، حيث تعطي الشركات الأولوية للمواقع الاستراتيجية.

يظل مركز الملك عبدالله المالي (KAFD) مركز هذا الطلب، مع خطط معلنة لتوسع كبير يمكن أن يضاعف مساحته الحالية البالغة 1.6 كيلومتر مربع، بهدف جذب 40,000 زائر يوميًا. يعد هذا النمو المستقبلي ضروريًا بالنظر إلى أن أكثر من 600 شركة نقلت الآن مقارها الإقليمية إلى المملكة العربية السعودية منذ عام 2021، واختار العديد منها مركز الملك عبدالله المالي (KAFD) كوجهة لمكاتبها.

علاوةً على ذلك، تقدمت التحسينات الهيكلية، حيث تم منح عقد الإشراف على الموقع في أغسطس 2025 لإعادة تنشيط نظام القطار الأحادي (monorail) الذي يبلغ طوله 3.6 كم في KAFD، وهي خطوة استراتيجية لتعزيز جاذبيته كـ "مدينة 10 دقائق" وربطه بسلسلة مترو الرياض الأوسع نطاقًا، مما يفيد عدد السكان المهنيين والمقيمين المتزايد في المنطقة.



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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

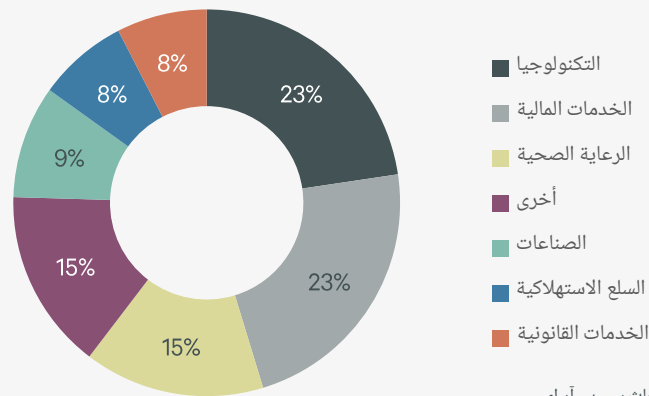
## قطاع المكاتب

بأنشطة المطورين من القطاع الخاص، والتي تمثل 80% من إجمالي المعروض الجديد، مقابل 20% فقط من المشاريع العملاقة.

على عكس الضيق الشامل في الرياض، تظهر أسواق المكاتب في جدة والدمام تبايناً أكبر قليلاً في أداء الأصول بناءً على الجودة. حافظت جدة بشكل عام على أداء قوي، حيث سجلت مساحات الفئة "أ" معدلات إشغال تبلغ حوالي 95% والفئة "ب" أقل بقليل عند حوالي 92%. بالنسبة للدمام، هناك فجوة أكثر وضوحاً بين المخزون الأعلى مستوى والثانوي، مع ثبات مساحات الفئة الفاخرة و الفئة "أ" في معدل إشغال مرتفع في الثمانينات، وتراجع الفئة "ب" إلى متوسط إشغال بنسبة 81%. يشير هذا التباين إلى اتساع الخيار المتاح للعقارات وقوة تفاوض أكبر للمستأجرين في المنطقة الشرقية، عند التفكير في العقارات الأقدم أو الأقل جودة، مما يشير إلى أن التطورات الجديدة من الفئة "أ" والفاخرة ستكون مفتاحاً لدفع نمو الإيجارات المستقبلية وجذب مستأجري "التحول إلى الجودة" في هذه الأسواق الثانوية.

بناءً على بيانات مستأجري سي بي آر إي للفترة من الربع الأول إلى الربع الثالث، هناك تركيز حاد في طلب العملاء، حيث تشترك قطاعات التكنولوجيا (23%)، والمالية (23%)، والرعاية الصحية (15%) مجتمعة في دفع أكثر من ثلثي (61%) من جميع استفسارات المساحات المكتبية. سجل قطاع التكنولوجيا أعلى حجم من الطلبات الفردية، بينما مثلت القطاعات المتبقية، بما في ذلك السلع الاستهلاكية والصناعات والخدمات المهنية المختلفة، نسباً مئوية أصغر من اهتمام عملاء المكاتب الإجمالي.

الشكل رقم 4: الطلب على المكاتب في الرياض حسب القطاع، حتى تاريخه الربع الثالث من عام 2025



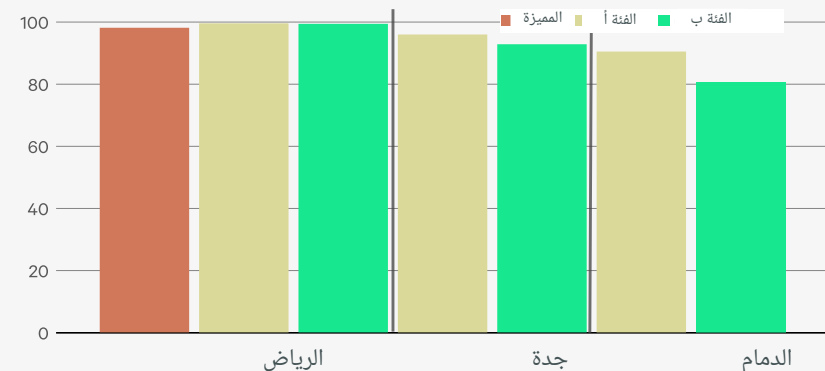
المصدر: أبحاث سي بي آر إي

ظل سوق المكاتب في الرياض هو نقطة التركيز للطلب عبر المشهد الوطني خلال الربع الثالث، بمتوسط معدل إشغال يبلغ حوالي 98% عبر سلة من العقارات التجارية المتتبعه، مما يؤكد استمرار عدم التوازن بين العرض والطلب، على الرغم من زيادة تسليم المكاتب خلال الربع. ترجع الشواغل الطفيفة التي تظهر إلى حد كبير إلى تأثير "التحول إلى الجودة"، حيث ينتقل المستأجرون من المخزون الأقدم لتأمين سعة أكبر في المباني الأحدث التي تم تطويرها مؤخراً من الفئة "أ" والفاخرة.

تعد بيئة الشغور المستمرة التي تقترب من الصفر فريدة من نوعها في العاصمة وتشير إلى سوق تنافسية للغاية حيث لا يزال الطلب المؤسسي، الذي تعززه بشدة المبادرات الحكومية الكبيرة والشركات الدولية، يشبع المعروض الحالي. يؤكد الضيق في جميع درجات الجودة أيضاً أن المستأجرين الذين يبحثون عن أي نوع من المساحات التشغيلية يواجهون تحديات، مما يستلزم التفعيل المبكر لاستراتيجيات التأجير المسبق والاستعداد لقبول إيجارات أعلى لتأمين خيارات الإقامة المفضلة.

شهد الربع الثالث تسليم حوالي 200,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة، يتركز 88% منها في شمال الرياض. ومع ذلك، فإن ارتفاع المعروض مؤقت، مع توقع 40,000 متر مربع فقط خلال الربع الرابع. بالنظر إلى المستقبل، من المقرر تسليم حوالي 1.3 مليون متر مربع من المساحات المكتبية (500+ متر مربع مخصصة للفئة الفاخرة و الفئة "أ" خلال عامي 2026 و 2027 مجتمعين، مدفوعة إلى حد كبير

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## المعاملات السكنية

### القدرة على تحمل التكاليف مقابل القيمة: ديناميكيات السوق المزدوجة

يظل القطاع السكني محركًا رئيسيًا للنشاط التجاري الإجمالي في سوق العقارات السعودي، في بيئة تتشكل بشكل متزايد بفعل التشريعات الجديدة. بشكل عام، يواصل السوق إظهار المرونة، وتظهر فيه أساسيات قوية للطلب الكامن، حتى مع الانخفاض الطفيف في أحجام المعاملات مقارنة ببداية العام. يبدو أن هذا التحول جزء من إعادة توازن صحية، حيث يحافظ السوق على تقدير قوي للأسعار إلى جانب توسع ربع سنوي متجدد.

ينعكس هذا الزخم بشكل عام ضمن البيانات، حيث ارتفع العدد الإجمالي للمعاملات السكنية بنسبة 17.9% على أساس ربع سنوي، وبلغت القيمة الإجمالية لهذه المعاملات 7.7 مليار ريال سعودي في الربع الثالث. وسُجل أعلى نشاط من حيث الحجم ل الأراضي السكنية، حيث سجلت حوالي 5,000 معاملة.

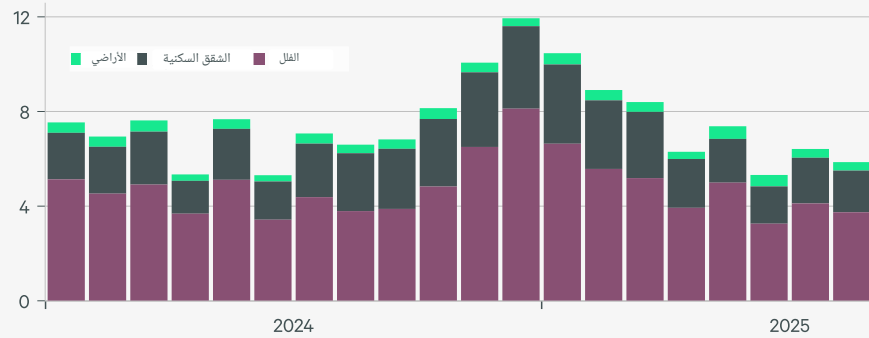
ظلت ديناميكيات الأسعار في العاصمة سليمة، حيث شهدت قيمة مبيعات الشقق زيادة سنوية بنسبة 6.3%، بينما ارتفعت قيمة الفلل بنسبة 11.6% على أساس سنوي. وفي جدة، شهدت أحجام المعاملات السكنية زيادة سنوية كبيرة بلغت 16.5% في الربع الثالث 2025، مما يعكس نشاطًا قويًا في السوق، مع حجم معاملات كبير بشكل خاص للشقق ذات الأسعار المعقولة. ونمت قيمة الفلل في جدة بنسبة متواضعة بلغت 3.2% على أساس سنوي، في حين انخفضت قيمة الشقق بنسبة 1.1% على أساس سنوي، مما يؤكد الحساسية الكبيرة للأسعار في قطاع المساكن المتعددة العائلات.

واستجابةً لهذا الاختلال بين العرض والطلب، زادت شركات التكوير العقاري الكبرى نشاطها في الربع الثالث، حيث وقعت دار الماجدية العقارية عقودًا بقيمة 453.6 مليون ريال سعودي (121 مليون دولار أمريكي) في سبتمبر 2025 لأكثر من 1,000 وحدة جديدة في الرياض (أديم الفرسان) وجدة (خيالة 1). وبشكل عام، من المتوقع تسليم 5,000 وحدة سكنية جديدة إضافية في الرياض وجدة بنهاية العام.

كما أحرز إطلاق مجتمعات المشاريع العملاقة تقدمًا، حيث أعلنت مجموعة روشن عن طرح محدود لمنازل جديدة في مشروع العروس السكني شمال جدة في سبتمبر. ووقعت إعمار المدينة الاقتصادية (EEC) اتفاقية مع التحالف لتطوير 340 قطعة أرض سكنية فاخرة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، تستهدف المشترين الأجانب المتميزين اعتبارًا من عام 2026. وأخيرًا، شهد قطاع الرفاهية الإطلاق والظهور البارز لمنتجات شيدي وادي صفار في الدرعية في سبتمبر، مما يُسلط الضوء على الاتجاه المتزايد نحو المنتجات السكنية الراقية المزودة بالخدمات والمرتبطة بعلامات تجارية معروفة في مجال الضيافة.

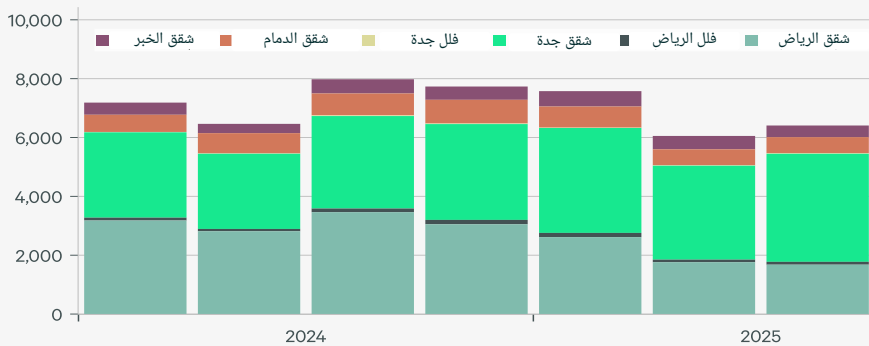
في حين أن تدفق العروض المتزايد ضروري لتحقيق رؤية 2030، إلا أن تحقيقه يتطلب دعمًا ماليًا مستدامًا. وعلى الرغم من عجز الميزانية المتوقعة للمملكة لعام 2025 والبالغ 65 مليار دولار أمريكي، تعمل الحكومة بنشاط على حشد رأس المال لدعم تحولها الاقتصادي البالغ 2 تريليون دولار أمريكي. ويؤكد التحرك لتأمين قرض سيادي بقيمة 10 مليارات دولار أمريكي على الالتزام الاستراتيجي باستدامة زخم التنمية، وهو أمر بالغ الأهمية لتحقيق التوازن بين معادلة العرض والطلب على الإسكان على المدى الطويل.

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي والبنك المركزي السعودي

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

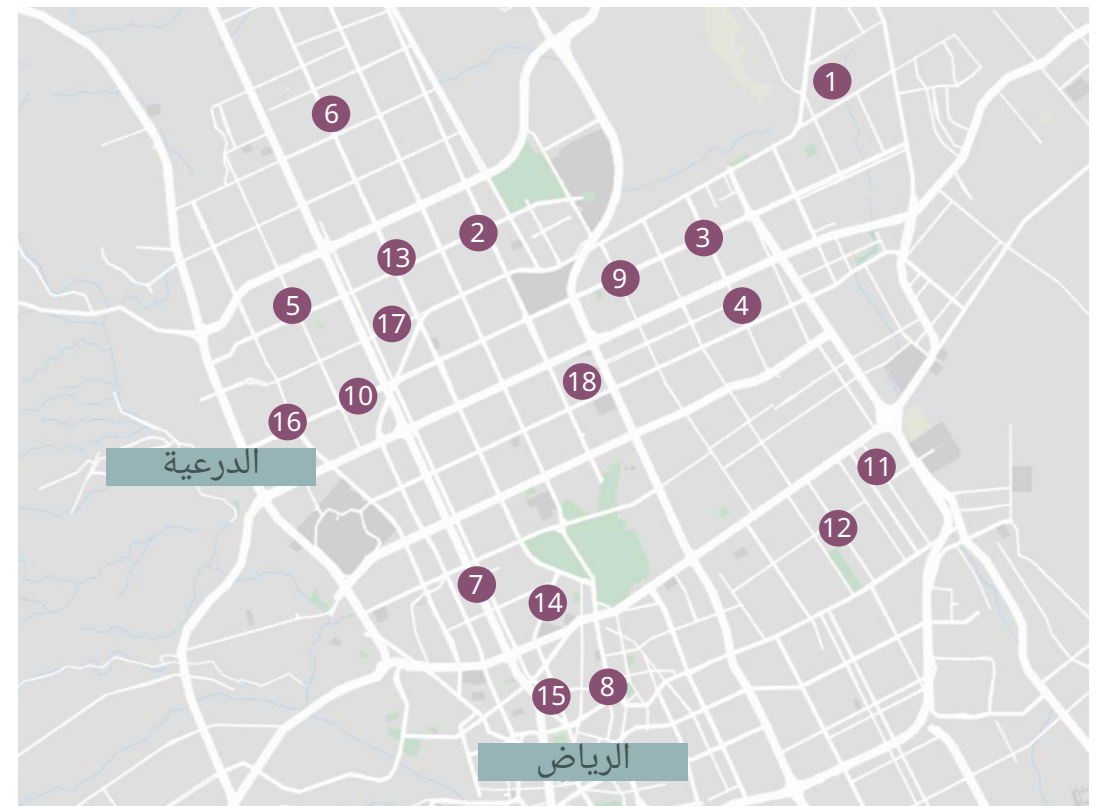


المصدر: أبحاث سي بي آر إي / وزارة العدل / بسيطة

## المعاملات السكنية

مدفوعةً بالارتفاع المستمر في الإيجارات (جميع العقارات السكنية +8.2% على أساس سنوي)، قدمت الحكومة تجميداً للإيجارات لمدة 5 سنوات على العقارات المؤجرة القائمة والجديدة في الرياض. تهدف السياسة إلى كبح الأسعار المتصاعدة وتوفير يقين التكلفة، ولكن من المحتمل أيضاً أن تؤثر على عوائد المستثمرين وتدفع المطورين إلى إعادة تقييم المشاريع، دون أي أفق نمو متوسطة الأجل.

الشكل رقم 7: الرياض، متوسط أسعار الإيجارات، التغير السنوي، الربع الثالث من عام 2025



رقم	أحياء الرياض	شقة		فيلا	
		متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2025	التغير على أساس سنوي %	متوسط السعر السنوي بالريال السعودي للربع الثالث 2025	التغير على أساس سنوي %
10	العقيق	44k	%13	160k	%3
11	التسيم الشرقي	27k	%3	105k	%18
12	التسيم الغربي	26k	%2	105k	%17
13	الياسمين	51k	%3	140k	%6
14	السليمانية	43k	%1	132k	%4
15	الملك فيصل	42k	%2	131k	%13
16	حطين	63k	%16	215k	%4
17	الصحافة	48k	%6	128k	%4
18	الازدهار	46k	%2	122k	%9



## قطاع التجزئة

### سد الفجوة في السوق المتوسطة: فرصة للمطورين

تعزز أداء قطاع التجزئة بفضل الإنفاق الاستهلاكي القوي والتحول المستمر نحو الصيغ القائمة على التجربة، حيث من المتوقع أن ينمو إجمالي أحجام مبيعات التجزئة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 4.4% بين عامي 2025 و 2027 (Oxford Economics). على الرغم من هذا الطلب المرتفع، ظلت إيجارات التجزئة للمراكز الإقليمية/فوق الإقليمية في الرياض مستقرة نسبيًا في الربع الثالث 2025، مسجلة زيادة سنوية متواضعة تقل عن 1%، مع متوسط إيجار للأصول الفاخرة يبلغ حوالي 2,815 ريال سعودي/متر مربع/سنويًا.

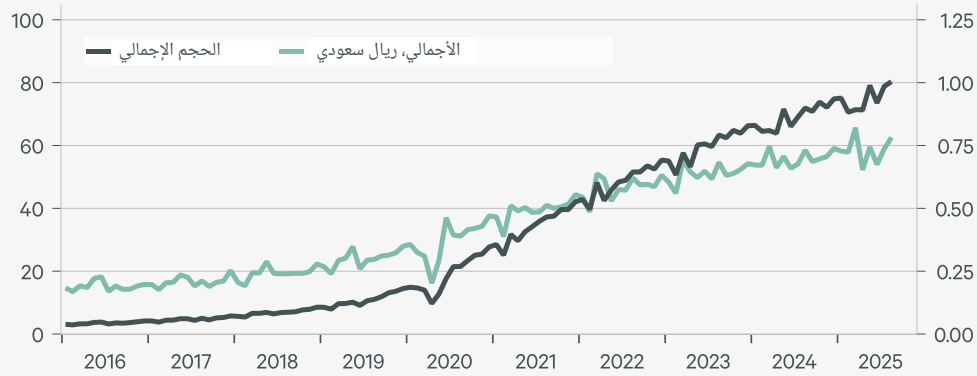
يتجه السوق بشكل متزايد نحو التجارب المتكاملة والتميزة، وهو تحرك تعزز في الربع الثالث من خلال شراكة بارزة بين شركة ماجد الفطيم (MAF) الإماراتية وشركة الدرعية السعودية، حيث أصبحتنا أول شريك لأسلوب الحياة والترفيه في ميدان الدرعية. وسترسخ هذه الشراكة المشروع بدار سينما فوكس (VOX Cinemas) الحديثة، فضلًا عن تقديم سبع علامات تجارية معروفة عالمياً في مجال أسلوب الحياة. ويسلط هذا الالتزام الضوء على التحول الاستراتيجي في السعودية نحو بناء المزيد من المشاريع المتكاملة متعددة الاستخدامات، بهدف تقديم تجربة تجزئة منسقة وذات أولوية للمشاة، تمزج بين التجزئة الحديثة والتراث الثقافي.

من المقرر أن يشهد سوق التجزئة في الرياض توسعًا كبيرًا، حيث من المتوقع تسليم حوالي 800,000 متر مربع من المساحات الجديدة على مدى السنوات الخمس المقبلة، وسيتم تركيز أكثر من 80% منها في شمال الرياض. ويشمل ذلك حوالي 100,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير الجديدة بحلول نهاية عام 2025، بمساهمة من مشاريع مثل STC سكوير (35,000 متر مربع)، ومجمع 25 (24,000 متر مربع)، وسكوير 1 (15,200 متر مربع).

ومع ذلك، من المقرر الانتهاء من غالبية هذا العروض الجديد خلال عامي 2026 و 2027، مدعومة بمشاريع مثل ويستفيلد الرياض (الذي كان يُعرف سابقًا باسم جوهرة الرياض)، والمقرر افتتاحه في الربع الثالث 2026، مضيًا حوالي 120,000 متر مربع. ستكون أكبر موجة تسليم خلال عام 2027، بما في ذلك مجمع بيلفيو الرياض للتسوق المفتوح، الذي سيضيف ما يقرب من 90,000 متر مربع، والأفنيوز مول الضخم، الذي من المتوقع أن يساهم بحوالي 370,000 متر مربع عند افتتاحه.

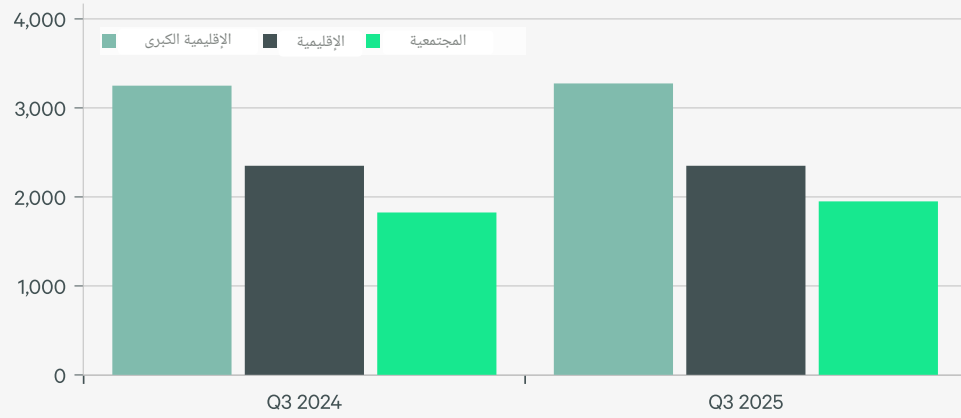
من المقرر أن يحول التدفق المستقبلي المخطط ديناميكيات القطاع، حيث يزيد الحجم الهائل من مخاطر تجاوز العروض، مما يضع ضغوطًا تنافسية على أسعار الإيجارات، بينما يسمح في الوقت نفسه للسوق بتحقيق النطاق الضروري لتأسيس شمال الرياض كوجهة تجزئة أكثر هيمنة للمدينة. قد يكون هذا التطور على المدى الطويل مفتاحًا لاجتذاب إنفاق استهلاكي جديد وفي جذب الداخلين الجدد إلى السوق للاستثمار في المراكز 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 التجزئة، الربع الثالث 2024 مقابل الربع الثالث 2025



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## قطاع الضيافة

الأهم من ذلك، شهد الاتصال دفعة كبيرة مع تحقيق وجهة البحر الأحمر إنجازًا رئيسيًا في سبتمبر بإطلاق خدمات الخطوط الجوية القطرية المباشرة ثلاث مرات أسبوعيًا إلى مطار البحر الأحمر الدولي (RSI)، والذي يعمل الآن بكامل طاقته وعزز بشكل كبير الوصول العالمي. وفي الوقت نفسه، تقدم التدفق المستقبلي للمشاريع العملاقة الأخرى، حيث تسير وجهة الاستشفاء أمالا على المسار الصحيح لاستقبال ضيوفها الأوائل في عام 2025، وتستمر تنمية المدينة الراقية بمشاريع مثل رافلز جدة المرتقب بشدة والذي يقترب أيضًا من الانتهاء.

من الناحية الاقتصادية، يفي القطاع بمهمته في التنوع. ووفقًا لوزارة السياحة، وصل إجمالي إنفاق الزوار الدوليين في الربع الأول من عام 2025 إلى مستوى قياسي بلغ 49.4 مليار ريال سعودي (13.16 مليار دولار أمريكي)، بزيادة ملحوظة قدرها 9.7% على أساس سنوي. وقد أدى ارتفاع الإنفاق هذا إلى توليد فائض في حساب السفر بقيمة 26.8 مليار ريال سعودي.

استمر هذا المسار الإيجابي خلال الصيف، حيث أعلنت وزارة السياحة أن برنامج صيف السعودية استقبل بنجاح أكثر من 32 مليون سائح محلي ودولي، بزيادة 26% عن نفس الفترة في عام 2024. ووصل إنفاق السياح خلال فترة الصيف أيضًا إلى مستويات قياسية جديدة بلغت 53.2 مليار ريال سعودي (14.2 مليار دولار أمريكي)، مسجلًا زيادة سنوية بنسبة 15%. وتؤكد هذه النتائج على مساهمة القطاع المتسارعة في الاقتصاد غير النفطي للدولة.

الشكل رقم 10: مؤشرات السياحة الرئيسية في المملكة، مايو-سبتمبر 2024 مقابل مايو-سبتمبر 2025

~32mm ~25mm

السياح المحليون والدوليون  
في الفترة بين مايو-سبتمبر 2025 (بالمليون)

السياح المحليون والدوليون  
في الفترة بين مايو-سبتمبر 2024 (بالمليون)

المصدر: أبحاث سي بي آر إي ووزارة السياحة

### توطين الرفاهية - صندوق الاستثمارات العامة يدعم العلامات التجارية المحلية

يظل قطاع الضيافة محورًا أساسيًا لرؤية 2030، مع هدف طموح يتمثل في 362,000 غرفة فندقية جديدة بحلول عام 2030 كجزء من توسع القطاع بقيمة 110 مليارات دولار أمريكي. وقد أظهر القطاع مرونة وطنية قوية في الفترة الأخيرة المبلغ عنها، حيث تظهر البيانات الحالية لشهر أغسطس 2025 ارتفاعًا بنسبة +10.0% في الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) على المستوى الوطني مقارنة بالعام السابق، مدفوعًا بشكل أساسي بقفزة بنسبة +11.0% في معدل الإشغال.

يتناقض هذا الأداء الإيجابي على أساس شهري على مستوى الدولة بشكل عام مع أداء أكثر تباينًا في المراكز الحضرية الرئيسية حتى تاريخه. ارتفع مؤشر RevPAR في الرياض بنسبة +2.7% في أغسطس بدعم من ارتفاع الإشغال بنسبة +6.0%، لكن مؤشر RevPAR حتى تاريخه لا يزال تحت الضغط عند -9.2%، مما يعكس المنافسة الشديدة من الداخلين الجدد. وعلى العكس من ذلك، شهدت جدة انخفاضًا في مؤشر RevPAR في أغسطس بنسبة -7.3% (و -6.1% حتى تاريخه)، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى انخفاض بنسبة -11.1% في متوسط السعر اليومي (ADR)، حيث اعتمد المشغلون استراتيجيات تسعير تنافسية.

لا يزال التطوير الاستراتيجي يركز بشكل ثابت على التوطين وتسليم المشاريع العملاقة وشهد الربع الثالث تركيزًا على إنشاء الخبرات المحلية، على سبيل المثال، تم تعيين أديرا للضيافة، وهي شركة وطنية مدعومة من صندوق الاستثمارات العامة، في أغسطس 2025 لتشغيل محطة من الفنادق عبر مدينة القدية، مما أدى إلى إطلاق ثلاث علامات تجارية فندقية سعودية المنشأ؛ وهي علياء (فاخرة)، سما (5 نجوم)، ونور (سوق متوسطة).

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

الشهر الحالي - أغسطس 2025 مقابل أغسطس 2024		منذ بداية العام - أغسطس 2025 مقابل أغسطس 2024		الموقع	
معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة	معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في سعر الغرفة اليومي	معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في نسبة الإشغال	معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في الإيرادات لكل غرفة متاحة	معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في سعر الغرفة اليومي	معدل التغيير بالنسبة المئوية (%) في نسبة الإشغال
التغيير الشهري - أغسطس 2025 مقابل 2024	التغيير حتى تاريخه - أغسطس 2025 مقابل 2024	التغيير حتى تاريخه - أغسطس 2025 مقابل 2024	التغيير حتى تاريخه - أغسطس 2025 مقابل 2024	التغيير حتى تاريخه - أغسطس 2025 مقابل 2024	التغيير حتى تاريخه - أغسطس 2025 مقابل 2024
11.0%	10.0%	1.0%	1.3%	0.9-	0.3%
4.2%	7.3-	2.0%	6.1-	11.1-	7.9-
6.0%	2.7%	2.8-	9.2-	3.1-	6.6-

المصدر: أبحاث سي بي آر إي و Co-Star

## القطاع الصناعي

### ميزة الخدمات اللوجستية: الاتصال يدفع نمو الإيجارات

يواصل القطاع الصناعي واللوجستي توسعه الاستراتيجي، مدعومًا بالبرنامج الوطني للتنمية الصناعية واللوجستية (NIDL). ولم تقتصر قوة القطاع في الربع الثالث على الاستثمار فحسب، بل تمثلت أيضًا في زيادة كبيرة في الناتج الصناعي الفعلي. قفز مؤشر الإنتاج الصناعي (IPI) بنسبة 7.1% على أساس سنوي في أغسطس 2025، مع دفع القاعدة الصناعية غير النفطية للتنوع حيث نما المؤشر الفرعي للتصنيع بنسبة 5.6% خلال الفترة نفسها (هيئة العامة للإحصاء). وهذا الزخم يدعم بشكل مباشر صحة القطاع على المدى الطويل.

إن الحجم الكبير للأعمال الإنشائية الجارية، كما يؤكد الارتفاع بنسبة 8.4% على أساس سنوي في مبيعات الأسمت في يوليو، يتحول بشكل فعال إلى طاقة صناعية جديدة. وفي يوليو 2025 وحده، أصدرت وزارة الصناعة 179 ترخيصًا صناعيًا جديدًا (باستثمار 6.6 مليار ريال سعودي)، وبدأ 133 مصنعًا جديدًا الإنتاج، مما يوضح الوتيرة السريعة للتصنيع.

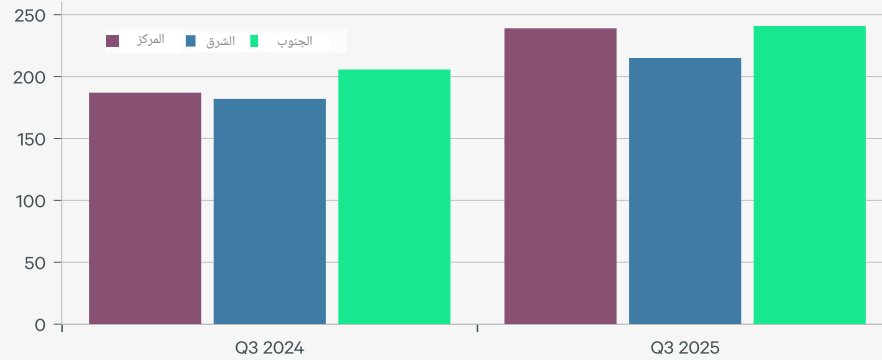
من أصل 440 مليار دولار أمريكي من المشاريع الملتزم بها بالفعل على مستوى البلاد، يتم توجيه أكثر من الربع (116 مليار دولار أمريكي) نحو مشاريع البناء، مما يدعم الطلب على المرافق اللوجستية والتصنيعية.

وبناءً على ذلك، شهد أداء السوق الصناعي السعودي تسارعًا كبيرًا في الربع الثالث 2025، مع ظهور الأسواق المصغرة في الرياض كمحرك رئيسي لنمو الإيجارات. تراوح متوسط الزيادة السنوية في الإيجارات عبر المناطق الصناعية المختلفة في العاصمة من 14% وصولاً إلى 28% في حي الفيصلية، متجاوزًا بشكل كبير أرقام النمو السابقة على مستوى المدينة.

يؤكد هذا الارتفاع على الأهمية المتزايدة للمستودعات الحديثة ذات المواقع الجيدة، لا سيما في جنوب الرياض (مثل منطقة المشاعل، التي سجلت إيجارات بلغت 299 ريال سعودي/متر مربع/سنويًا).

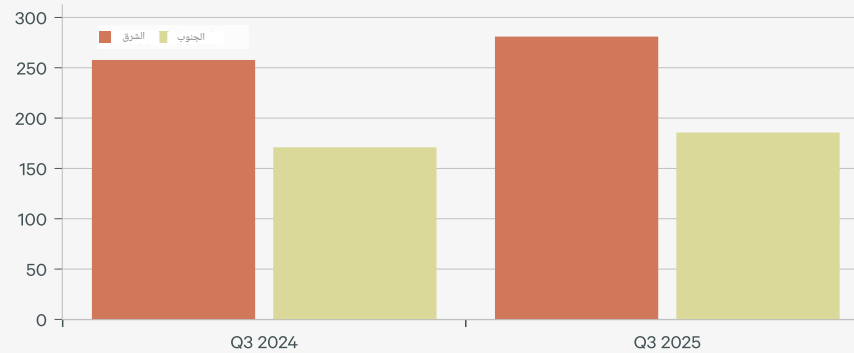
وفي الوقت نفسه، وعلى الرغم من أن السوق الصناعي في جدة شهد نموًا سنويًا أكثر اعتدالًا (يتراوح عادة بين 4%-8%)، إلا أنه سجل أعلى معدل إيجار مطلق في المملكة، حيث وصل سوق عسفان الفرعي إلى 350 ريال سعودي/متر مربع/سنويًا. ويعكس نمو الإيجارات المستمر في كلتا المدينتين الحاجة الملحة إلى مرافق فعالة للتعامل مع الناتج الصناعي وحجم التجارة المتنامي بسرعة في المملكة.

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

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



المصدر: أبحاث سي بي آر إي

## متوسط إيجارات المستودعات/ الخدمات اللوجستية (الربع الثالث 2025)

**وسط الرياض**  
241 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنويًا  
التغير السنوي 27.8%

**شرق الرياض**  
215 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنويًا  
التغير السنوي 18.1%

**جنوب الرياض**  
239 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنويًا  
التغير السنوي 17.1%

**شرق جدة**  
281 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنويًا  
التغير السنوي 9.0%

**جنوب جدة**  
186 ريال سعودي/م<sup>2</sup>/سنويًا  
التغير السنوي 8.6%

# جهات الاتصال

## الشرق الأوسط

جون فيكيت

مدير عام، المملكة العربية السعودية

+971 58 566 4640

[john.fekete@cbre.com](mailto:john.fekete@cbre.com)

ماتيو جرين

رئيس قسم الأبحاث

+971 58 566 4640

[matthew.green@cbre.com](mailto:matthew.green@cbre.com)

آلاء الجاروشة

مدير أبحاث أول

+966 53 821 2402

[alaa.aljarousha@cbre.com](mailto:alaa.aljarousha@cbre.com)

نيكولاس كارليل

رئيس قسم التأجير

+971 55 220 8391

[nicholas.carlile@cbre.com](mailto:nicholas.carlile@cbre.com)

دانيال ماكولوك

رئيس قسم التقييم

+971 50 656 8325

[daniel.mcculloch@cbre.com](mailto:daniel.mcculloch@cbre.com)

كيرن لينش

رئيس إدارة الممتلكات

+973 3626 5699

[ciaran.lynch@cbre.com](mailto:ciaran.lynch@cbre.com)

علي منظور

رئيس قسم الفنادق والسياحة

+971 58 149 2583

[ali.manzoor@cbre.com](mailto:ali.manzoor@cbre.com)

أنتوني سباري

رئيس قسم الوساطة التجارية و التجزئة

+971 52 846 9701

[anthony.sparry@cbre.com](mailto:anthony.sparry@cbre.com)

إلياس بو حبيب

رئيس قسم الاستشارات

+966 50 4936747

[elias.bouhabib@cbre.com](mailto:elias.bouhabib@cbre.com)

إنجي كيجة قوشو

رئيس قسم التسويق والاتصالات

+971 52 1005 122

[inci.gecekusu@cbre.com](mailto:inci.gecekusu@cbre.com)

## الأبحاث العالمية

ريتشارد باركهام

كبير الاقتصاديين العالميين ورئيس قسم الأبحاث

العالمية ورئيس قسم أبحاث الأمريكتين

[richard.barkham@cbre.com](mailto:richard.barkham@cbre.com)

أدا تشوي

رئيس الأبحاث، منطقة آسيا والمحيط الهادئ

[ada.choi@cbre.com.hk](mailto:ada.choi@cbre.com.hk)

أبهيناف جوشي

رئيس قسم الأبحاث، الهند والشرق الأوسط

وشمال إفريقيا

[abhinav.joshi@cbre.co.in](mailto:abhinav.joshi@cbre.co.in)



CBRE

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