

الملخص التنفيذي

كما شهدت جدة والدمام زيادات طفيفة في المعروض السكني، حيث بلغ عدد الوحدات قيد الإنشاء حوالي 40,000 و15,000 وحدة في المدينتين على التوالي خلال الفترة نفسها.

ومن المتوقع أن تشهد الرياض فترة إعادة تقييم بالتزامن مع ظهور تأثير زيادة المعروض، وتجميد أسعار الإيجارات لمدة خمس سنوات، وتعديل اللوائح التنفيذية لرسم الأراضي البيضاء، في التخفيف من ضغوط القدرة على تحمل التكاليف ودعم الانتعاش التدريجي في نشاط السوق. ومن المتوقع أن تحافظ جدة على مسارها المستقر، بينما تستعد الدمام للحفاظ على زخم نموها، مدعومة بأسعار تنافسية ونشاط اقتصادي قوي في المنطقة الشرقية. وعلى الرغم من أن المخاطر الخارجية، بما في ذلك تقلبات سوق النفط والتوترات الجيوسياسية، تستدعي متابعة دقيقة، فإن سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية ما يزال يتمتع بوضع قوي، مدعوماً بعوامل ديموغرافية مؤثرة، وبرنامج طموح للبنية التحتية، والتزام المملكة المستمر بتحقيق أهداف رؤية السعودية 2030.

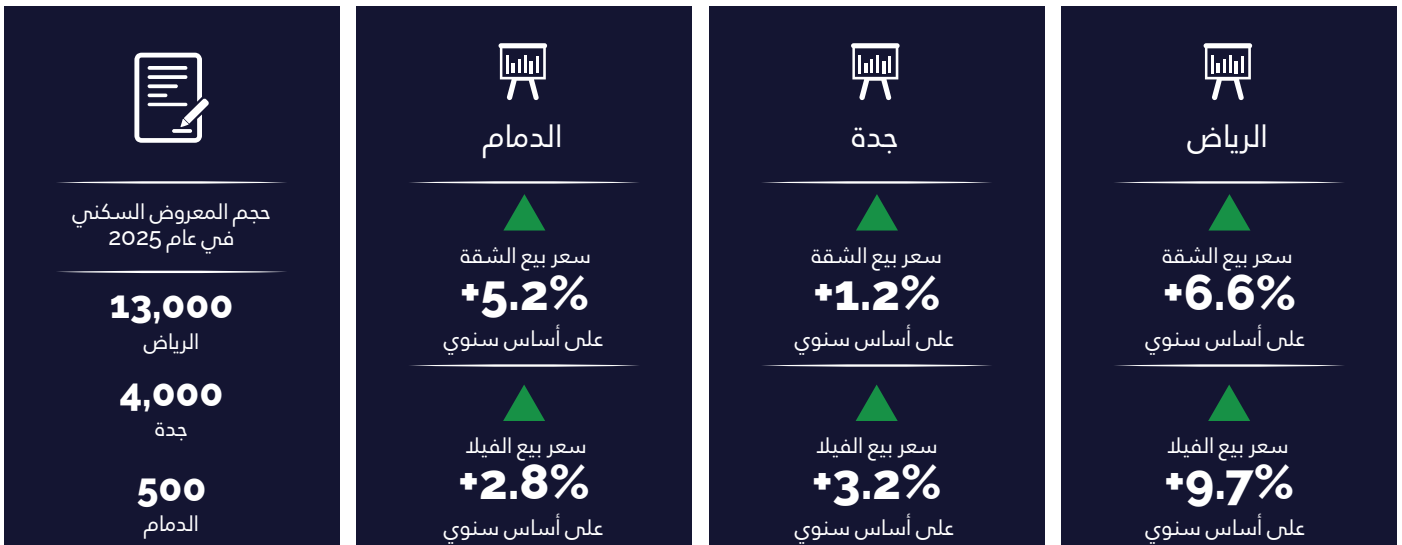
شهدت أسواق العقارات السكنية الرئيسية الثلاثة في المملكة العربية السعودية أداءً متبايناً في عام 2025. وسجل سوق الرياض حوالي 56,600 معاملة بيع، بانخفاض قدره 31.4% على أساس سنوي، حيث أسهم تراجع القدرة على تحمل التكاليف وارتفاع تكاليف التمويل في الحد من نشاط المشترين. وعلى الرغم من انخفاض حجم المعاملات، بلغ متوسط أسعار المبيعات 1.7 مليون ريال سعودي، وهو أعلى مستوى له خلال السنوات الأخيرة، مع ارتفاع أسعار الشقق والفلل بنسبة 6.6% و9.7% على التوالي. وبقي أداء سوق الإيجار قوياً طوال العام، مما دفع الحكومة في نهاية المطاف إلى تجميد أسعار الإيجارات لمدة خمس سنوات في أواخر سبتمبر 2025.

وفي المقابل، أظهر سوق جدة مستوى مرونة مميّز، حيث بلغ حجم المعاملات حوالي 30,500 معاملة، وهو أعلى مستوى له خلال السنوات الأخيرة، مدعوماً بارتفاع طفيف في الأسعار. وسجل سوق الدمام أفضل أداء مع حوالي 9,500 معاملة، بزيادة قدرها 18.7% على أساس سنوي، مدعوماً بالطلب القوي من المستخدمين النهائيين والمستثمرين والمستوى المعقول نسبياً للقدرة على تحمل التكاليف في المدينة مقارنةً بالمدن السعودية الرئيسية الأخرى.

وعلى صعيد المعروض السكني، بلغ عدد الوحدات المتوفرة في الرياض حوالي 1.93 مليون وحدة، مع وجود مشاريع قيد الإنشاء تضم حوالي 63,000 وحدة من المقرر تسليمها خلال عامي 2026 و2027.



لمحة عن السوق لعام 2025



لمحة عامة حول الاقتصاد الكلي والآفاق المستقبلية

أظهر الاقتصاد السعودي مستويات نمو قوية خلال عام 2025، حيث تجاوز الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي التوقعات الأولية وسجل نمواً بنسبة 4.5%، بفضل الأداء القوي في القطاعين النفطي وغير النفطي، اللذين شهدا نمواً بنسبة 5.7% و4.9% على التوالي. ووفقاً لتصنيفات وكالة ستاندرد آند بورز جلوبال، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.4% في عام 2026، نتيجة الزيادة المتوقعة في إنتاج النفط، وارتفاع أسعار النفط، واستمرار الزخم في الاقتصاد غير النفطي، بدعم من الإنفاق على البنية التحتية وارتفاع الاستهلاك.

وعلى صعيد الاقتصاد غير النفطي، واصل قطاع السياحة مساره التصاعدي في عام 2025 ليسهم بدور مهم في النمو، حيث استقبلت المملكة أكثر من 122 مليون زائر محلي ودولي، بزيادة قدرها 5% على أساس سنوي، مما يعزز مسيرتها نحو تحقيق هدفها المتمثل في استقبال 150 مليون زائر بحلول عام 2030. كما ارتفع الإنفاق السياحي بنسبة 6% ليصل إلى 300 مليار ريال سعودي، وفقاً لوزارة السياحة، مما يبرز الدور المتنامي للقطاع في التنويع الاقتصادي.

وبالنظر إلى آفاق الاقتصاد الكلي، تحافظ المملكة على توقعات إيجابية للمرحلة المقبلة، مع استمرار التوسع في القطاعين النفطي وغير النفطي، إلى جانب تدفق الاستثمارات الحكومية في البنية التحتية، وإطلاق مشاريع التطوير واسعة النطاق ومبادرات التنويع. ومع ذلك، ما يزال الاقتصاد عرضةً لعدد من المخاطر الخارجية، بما في ذلك تقلبات أسواق النفط العالمية، والتوترات الجيوسياسية في المنطقة، والتي قد تؤثر سلباً على معنويات المستثمرين والنشاط الاقتصادي على المدى القريب. ولكن من المتوقع أن تسهم الاحتياطات المالية القوية، ومجموعة المشاريع الاستراتيجية الواعدة، والدعم السياسي المستمر في الحفاظ على زخم النمو وتعزيز مرونة المملكة الاقتصادية على المدى الطويل.



يعكس السوق السكني في المملكة العربية السعودية خلال عام 2025 المرحلة الانتقالية التي يمر بها القطاع، حيث يشهد مزيداً من النمو والنضج، مدفوعاً بالتوسع القائم على السياسات الداعمة. ويشير مستوى الطلب القوي وارتفاع معدلات تملك المساكن إلى المسار التصاعدي الذي يشهده القطاع، على الرغم من تباين حالة السوق بحسب المدينة. وفي ظل الضغوط على القدرة الشرائية في المراكز الحضرية ذات الطلب العالي، تبرز الحاجة إلى الإسراع في رفع مستويات المعروض لتلبية أهداف الإسكان المحددة في رؤية السعودية 2030.

كيفن دوفيلد

مدير، استشارات الأصول المبنية



أنشطة القطاع النفطي

1.29 تريليون ريال سعودي
+5.7% (على أساس سنوي)

الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي

4.9 تريليون ريال سعودي
+4.5% (على أساس سنوي)

أنشطة القطاع الحكومي

0.65 تريليون ريال سعودي
+0.9% (على أساس سنوي)

أنشطة القطاع غير النفطي

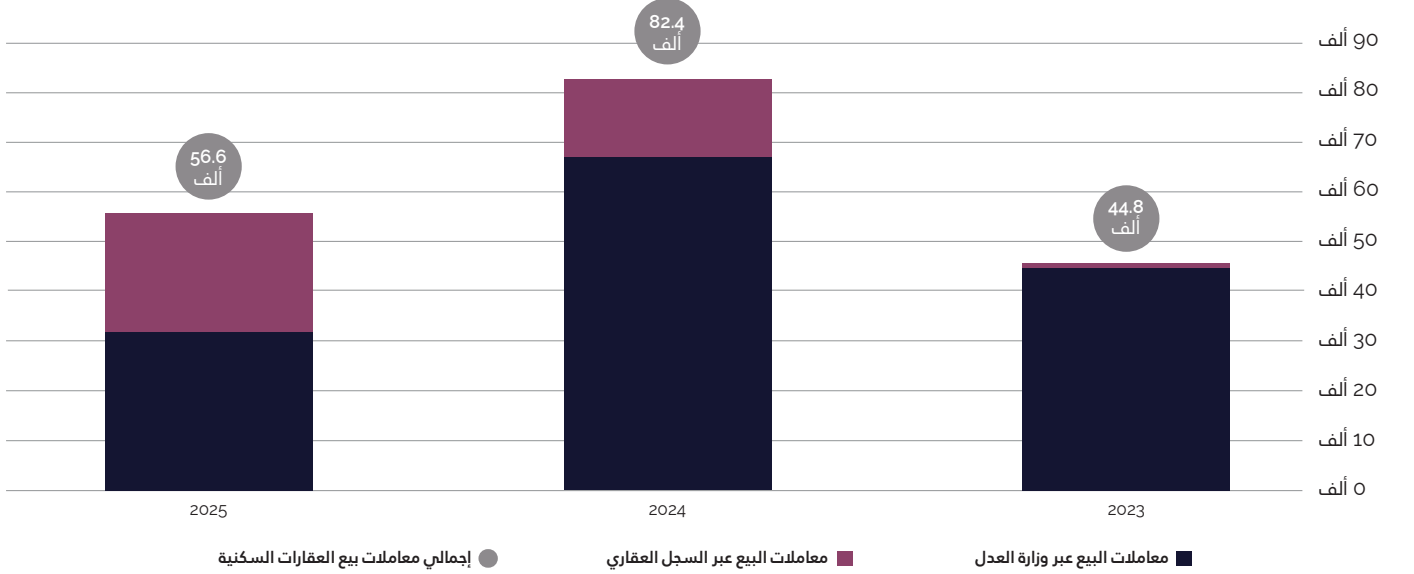
2.7 تريليون ريال سعودي
+4.9% (على أساس سنوي)

معاملات البيع في الرياض من حيث الحجم والقيمة

سجلت الرياض في عام 2025 نحو 56,600 معاملة بيع سكنية، بانخفاض قدره 31.4% مقارنةً بعام 2024. وتراجع حجم المعاملات تدريجياً على مدار العام، مع انخفاض ملحوظ في النشاط خلال النصف الثاني نتيجة تراجع زخم السوق. ويعود هذا التباطؤ بشكلٍ رئيسي إلى محدودية القدرة الشرائية الناجمة عن الارتفاع السريع في الأسعار الذي شهدته السنوات الأخيرة، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف التمويل، مما أدى إلى انخفاض القدرة الشرائية للمشتريين وتراجع النشاط العام في السوق.

ومع انخفاض حجم المعاملات في عام 2025، تشير التوقعات إلى الدور المهم لمجموعة من العوامل البنوية، مثل النمو السكاني والتوسع الحضري ومبادرات الإسكان الحالية، في دعم الطلب طويل الأمد في السوق.

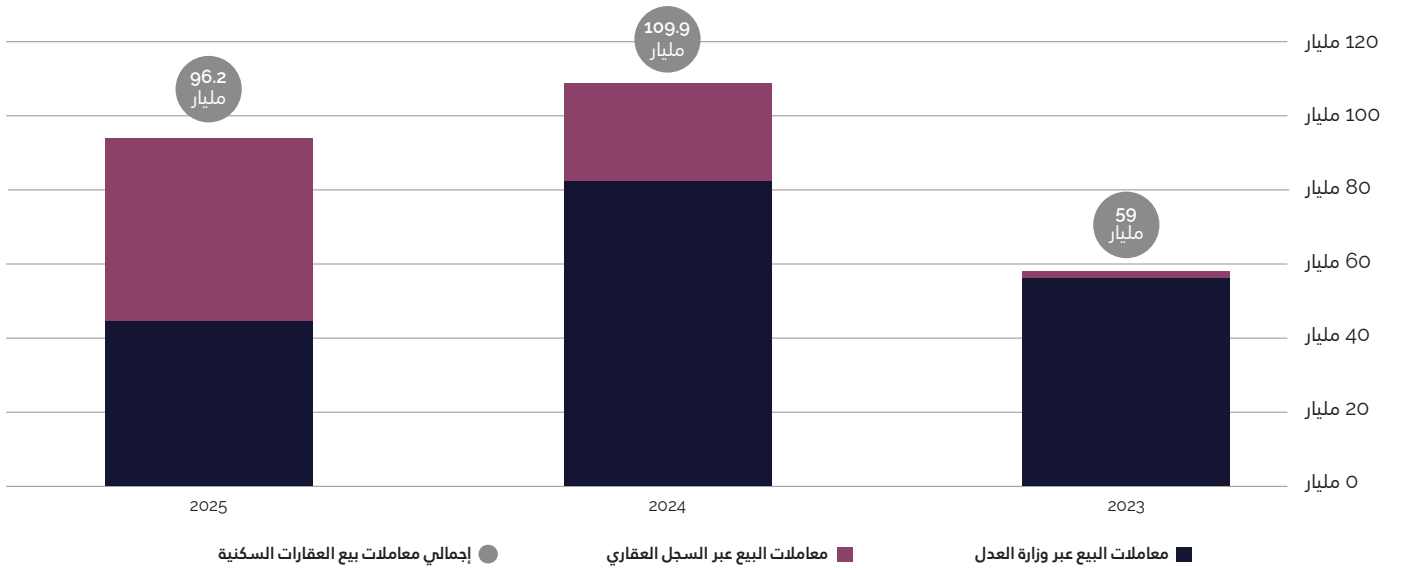
معاملات البيع في الرياض من حيث الحجم



المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

وبلغت قيمة معاملات البيع السكنية في الرياض 96.2 مليار ريال سعودي في عام 2025، بانخفاض قدره 12.4% مقارنةً بعام 2024. ومع ذلك، استمر متوسط أسعار المعاملات في الارتفاع ليصل إلى 1.7 مليون ريال سعودي، وهو أعلى مستوى مسجل خلال السنوات الأخيرة.

معاملات البيع في الرياض من حيث القيمة (ريال سعودي)

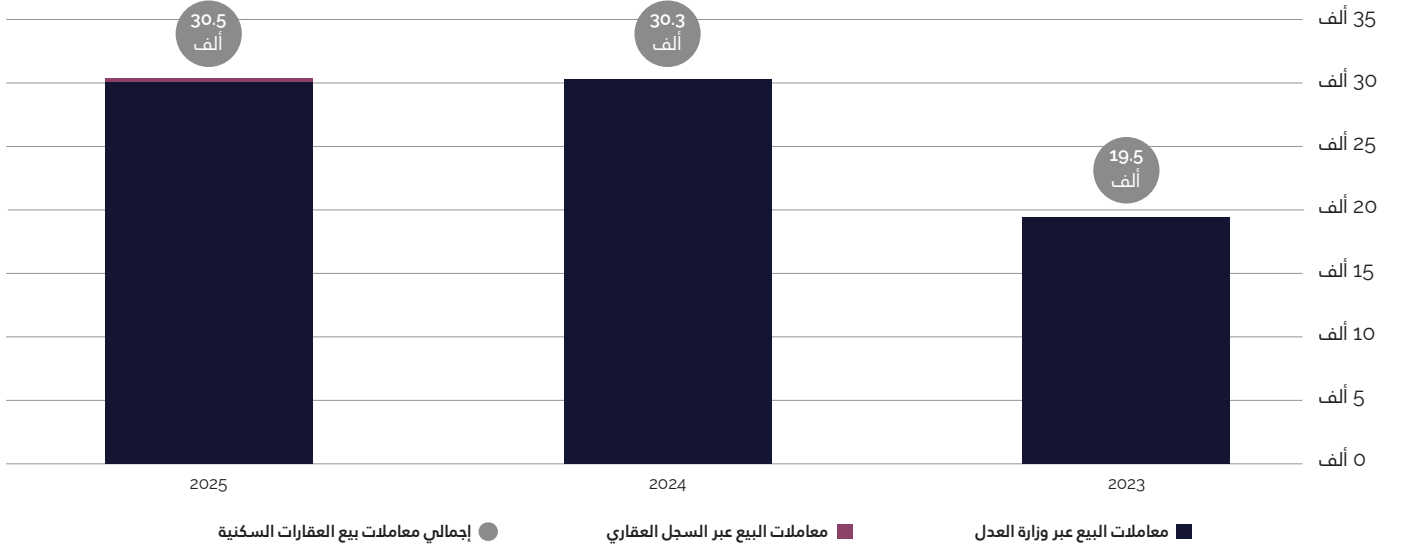


المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

معاملات البيع في جدة من حيث الحجم والقيمة

شهد سوق العقارات السكنية في جدة انتعاشاً طفيفاً في عام 2025، حيث بلغ حجم المعاملات حوالي 30,500 معاملة، وهو أعلى مستوى له خلال السنوات الأخيرة، وذلك على عكس أداء سوق الرياض، حيث أدى الارتفاع السريع في الأسعار إلى تقييد نشاط المشتريين وانخفاض حجم المعاملات بنسبة 31.4%. وأسهم استقرار الأسعار في جدة طوال العام في دعم هذا الانتعاش، والحفاظ على زخم المعاملات. ومن المتوقع أن يحافظ نشاط المعاملات على هذا الزخم في المدى القريب في حال استمرار استقرار الأسعار.

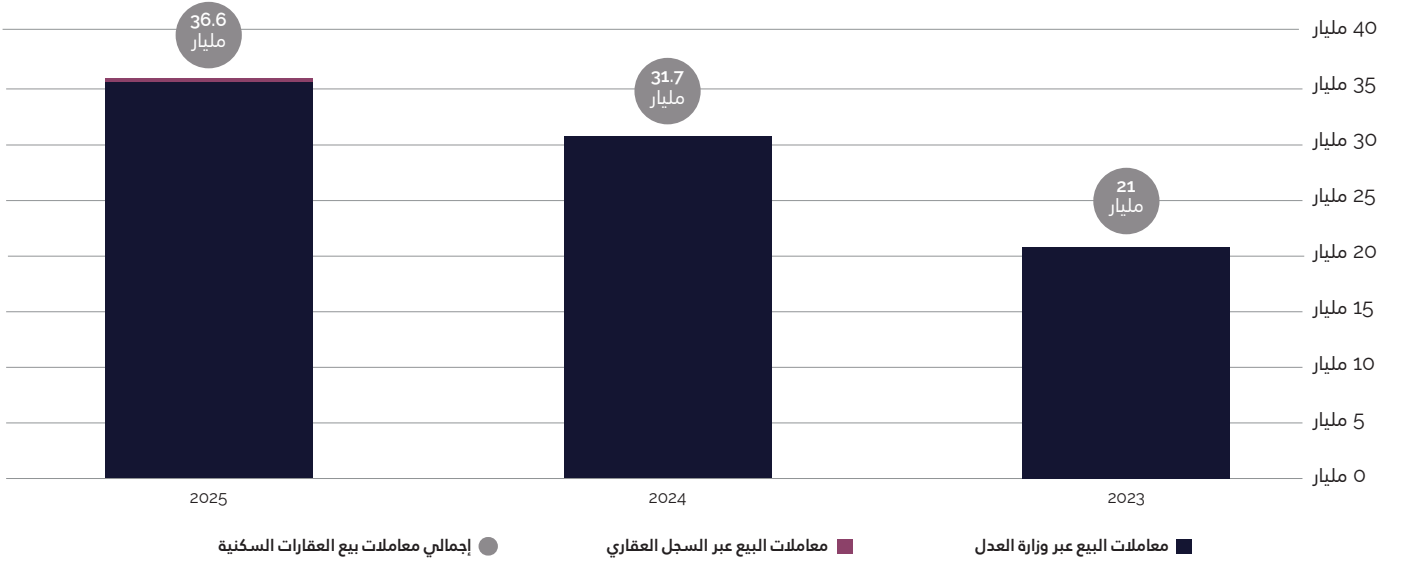
معاملات البيع في جدة من حيث الحجم



المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

وفي ما يتعلق بقيمة المبيعات، سجلت جدة معاملات بيع للعقارات السكنية بقيمة 36.6 مليار ريال سعودي تقريباً في عام 2025، مما يعكس زيادة بنسبة 15.4% عن عام 2024، حيث بلغ متوسط أسعار المعاملات 1.2 مليون ريال سعودي.

معاملات البيع في جدة من حيث القيمة (ريال سعودي)

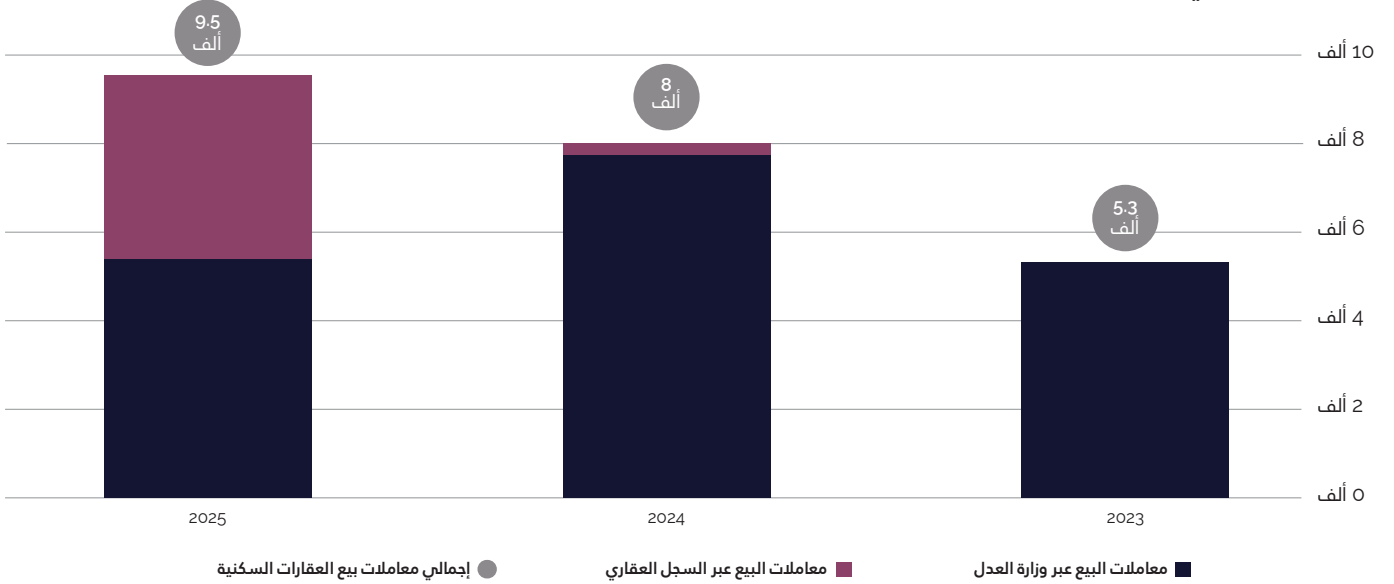


المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

معاملات البيع في الدمام من حيث الحجم والقيمة

سجلت مدينة الدمام في المنطقة الشرقية حوالي 9,500 معاملة بيع سكنية في عام 2025، وهو أعلى مستوى لها خلال السنوات الأخيرة، حيث زادت المعاملات بنسبة 18.7% على أساس سنوي. ويسلط هذا الارتفاع الضوء على مستويات الطلب القوية من المستخدمين النهائيين والمستثمرين، بفضل أسعار السكن المعقولة نسبياً في المدينة مقارنةً بالمدن السعودية الرئيسية الأخرى. وأسهم هذا المزيج من الطلب القوي والأسعار التنافسية في الحفاظ على مستوى جيد من نشاط السوق طوال العام. ومن المتوقع أن تستمر الأسعار الجذابة في الدمام في دعم الطلب على العقارات السكنية على المدى القريب.

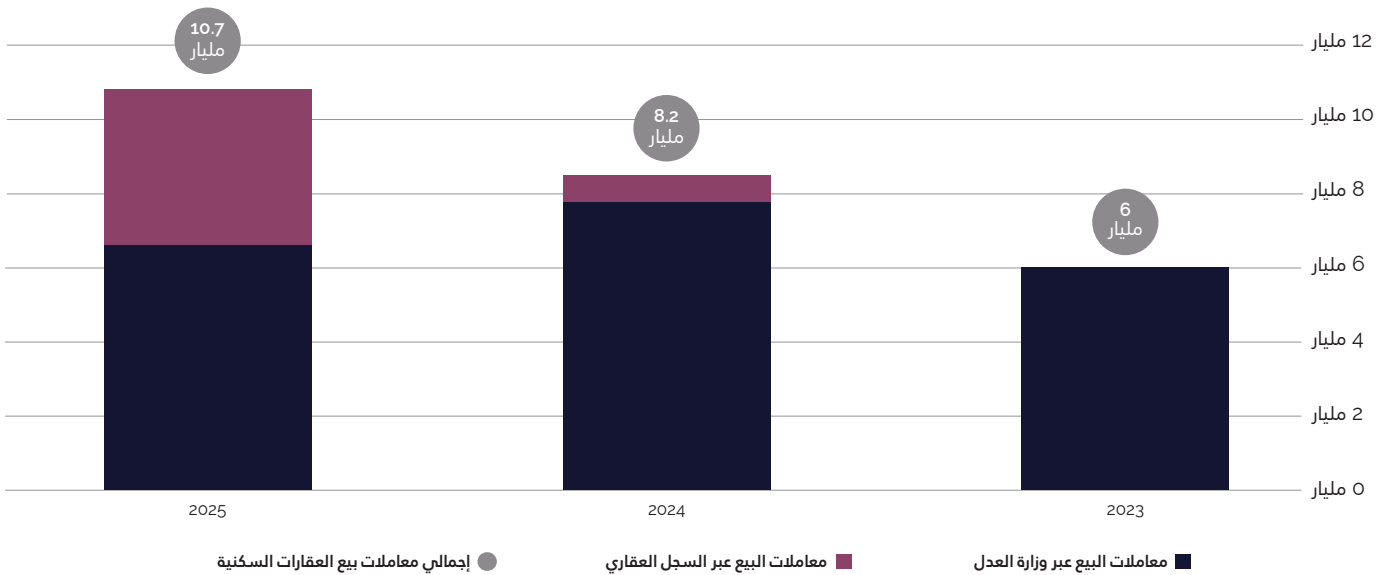
معاملات البيع في الدمام من حيث الحجم



المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

بالنسبة لقيمة المبيعات، سجلت الدمام معاملات عقارية سكنية بقيمة تقارب 10.7 مليار ريال سعودي خلال عام 2025، بزيادة قدرها 29.6% على أساس سنوي. ورغم بقاء القيمة دون مستويات الرياض وجدة، فإن وتيرة النمو تعكس تصاعد ثقة المشترين، وتسارع الزخم في السوق السكني بالمنطقة الشرقية.

المبيعات في الدمام من حيث القيمة (ريال سعودي)



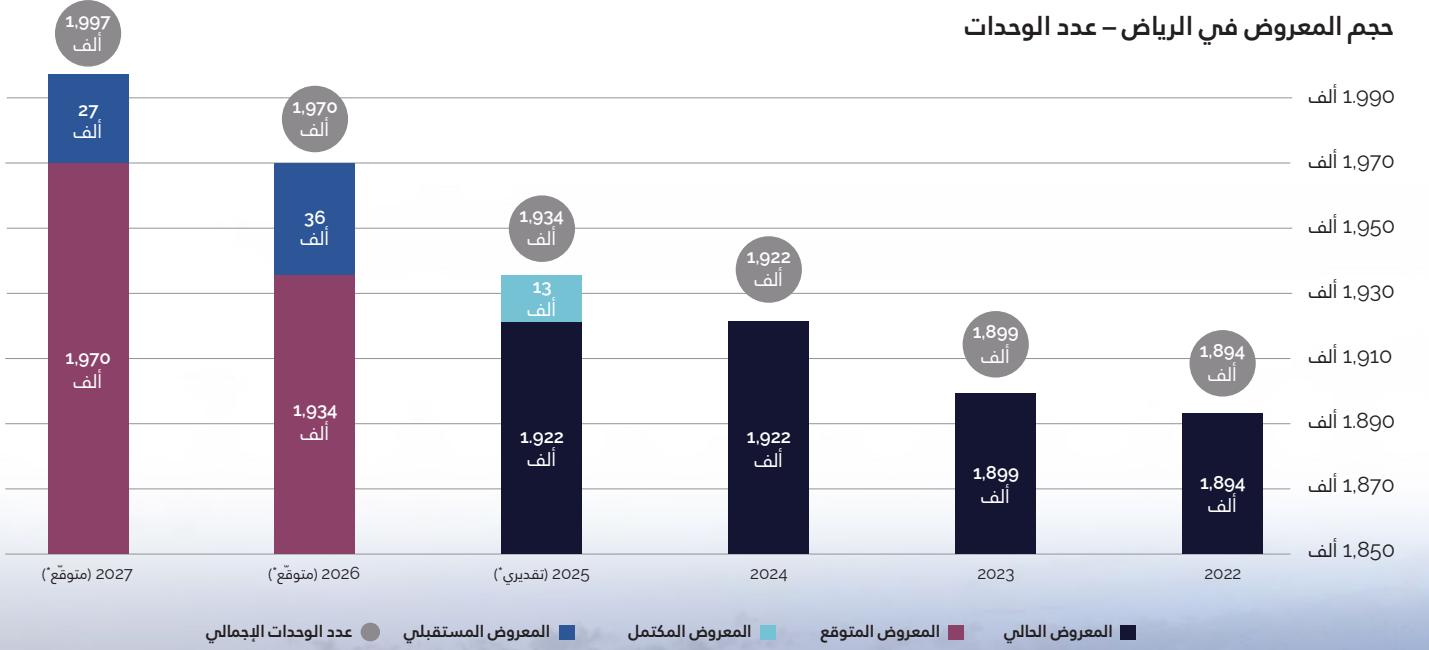
المصدر: وزارة العدل، السجل العقاري، منصة بسيطة، كافنديش ماكسويل

المعرض الحالي والمستقبلي في الرياض:

واصل المعرض السكني في الرياض توسعه خلال عام 2025 ليصل إلى 1.93 مليون وحدة سكنية تقريباً، مع إنجاز ما يقارب 13 ألف وحدة خلال العام. وقد قادت هذا النمو جهات تطوير كبرى، من أبرزها روشن والشركة الوطنية للإسكان، إلى جانب وزارة البلديات والإسكان وغيرها. وتحظى العاصمة بمحفظة قوية من المشاريع السكنية المستقبلية؛ إذ من المقرر تسليم نحو 63,000 وحدة خلال عامي 2026 و2027 عبر مشاريع الشركة الوطنية للإسكان وروشن بشكل رئيسي، إلا أنه من المرجح أن تنخفض أعداد الوحدات المسلمة فعلياً عن التوقعات، استناداً إلى أنماط التسليم التي تم تسجيلها خلال عام 2025.

وقد أسهم الإصلاح الحكومي لنظام رسوم الأراضي البيضاء، الذي شهد زيادة في النسب خلال عام 2025، في تعزيز توسع المعرض، حيث ساهم في تشجيع ملاك الأراضي الشاغرة على استثمارها أو طرحها في السوق. ومن المتوقع أن يتجسد الأثر الكامل لهذه الإصلاحات بشكل تدريجي بدءاً من عام 2026. ومع استجابة المعرض لهذه الحوافز التنظيمية، من المرتقب ردم الفجوة القائمة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية في الرياض، مما سيؤدي بدوره إلى تخفيف الضغط على الأسعار، وجعلها في متناول شريحة أكبر من المشترين.

حجم المعرض في الرياض – عدد الوحدات



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ميد بروجكتس، كافنديش ماكسويل

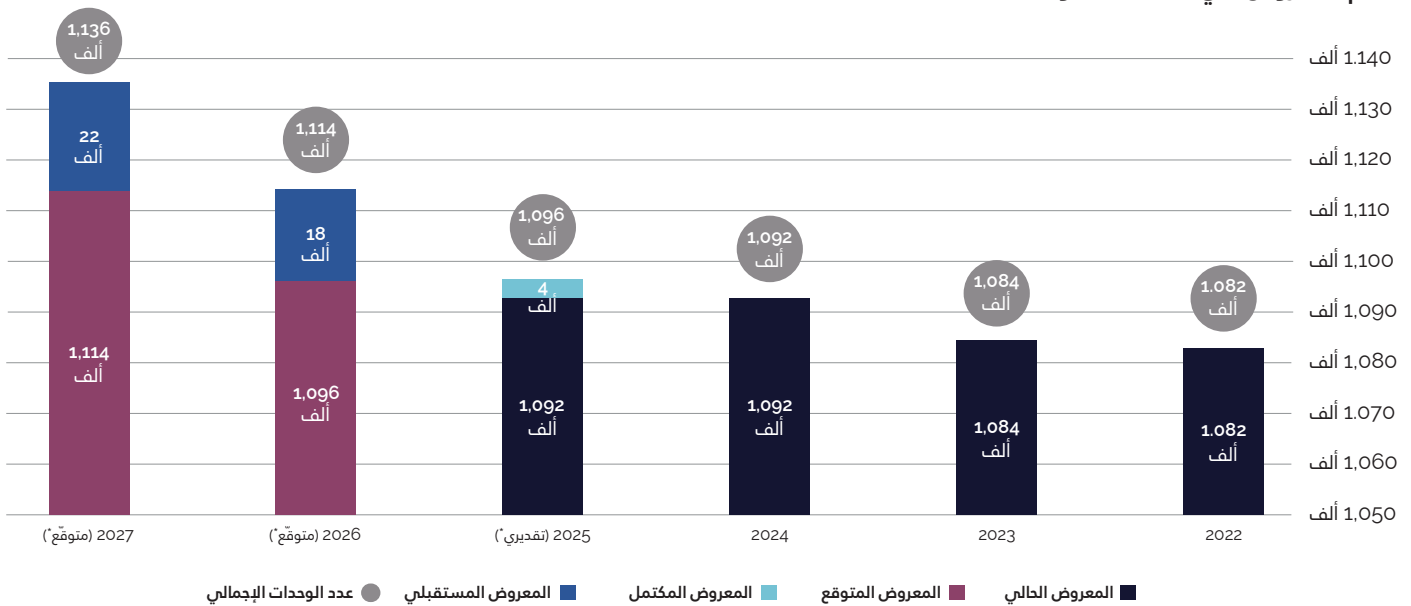
* تركز بيانات المعرض المتوقع على المعلومات المتوفرة عند إعداد هذا التقرير، ويمكن أن تختلف عن التوقعات الأخرى. وتخضع هذه البيانات للمراجعة عند توفر تفاصيل إضافية حول هذه المشاريع.



المعرض الحالي والمستقبلي في جدة:

شهد المعرض من الوحدات السكنية في جدة نمواً طفيفاً خلال عام 2025، ليصل إلى نحو 1.09 مليون وحدة، مع تسليم حوالي 4,000 وحدة خلال العام. ومن المتوقع أن تتسارع وتيرة المعرض خلال الفترة المقبلة، مع تسليم نحو 18,000 وحدة في عام 2027، وتسليم 22,000 وحدة إضافية في العام المقبل، ليرتفع العدد الإجمالي من الوحدات السكنية إلى نحو 1.14 مليون وحدة بحلول عام 2027. إلا أنه قد تنخفض الوحدات المسلمة الفعلية عن التوقعات نتيجة التحديات المرتبطة بتأخر فترات التطوير والتنفيذ، كما لوحظ في الرياض. ومن المرجح بشكل عام أن يسهم التوسع التدريجي لمعرض الوحدات السكنية في الحفاظ على توازن السوق، ودعم استقرار الأسعار واستمرارية نشاط المبيعات في المدى القريب.

حجم المعرض في جدة - عدد الوحدات



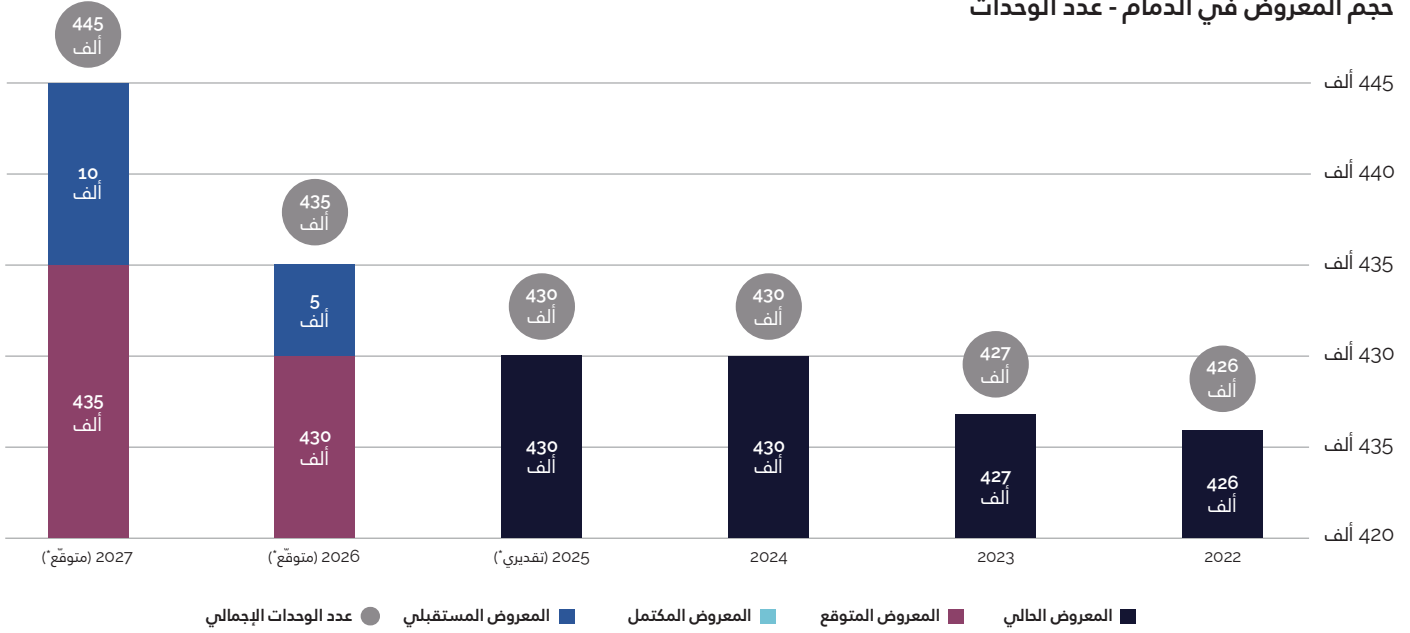
المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ميد بروكيتس، كافنديش ماكسويل

* تركز بيانات المعرض المتوقع على المعلومات المتوفرة عند إعداد هذا التقرير، ويمكن أن تختلف عن التوقعات الأخرى. وتخضع هذه البيانات للمراجعة عند توفر تفاصيل إضافية حول هذه المشاريع.

المعرض الحالي والمستقبلي في الدمام:

شهد المعرض من الوحدات السكنية في الدمام نمواً طفيفاً خلال عام 2025، حيث ارتفع عدد الوحدات بواقع 500 وحدة تقريباً، ليصل العدد الإجمالي إلى نحو 430,000 وحدة. وتشير التوقعات إلى تسليم 5,000 وحدة جديدة في عام 2026، مع خطط لتسليم 10,000 وحدة إضافية في 2027. ومن المرجح أن يساعد هذا النمو الثابت في المعرض على تعزيز تنافسية السوق، وتوفير خيارات أوسع للمشتريين، وتعزيز قدرتهم على التفاوض حول الأسعار.

حجم المعرض في الدمام - عدد الوحدات



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ميد بروجكتس، كافنديش ماكسويل

*تركز بيانات المعرض المتوقع على المعلومات المتوفرة عند إعداد هذا التقرير، ويمكن أن تختلف عن التوقعات الأخرى. وتخضع هذه البيانات للمراجعة عند توفر تفاصيل إضافية حول هذه المشاريع.



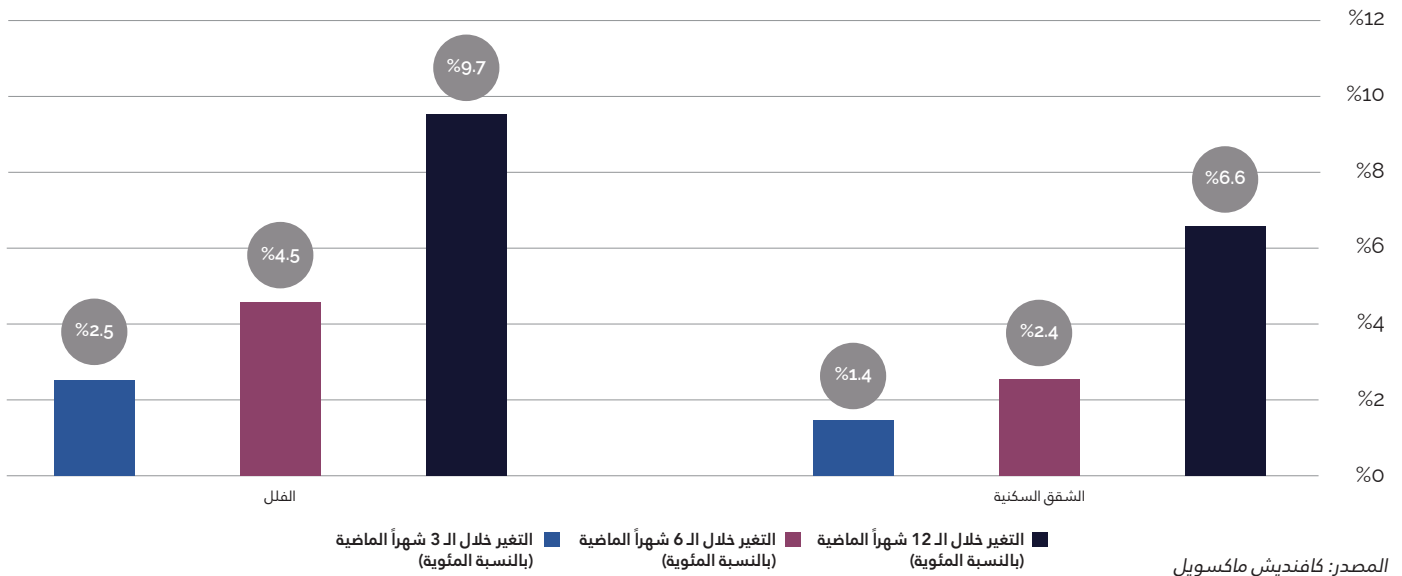
التغيرات في أسعار البيع والإيجار - الرياض

واصلت أسعار مبيعات الوحدات السكنية في الرياض مسارها التصاعدي في 2025، إذ بلغ متوسط أسعار الشقق السكنية 6,245 ريال سعودي للمتر المربع، في زيادة سنوية بلغت 6.6%، بينما وصلت أسعار الفلل إلى 5,640 ريال سعودي للمتر المربع في الفترة ذاتها، لتسجل زيادة سنوية بنسبة 9.7%. وأدى هذا الارتفاع المستمر في الأسعار إلى زيادة الضغوط المتعلقة بالقدرة الشرائية، والتي تجسدت في تراجع حجم المبيعات بنسبة 31.4% على مدار العام. وفي سياق الطلب، من المرجح أن يشهد الطلب زخماً إضافياً مع استعداد السوق لتطبيق اللوائح التنظيمية المتعلقة بتملك غير السعوديين للعقار، إلا أن تأثيرها سيبقى محدوداً ضمن فئات محددة دون أن يشمل السوق بالكامل.

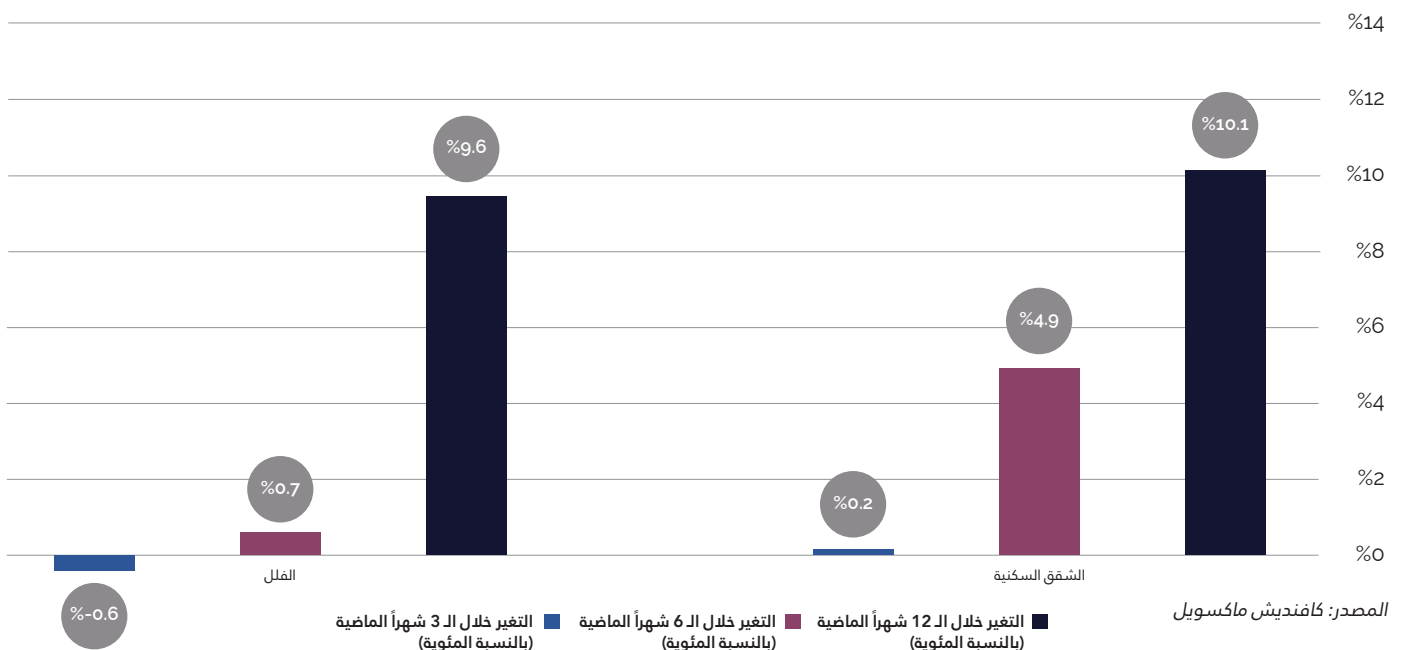
وبدورها، حافظت أسعار إيجارات الشقق والفلل على معدلاتها التصاعدية، لتحقيق زيادة سنوية بنسبة 10.1% و9.6% على التوالي، مما يعكس مستويات الطلب العالية ضمن قطاع العقارات السكنية. وفي إطار جهودها الرامية إلى الحد من الارتفاع المتنامي في تكاليف السكن، أصدرت الحكومة قراراً جديداً في أواخر سبتمبر 2025، يتضمن تجميد أسعار الإيجارات في الرياض لمدة خمس سنوات. كما لوحظ ظهور مؤشرات أولية على تباطؤ وتيرة الارتفاع خلال الربع الأخير من العام.

ومن المتوقع أن تساهم إصلاحات رسوم الأراضي البيضاء، إلى جانب إكمال نحو 63,000 وحدة سكنية جديدة خلال عامي 2026 و2027، بالإضافة إلى قرار تجميد أسعار الإيجارات، في الحد من نقص المعروض بشكلٍ تدريجي، وإبطاء وتيرة ارتفاع الأسعار والإيجارات، بما يوفر قدرًا من التوازن ويساهم في تعزيز القدرة على تملك العقارات في السنوات المقبلة.

تغير أسعار بيع العقارات السكنية في الرياض (بالنسبة المئوية)



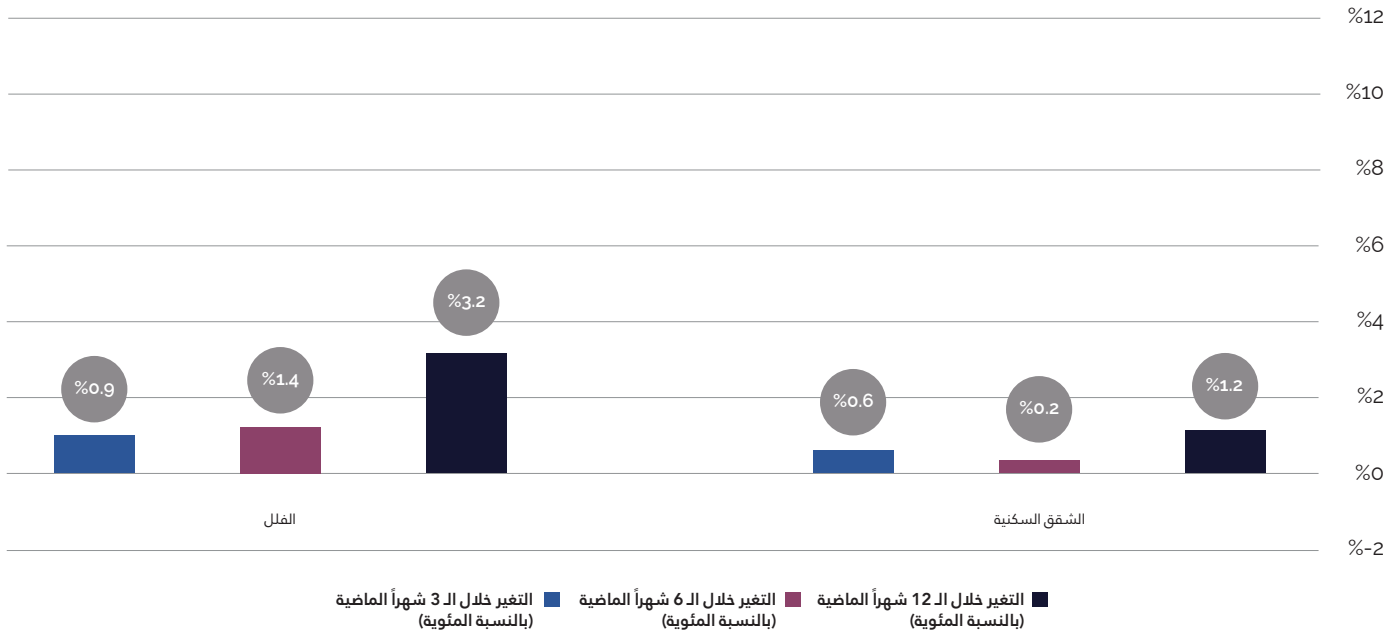
تغير أسعار الإيجارات في الرياض (بالنسبة المئوية)



التغير في أسعار البيع والإيجار - جدة

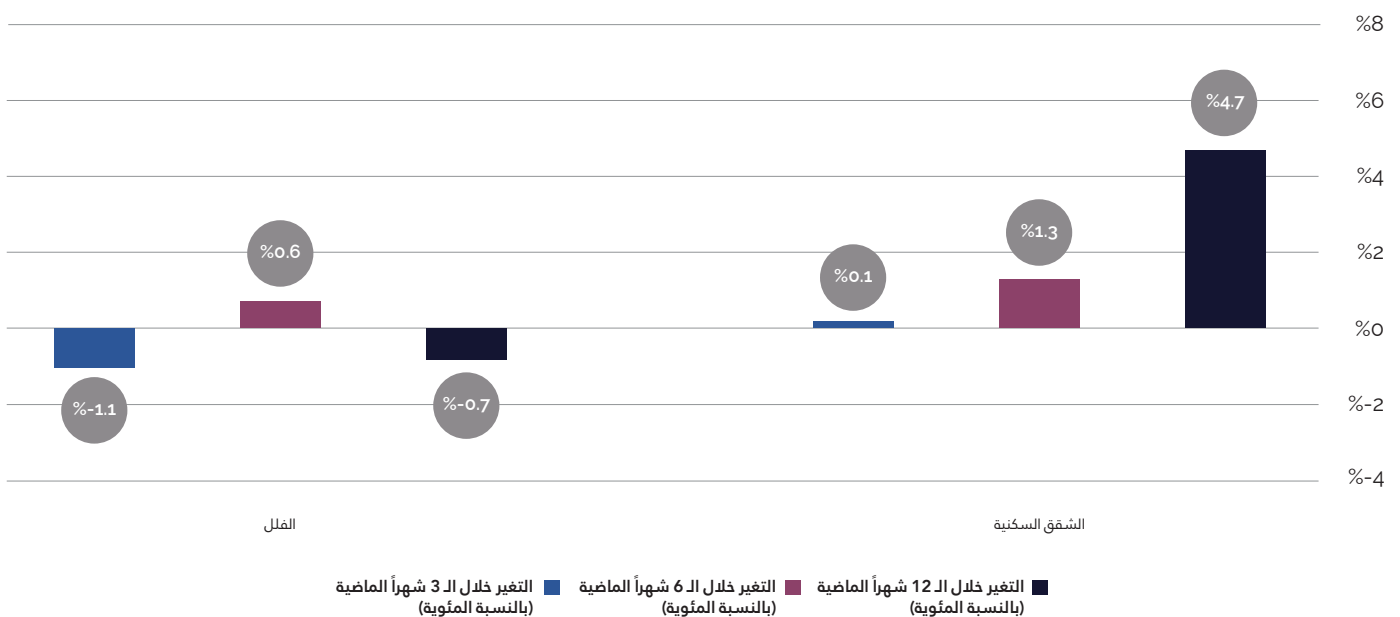
سجّلت أسعار بيع الشقق السكنية في جدة نمواً طفيفاً خلال عام 2025، مدفوعاً باستمرار الطلب من المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حد سواء. ويأتي هذا المشهد في ظل التوسع التدريجي للمعرض السكني في جدة، فمع حلول نهاية العام، بلغت أسعار الشقق 4,385 ريال سعودي للمتر المربع، محققة ارتفاعاً سنوياً بنسبة 1.2%، بينما وصلت أسعار الفلل إلى 5,185 ريال سعودي للمتر المربع، بزيادة قدرها 3.2% خلال الفترة نفسها. وبدورها، شهد سوق الإيجارات أداءً متبايناً، إذ ارتفعت المعدلات السنوية لإيجار الشقق بنسبة 4.7%، مقابل تراجع إيجارات الفلل بشكل طفيف بنسبة 0.7%.

تغير أسعار بيع العقارات السكنية في جدة (بالنسبة المئوية)



المصدر: كافنديش ماكسويل

تغير أسعار الإيجارات في جدة (بالنسبة المئوية)

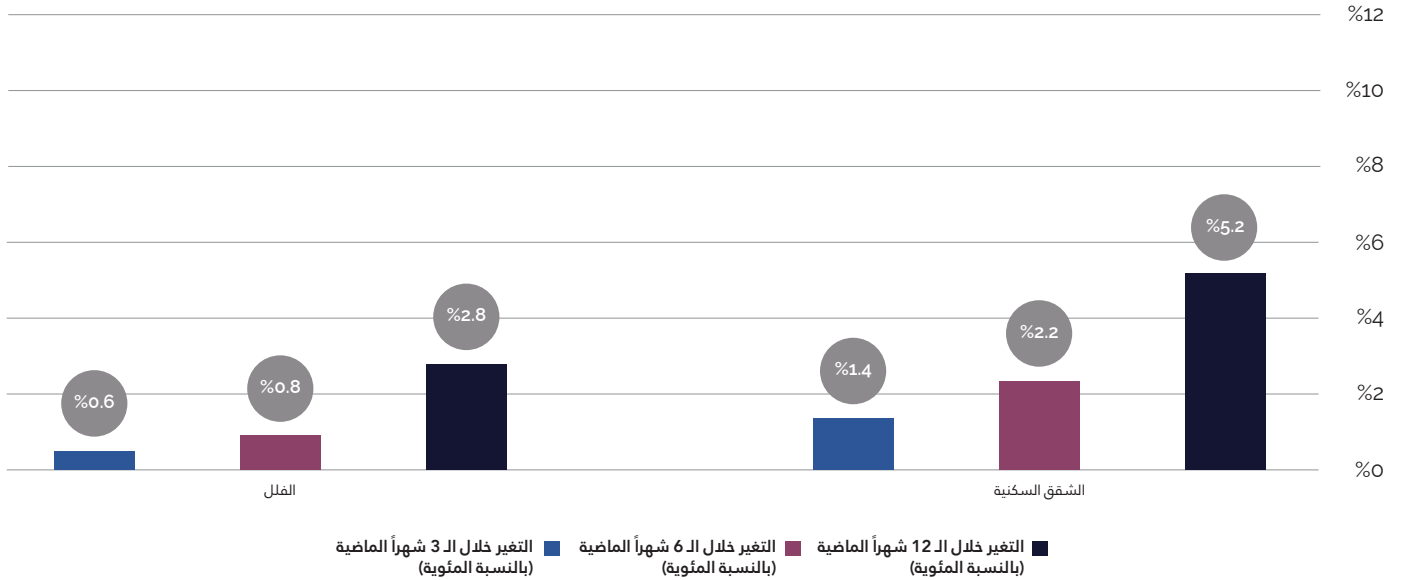


المصدر: كافنديش ماكسويل

التغير في أسعار البيع والإيجار - الدّمّام

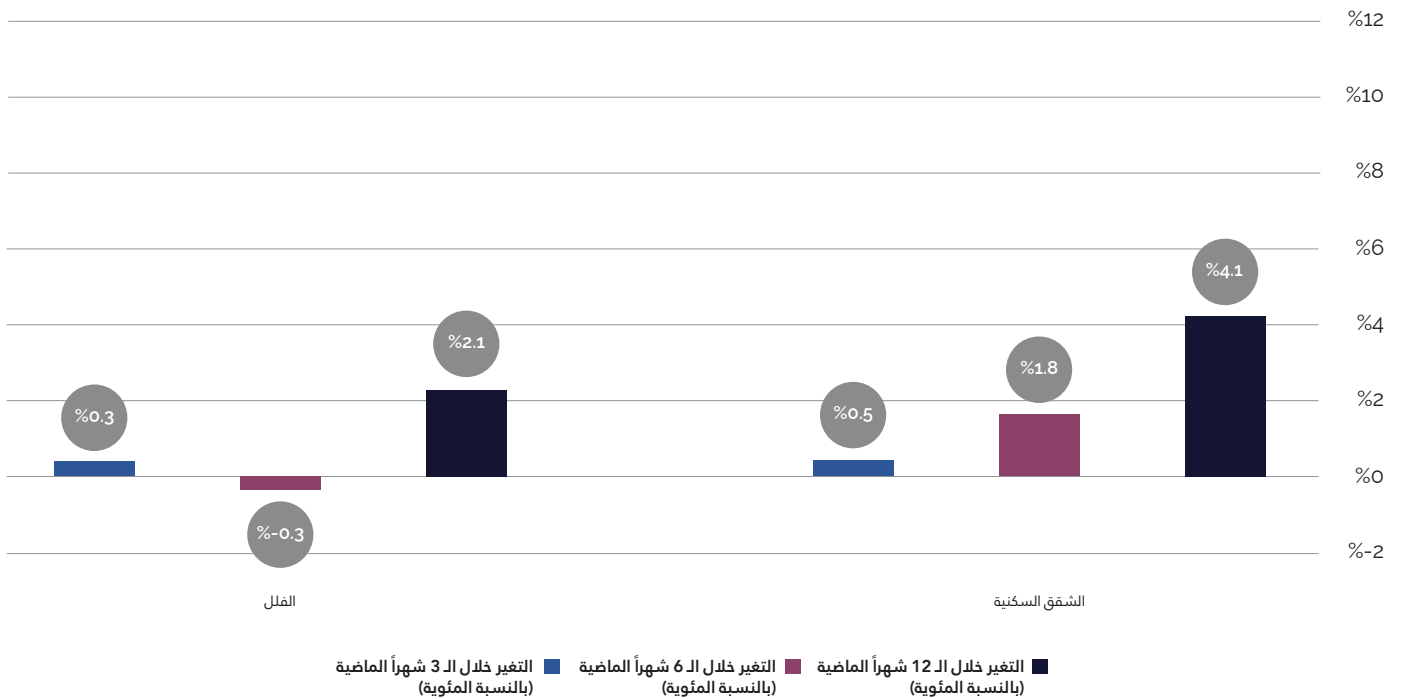
واصلت أسعار بيع الوحدات السكنية في الدّمّام ارتفاعها خلال عام 2025، مدعومةً بقوة الطلب من المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حدٍ سواء. فمع حلول نهاية العام، ارتفعت معدلات الأسعار السنوية للشقق بنسبة 5.2%، فيما سجّلت أسعار الفلل زيادة بنسبة 2.8% عن الفترة ذاتها. ومن جهتها، شهدت معدلات الإيجار أداءً إيجابياً بشكلٍ عام، إذ ارتفعت الأسعار السنوية لإيجارات الشقق بنسبة 4.1%، كما سجّلت إيجارات الفلل نمواً طفيفاً بنسبة 2.1% على أساس سنوي، رغم تراجع الأداء خلال النصف الثاني من العام.

تغير أسعار بيع العقارات السكنية في الدّمّام (بالنسبة المئوية)



المصدر: كافنديش ماكسويل

تغير أسعار الإيجارات في الدّمّام (بالنسبة المئوية)



المصدر: كافنديش ماكسويل

نقطة محورية: توسيع نطاق التملك العقاري في المملكة العربية السعودية

جدول ضوابط التملك العقاري لغير السعوديين

خارج النطاقات الجغرافية المحددة		داخل النطاقات الجغرافية المحددة		الفئات
مكة المكرمة والمدينة المنورة	جميع مدن المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)	مكة المكرمة والمدينة المنورة	جميع مدن المملكة (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة)	
تملك الأفراد غير السعوديين				
لا ينطبق	عقار واحد للاستخدام السكني	نعم، للمسلمين فقط	نعم	مقيم
لا ينطبق	لا	نعم، للمسلمين فقط	نعم	غير مقيم
لا ينطبق	عقار واحد للاستخدام السكني	نعم، للمسلمين فقط	نعم	حامل الإقامة المميزة
تملك الشركات السعودية التي يحظى غير السعوديين بحصة جزئية أو كلية من رأسمالها				
وفقاً لما تحدده اللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية				
نعم، لسكن الموظفين وممارسة الأنشطة فقط	نعم	نعم	نعم	مدرجة في السوق المالية غير مدرجة في السوق المالية
تملك الشركات غير السعودية				
لا	لا	لا	نعم	الشركات الأجنبية المسجلة في المملكة

المصدر: الهيئة العامة للعقارات، كنفديش ماكسويل

يشهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية تحولاً تدريجياً نحو مزيدٍ من الانفتاح، مما يعزز فرص التملك العقاري للأفراد غير السعوديين، سواء المقيمين أو غير المقيمين، والشركات غير السعودية، والمؤسسات الأجنبية غير الربحية. ويعكس هذا التحول انتقالاً مدرّوساً من سياسات التقييد القديمة إلى بيئة أكثر شمولية، ولكن وفق مسار تنظيمي دقيق يستوعب شريحة أوسع من المستثمرين.

وتم إدراج التملك العقاري للمقيمين الأفراد من غير السعوديين منذ زمن بعيد، ولكنه بقي في إطار أكثر تقييداً، باعتباره ينحصر غالباً في تملك وحدة سكنية واحدة بعد استكمال الموافقات التنظيمية المطلوبة. ولكن التحديثات الأخيرة للوائح والأنظمة أتاحت للأجانب من المقيمين وغير المقيمين وحاملي الإقامة المميزة تملك العقارات ضمن مناطق محددة، في خطوة تعكس توجهاً أكثر انفتاحاً نحو الاستثمار. وما تزال فرصة التملك محدودة خارج هذه النطاقات الجغرافية، لتقتصر غالباً على وحدة سكنية واحدة للسكن الشخصي بالنسبة للمقيمين فقط، ويتم استبعاد غير المقيمين عادةً من هذا الامتياز. بينما يخضع قانون التملك العقاري في كلٍ من مكة المكرمة والمدينة المنورة لضوابط صارمة، إذ يقتصر في معظمه على المسلمين ووفق شروط خاصة تتماشى مع الاعتبارات الدينية والتنظيمية.

وبدورها، تحتوي قوانين التملك العقاري للشركات على مزيدٍ من التفاصيل، فالشركات السعودية التي تضم مساهمين أجانب لا تمنع تلقائياً من تملك العقارات، بل تخضع أهليتها لأطر تنظيمية منسجمة مع تعليمات هيئة السوق المالية، مما يتيح للشركات المدرجة المشاركة شريطة الالتزام بالتطلبات ذات الصلة. بينما تحظى الشركات السعودية غير المدرجة في السوق المالية بمرونة أوسع، بما يشمل تملك العقارات لأغراض تشغيلية مثل إسكان الموظفين ودعم الأنشطة التجارية.

وتعكس هذه التغييرات تحولاً استراتيجياً في نهج المملكة تجاه الاستثمار الأجنبي؛ إذ تم تحديد الفئات المسموح لها بالتملك العقاري والمناطق الجغرافية التي تدعم هذا الحق، بالإضافة إلى الشروط والظروف المتعلقة به، مما يحول السوق العقاري من مسار مقيد للوصول إلى وجهة استثمارية جاذبة، ولكن مع الحفاظ على الضوابط المرتبطة بالاعتبارات الجغرافية والثقافية الحساسة.

آفاق سوق العقارات

ورغم تباين ديناميكيات السوق بين الرياض وجدة والدمام، تشير التوقعات العامة لعام 2026 إلى حفاظ القطاع السكني على مرونته، مدعوماً بتوسّع المعروض، والاستثمارات المستدامة في البنية التحتية، والتزام الحكومة المتواصل بتوفير حلول سكنية فعّالة. ومع ذلك، تفرض العوامل الخارجية بعض التحديات التي تستدعي متابعة دقيقة، لا سيما تقلبات أسواق النفط العالمية والتوترات الجيوسياسية، والتي قد تؤثر على ثقة المستثمرين والنشاط الاقتصادي العام على المدى القريب. وفي ظل هذه التحديات، ما يزال القطاع السكني في المملكة راسخاً من الناحية البنوية، فهو يقف على أساسات ثابتة تدفعها التوجهات الديموغرافية الإيجابية، وبرامج تطوير البنية التحتية، والتزام المملكة المتواصل بتحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030.

من المتوقع أن يشهد السوق السكني في الرياض مرحلةً من إعادة التوازن خلال عام 2026، بفضل التأثيرات الناجمة عن دخول معروض سكني جديد، وتطبيق قرار تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات، إلى جانب الإصلاحات المطبّقة على رسوم الأراضي البيضاء. وتشير التقديرات، لا سيما مع ترقب تسليم نحو 36 ألف وحدة سكنية خلال عام 2026، إلى أن التوسّع المنتظر في المعروض من شأنه المساهمة في تهدئة وتيرة نمو الأسعار، وبالتالي التخفيف التدريجي من ضغوط القدرة الشرائية التي أثّرت على نشاط المعاملات خلال عام 2025. ومن المرجّح أن تشهد الصفقات انتعاشاً تدريجياً في حال تحسّن مستويات القدرة على التملك، والوصول إلى بيئة عقارية أكثر انسجاماً بين العرض والطلب. وبالتوازي مع هذه العوامل، من المتوقع أن يساهم تطبيق الأنظمة الجديدة الخاصة بتملك غير السعوديين في توليد مزيد من الطلب العقاري ضمن فئات محددة من الشرائح، مما يوسّع قاعدة المشترين لتتجاوز نطاق الطلب المحلي. وفي السياق ذاته، يترقب القطاع زخماً إضافياً لتدفقات الطلب على المدين المتوسط والبعيد، في ظل الاستعدادات المتواصلة لاستضافة إكسبو 2030 الرياض، حيث يلعب تطوير البنية التحتية والنمو المرتقب في عدد السكان والقوى العاملة دوراً محورياً في تعزيز قدرة السوق السكني على استيعاب الطلب في العاصمة.

وتشير التوقعات الخاصة بالقطاع في جدة إلى مواصلة السوق مساره المستقر خلال عام 2026، مدعومةً بثبات الطلب من قبل المستخدمين النهائيين والمستثمرين على حدٍ سواء، إضافةً إلى ترقب تسليم نحو 18 ألف وحدة سكنية جديدة. ومن المرجّح أن تحافظ الأسعار على وتيرة نمو معتدلة، بسبب التوسّع في المعروض على الوحدات السكنية، والذي يساعد على كبح الضغوط التصاعدية للأسعار. ومن المنتظر أن تساهم مشاريع تطوير البنية التحتية الجارية في تعزيز ترابط المدينة وجاهيتها المعيشية، مما يدعم استمرار الطلب السكني على امتداد المناطق الحيوية للمدينة.

وبينما يستعيد القطاع في الرياض توازنه ويحافظ على استقراره في جدة، تبرز الدمام بصفقتها أحد أكثر أسواق السكن ديناميكية في المملكة، بفضل مستويات الطلب القوية من المشترين، والقدرة الشرائية الأفضل نسبياً مقارنةً بالرياض وجدة، إلى جانب النشاط الاقتصادي الحيوي في المنطقة الشرقية. ومن المتوقع أن تستوعب الدمام مزيداً من المعروض السكني المدروس بدون التأثير على التوازن بين العرض والطلب، إذ تنتظر المدينة استلام 5 آلاف وحدة سكنية خلال عام 2026، وهو عدد لا يشكّل أي فائض في العرض ويحافظ في الوقت نفسه على استمرار الزخم في الأسعار وحجم الصفقات.



تأليف

علي صديقي

مدير الأبحاث
ali.siddiqui@cavendishmaxwell.com
+971 50 877 0190



جوليان روش

كبير الاقتصاديين
julian.roche@cavendishmaxwell.com
+971 58 217 1126



معلومات الاتصال الرئيسية

سراج أحمد

مدير، رئيس الاستراتيجيات والاستشارات
siraj.ahmed@cavendishmaxwell.com
+971 50 382 4409



كيفن دوفيلد

مدير، رئيس قسم استشارات الأصول المبنية
kevin.duffield@cavendishmaxwell.com
+971 56 344 2177 / +966 594963815



المملكة العربية السعودية

+966 11 207 4496
المبنى 13، ليسن فاللي، طريق الملك خالد، الرياض،
المملكة العربية السعودية

دبي | أبوظبي | الشارقة | عجمان | رأس الخيمة | مسقط | مدينة الكويت | الرياض



cavendishmaxwell.com

إخلاء مسؤولية:

تعتمد المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير على عدة مصادر تُعتبر موثوقة بشكل عام، وعلى افتراضات تُنظر إليها على أنها منطقية، والتي كانت سارية في وقت إجراء أبحاث السوق، ولكن لا يتم تقديم أي تمثيل أو ضمان فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها. ونحتفظ بالحق في تغيير منهجيتنا وتعديل أو تعليق المؤشرات في أي وقت لأسباب تنظيمية أو غيرها.

ولا تشكل المعلومات والتحليلات الواردة في هذا التقرير نصيحة من أي نوع (قانونية أو مالية أو غير ذلك). كما لا يمثل هذا التقرير وهذه التحليلات تقيماً رسمياً لأي شكل من أشكال المصلحة العقارية، ولا يجب فهمه كذلك. وتعد هذه التحليلات، بما في ذلك أي بيانات استثمارية ترد فيها، مجرد آراء وتقديرات تستند إلى مجموعة واسعة من المتغيرات التي يصعب تحديدها بدقة. ونود أن نلفت انتباهكم إلى أن أي تغيير يطرأ على أي من هذه المؤشرات قد يؤدي إلى تأثيرات جوهرية على نتائج التحليل. لا تتحمل شركة كافنديش ماكسويل أي مسؤولية عن الخسائر أو الأضرار (وعلى سبيل المثال ولا الحصر، الأضرار المباشرة أو غير المباشرة) التي يتكبدتها أي طرف (بشكل مباشر أو غير مباشر) نتيجة الاعتماد على هذا التقرير.