

## نظرة على توقعات السوق العقاري في ضوء التشريعات العقارية الحديثة في المملكة العربية السعودية.

الصفحة	بيان	م
3	تعريف المصطلحات	1
6	الملخص التنفيذي	2
7	مقدمة	3
12	الرسائل الرئيسية	4
14	مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي في المملكة	5
17	تحليل السوق العقاري على المستوى الوطني ومدينة الرياض	6
22	سوق الإيجارات السكنية في المملكة	7
26	الائتمان في المملكة بشكل عام والائتمان العقاري بشكل خاص	8
32	تحليل التباين الجغرافي السعري على مستوى مناطق مدينة الرياض	9
35	التحليل الاحصائي للبيانات التاريخية على مستوى السوق العقاري	10
43	استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة	11
61	الاستنتاج الختامي	12
62	المصادر	13

يمثل هذا التقرير جهداً تحليلياً يستند إلى البيانات المتاحة والأدوات الإحصائية المتقدمة التي تم استخدامها، ويهدف إلى توفير قراءة موضوعية لاتجاهات السوق العقاري في مدينة الرياض، حيث تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى بيانات ومعلومات متاحة من مصادر يُعتقد بموثوقيتها، ويعكس تحليلاً مهنيًا وفقًا للمعطيات المتوفرة وقت الإعداد، ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن أي قرارات يتم اتخاذها بناءً على محتواه حيث تبقى التوقعات المستقبلية المقدمة تقديرات احتمالية وليست أحكاماً يقينية، نظراً لمحدودية الفترة الزمنية المتاحة بعد تطبيق التدخلات التنظيمية، وتعقيد ديناميكيات السوق، وتداخل عوامل متعددة يصعب التنبؤ بمسارها بدقة كاملة. لا يُقصد من هذا التقرير تقديم نصائح استثمارية أو قانونية، ولا ينبغي الاعتماد عليه كأساس وحيد لاتخاذ قرارات مالية أو عقارية. يُنصح القراء باستشارة متخصصين في المجالات ذات الصلة، وإجراء أبحاث أكثر عمقاً، ومتابعة التطورات الفعلية للسوق قبل اتخاذ أي قرار. المعلومات الواردة دقيقة حسب علمنا وكما هو مُشار إليها في المصادر كما في تاريخ إصدار التقرير، لكنها قابلة للتغيير مع توفر بيانات جديدة أو تطور ظروف السوق. لا تتحمل شركة كفاءة المالية أي مسؤولية أي قرارات أو إجراءات تُتخذ بناءً على محتوى هذا التقرير، أو أي خسائر قد تنتج عن الاعتماد عليه.

## المخلص التنفيذي للتقرير،

تسعى شركة كفاءة المالية إلى المساهمة في إثراء المحتوى التحليلي المرتبط بالسوق العقاري في المملكة، من خلال تقديم قراءة موضوعية للبيانات المتاحة وتحليل الاتجاهات الرئيسية على المستوى الوطني وفي مدينة الرياض والتعرف بشكل أولي على مقدار التغيرات التي حدثت بعد التدخلات التنظيمية الأخيرة، حيث شهد عام 2025 عدداً من القرارات والتحديثات التنظيمية المباشرة التي تتعلق بالسوق العقاري وتتمثل في صدور اللائحة التنفيذية لرسم الأراضي البيضاء، وتحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار، والأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر عبر تحديد لسقف الإجراءات السكنية في مدينة الرياض.

ويأتي هذا التقرير لتحليل ووصف الواقع الحالي للسوق ومحاولة لقياس التأثيرات المحتملة مستقبلاً على مستويات أسعار البيع والإيجارات، وما إذا كانت القرارات والتحديثات النظامية قد ساهمت في تباطؤ الأسعار، أو إعادة توزيع الطلب، أو تغيير في نمط الحركة التجارية.

يعتمد التحليل على معالجة البيانات المنشورة من الجهات الرسمية واستخدام نماذج قياسية لتقدير العلاقة بين المتغيرات، مع الإشارة إلى أن النتائج تمثل قراءة أولية للاتجاهات وليست توقعات قطعية، نظراً لحدثة تطبيق بعض السياسات وقصر الفترة الزمنية المتاحة للقياس.

كما يتناول التقرير تفاوت مستوى الأثر بين مناطق مدينة الرياض، حيث تُظهر البيانات اختلافات ملحوظة بين شمال الرياض وشرقها وغربها في مستويات الأسعار والإيجارات ودرجة الاستجابة للتغيرات التنظيمية.

نأمل أن يساهم هذا التقرير في توفير محتوى تحليلي مختصر يساعد القارئ على فهم الصورة الحالية للسوق العقاري وتكوين رؤية أوضح حول الاتجاهات المحتملة خلال الفترة القادمة.



يوسف الزميع  
المؤسس والمدير التنفيذي لشركة  
كفاءة المالية

## الملخص التنفيذي :

أولاً: رؤية شاملة :

يستعرض هذا التقرير مسار السوق العقاري في مدينة الرياض خلال الفترة 2022-2025، ويحاول قياس الأثر الأولي لتأثير صدور نظامين حديثين هما رسوم الأراضي البيضاء (أغسطس 2025) وسقف الإيجارات (يونيو 2025)، بالإضافة إلى تحديث نظام تملك العقارات لغير السعوديين مع بناء توقعات مستقبلية حتى 2028 عبر ثلاثة سيناريوهات تمثل مسارات سعر المتر السكني والتجاري ومتوسط إيجار الوحدات السكنية. يمكننا صياغة أبرز النتائج وآثار التدخلات التنظيمية للفترة (الربع الثالث من سنة 2025 والربع الأول من سنة 2026) مقارنة بالفترة (الأربع الثلاثة الأولى من سنة 2025) وفقاً لما يلي:

تُظهر بيانات الصفقات العقارية لآخر ربعين (الربع الثالث من سنة 2025 وأول شهرين من الربع الأول من سنة 2026) أن القطاع التجاري كان الأكثر تأثراً بالتدخلات التنظيمية حتى الآن، حيث تراجع متوسط الأسعار على مستوى المدينة بنسبة 27.5%، مقابل انخفاض محدود في القطاع السكني بلغ 4.6% فقط. وتصدّر شمال الرياض قائمة المناطق الأكثر تأثراً بانخفاض قدره 46.3% في متوسط قيمة المتر التجاري للصفقات التي نُفذت بعد تطبيق القرار، تلاها منطقة شمال غرب الرياض بنسبة 38.4%. ويعكس هذا النمط التأثير المباشر لرسوم الأراضي البيضاء، التي تتركز أساساً على ملاك الأراضي غير المطورة في المناطق الأعلى قيمة.

التغيرات في سعر المتر  
التجاري والسكني:

لا يزال الإيجار السكني يُظهر درجة عالية من المقاومة للتأثيرات التنظيمية حتى الآن، حيث سجلت 5 من أصل 6 مناطق نمواً إيجابياً عقب تطبيق السياسات في متوسط قيمة الوحدة الإيجارية الجديدة (شقق)، وتصدّرت منطقة وسط الرياض المشهد بارتفاع قدره 5.5%، تلاها منطقة جنوب الرياض بنسبة 3.6%، فيما كانت منطقة غرب الرياض الاستثناء الوحيد بانخفاض بلغ 2.5%.

متوسط إيجار الوحدات  
السكنية

يكشف تحليل معدل النمو السنوي المركب CAGR عن حجم التغيرات الفعلية في السوق العقاري حالياً، فعند تحليل النمو لسعر المتر خلال الفترة 2022-2024، كانت المناطق تسجل معدلات نمو قوية تراوحت بين 13% و26% سنوياً، إلا أن التحول المفاجئ بعد التدخلات التنظيمية إلى معدلات قريبة من الصفر أو حتى سالبة بعد تطبيق السياسات يشير إلى أن هذا التحول لا يمكن تفسيره كتصحيح تدريجي طبيعي، بل يعكس استجابة مباشرة للسوق نتيجة تطبيق القرارات التنظيمية وانعكاسها على مستويات الأسعار، خصوصاً في المناطق الأعلى نشاطاً وقيمة.

تتجلى الصورة بشكل ملموس في شمال الرياض؛ حيث انتقل النمو السكني من +22.6% إلى -9.5%، بينما شهد القطاع التجاري هبوطاً أكثر حدة من بنسبة انخفاض تجاوزت الـ46% في بعض الصفقات، هذا التحول لا يمكن تفسيره كتصحيح تدريجي طبيعي، بل يعكس صدمة تنظيمية مباشرة أعادت تسعير السوق بشكل سريع، خصوصاً في المناطق الأعلى نشاطاً وقيمة.

تغيرات ملموسة في  
معدلات النمو السنوي  
المركب

## ثانياً: ملخص قراءتنا في التجارب الدولية التي شهدت تدخلات تنظيمية في الأسواق العقارية وكيف كانت تأثيرات مثل هذه التدخلات على الأسواق العقارية :

ألمانيا - برلين سقف إيجارات سكنية 1942	الدولة / المدينة: نوع التدخل التنظيمي سنة التدخل التنظيمي
--	---

**ملخص النتائج:** المصدر: [Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin](#)

نجحت السياسة في المدى القصير بخفض الإيجارات المعلنة في القطاع المنظم، مما وفر حماية فورية للمستأجرين القائمين.

1- كشفت دراسة Hahn et al. 2023 المنشورة في دورية Management Science عن صدمة في جانب العرض؛ حيث انخفضت عروض الإيجار بنسبة 30% خلال فترة نفاذ القرار، وفُسر المحللون ذلك بإحجام الملاك عن طرح عقاراتهم الشاغرة بانتظار وضوح الرؤية القانونية وتحويل العقارات من "إيجار" إلى "تمليك" للهروب من سقف الأسعار.

2- أدت السياسة إلى تراجع الاستثمار في "أعمال الترميم الإنشائية والهيكلية"، حيث وجد الملاك أن "الأجرة الإجمالية" المحددة لا تغطي تكاليف التحسينات الجوهرية، مما هدد بجودة المخزون الإسكاني على المدى الطويل.

الإيجابية

غير الإيجابية

كندا - فانكوفر ضريبة على المنازل الشاغرة 2017 م	الدولة / المدينة: نوع التدخل التنظيمي سنة التدخل التنظيمي
---	---

**ملخص النتائج:**

انخفضت العقارات الشاغرة المعلنة بنسبة 67% من 2017 إلى 2024، من حوالي 3,000 إلى 979 عقار، بالإضافة على أن الضريبة حققت 194.3 مليون دولار لدعم الإسكان الميسور منذ 2017

انخفضت الإيرادات من السنة الضريبية 2018 إلى 2019، مما يعني عقارات شاغرة أقل ولكن أيضاً أموال أقل للمبادرات الإسكانية

المصدر: [Empty Homes Tax](#)

الإيجابية

غير الإيجابية



السويد ، ستوكهولم سقف إيجارات سكنية 2020 للمتر المربع للمباني المنشأة قبل عام 2014.	الدولة / المدينة: نوع التدخل التنظيمي سنة التدخل التنظيمي
---	---

**ملخص النتائج:**

إيجارات منخفضة للمستأجرين الحاليين عبر عقود مضمونة مدى الحياة بمجرد الحصول عليها مما يؤدي إلى استقرار طويل الأمد .

1- قوائم انتظار طويلة جداً: متوسط 9 سنوات للحصول على شقة في ستوكهولم (تضاعف خلال عقد)

2- تأخر استقلال الشباب: ارتفاع نسبة السويديين (20-27 عام) الذين يعيشون مع والديهم لأعلى مستوى تاريخي

3- انهيار البناء الجديد: انخفاض حاد في المعرض السكني

المصدر: [Regulated apartments in the Swedish housing market](#)

الإيجابية

غير الإيجابية

جمهورية مصر العربية تجميد الإيجارات السكنية 1952 م	الدولة / المدينة: نوع التدخل التنظيمي سنة التدخل التنظيمي
--	---

**ملخص النتائج:**

وفرت السياسة حماية لملايين المستأجرين من الزيادات الحادة لعقود طويلة مع استقرار سكني للطبقات المتوسطة والفقيرة في المدن الكبرى

1- تدهور البنية التحتية: عدم استثمار الملاك في صيانة العقارات بسبب ضعف العوائد (إيجارات أقل من التكاليف)

2- أزمة اجتماعية حادة عند الإصلاح (2025): مخاطر إخلاء 1.6 مليون أسرة (6.4 مليون شخص) مع زيادات قد تصل لـ 20 ضعف الإيجار الحالي

المصدر: [Millions at Risk of Eviction](#)

الإيجابية

غير الإيجابية

# الملخص التنفيذي :

## ثانياً: ملخص قراءتنا في التجارب الدولية التي شهدت تدخلات تنظيمية في الأسواق العقارية وكيف كانت تأثيرات مثل هذه التدخلات على الأسواق العقارية: :

مقارنة المقارنات المعيارية للتجارب الدولية مع واقع السوق في المملكة وواقع التدخلات

### التنظيمية الأخيرة:

نلاحظ أن التدخلات التنظيمية في المملكة تعكس وعياً حكومياً بالدروس المستفادة من التجارب الدولية، حيث تظهر تفاصيل التدخلات التنظيمية في السعودية "توازناً" يحاول تجنب الانزلاقات التي حدثت في ستوكهولم وبرلين وتمتثل أبرز البنود التي أخذت في الاعتبار النقاط السلبية من التجارة الدولية المماثلة فيما يلي:

- 1- بخلاف تجربة مصر (1952) التي اتسمت بالجمود العقدي لعقود، حدد التدخل التنظيمي مدة نفاذ الأحكام بـ خمس سنوات (البند خامساً)، مما يمنع "تجمد" السوق ويسمح بالمراجعة الدورية بناءً على مؤشرات الأداء (البند سادساً/3).
- 2- تلافياً لتدهور المباني السكنية (كما في برلين ونيويورك)، سمح النظام للمؤجر بالاعتراض على السقف السعري في حال إجراء ترميمات إنشائية أو هيكلية جوهرية (البند ثانياً/1). هذا الاستثناء يضمن استمرار حافظ الصيانة وتدقيق الاستثمارات في جودة المخزون الإسكاني.
- 3- لقطع الطريق على "السوق السوداء" والبيع غير الرسمي للعقود (كما في السويد)، ألزم النظام بتوثيق كافة العقود في الشبكة الإلكترونية (البند سابعاً) مع فرض غرامات تصل للأجرة السنوية كاملة (البند تاسعاً/1).

### عوامل المخاطرة التي يجب مراقبتها عن كثب:

- 1- تجارب برلين وسان فرانسيسكو تحذر من "هروب الملاك" نحو عقود قصيرة الأجل أو تحويل الوحدات لتمليك
  - 2- قد نشهد في الرياض محاولات للالتفاف عبر عقود "تأجير الباطن" أو العقود الموسمية. لذا، فإن الدور الرقابي للهيئة العامة للعقار (البند العاشر والحادي عشر) سيكون هو الفيصل في منع نشوء سوق موازية غير رسمية.
  - 3- أثبتت تجربة نيويورك أن الأسقف السعري قد يستفيد منها ذوو الدخل المرتفع إذا لم تُوجه بدقة لضمان تجسد السيناريو الثاني (التوازن) وتجنب السيناريو الثالث (الزخم المتواصل)، يجب أن تتركز جهود الربيعين القادمين ( Q1 2026 - Q4 2025) على مراقبة "معدل تحويل العقارات" من إيجار إلى تمليك، والتأكد من أن سقف الإيجارات لا يؤدي إلى انسحاب المستثمرين الأفراد من سوق التأجير طويل الأجل.
- تجدد الإشارة إلى أن الفترة الأخيرة شهدت صدور حزمة من القرارات التنظيمية التي تستهدف ضبط سلوك المتلاعبين في السوق العقاري، من خلال تشديد الرقابة، وتفعيل أدوات الرصد، وتطبيق عقوبات رادعة على الممارسات غير النظامية، بما يعزز مستويات الامتثال والانضباط ويرفع من شفافية السوق.



استراليا - ملبورن

ضريبة الأراضي السكنية الشاغرة

2018

الدولة / المدينة:

نوع التدخل التنظيمي

سنة التدخل التنظيمي

### ملخص النتائج:

أجبرت الضريبة أكبر 1700 مالك عقار شاغر على عرضها بشكل فوري في السوق مما زاد المعروض بشكل نسبي وساهم في رفع المعروض.

الضواحي التي لم يتم فرض إيجارات فيها ارتفعت فيها الإيجارات بنسبة تجاوزت 25% في المتوسط.

المصدر: [Understanding vacant residential land tax](#)

الإيجابية

غير الإيجابية

سنغافورة

فتح التملك للأجانب مع ضرائب مرتفعة  
م 2011

الدولة / المدينة:

نوع التدخل التنظيمي

سنة التدخل التنظيمي

### ملخص النتائج:

وفرت مبالغ الضريبة إيرادات حكومية كبيرة تستخدم لدعم الإسكان الميسور وساهمت في جذب الاستثمارات الأجنبية والمواهب العالمية

1- تدهور البنية التحتية: عدم استثمار الملاك في صيانة العقارات بسبب ضعف العوائد (إيجارات أقل من التكاليف)  
رفعت الأسعار بشكل كبير في عدد من المناطق ذات الجذب الاستثماري المرتفع.

المصدر: [ABSD Singapore Rates \(2025\)](#)

الإيجابية

غير الإيجابية

## نتائج التقرير التفصيلية،



## 01

### وصول سريع

يُعد القطاع العقاري أحد المحركات الرئيسة للنشاط الاقتصادي في المملكة حيث تمثل مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة أكثر من 6% في سنة 2025، بينما بلغت مساهمته في الناتج المحلي غير النفطي نسبة 7.5%

- شهدت مختلف مناطق المملكة خلال الأعوام الأخيرة تغيرات متسارعة في الطلب والاستخدامات والأنماط العمرانية، مدفوعة بنمو سكاني مستمر وتوسع حضري ملحوظ، الأمر الذي عزز الحاجة إلى متابعة دقيقة لحركة الأسعار والإيجارات واتجاهات التطوير.
- وفي الوقت ذاته، تبرز مدينة الرياض بوصفها النموذج الأكثر وضوحًا لهذه التحولات؛ إذ تتفاوت مستويات النمو بين شمال المدينة وشرقها وغربها، وتباين التفاعلات في السوق تبعًا لاختلاف طبيعة المناطق، وارتباطها بالمشروعات الكبرى، ومستوى جاهزيتها العمرانية، ودرجة استجابتها للضوابط والسياسات المنظمة.

## 03

### وصول سريع

بلغت إجمالي عدد الصفقات الإيجارية (السكنية والتجارية) على مستوى المملكة 1.75 مليون صفقة في سنة 2025، مثلت مدينة الرياض منها 52% بعدد تجاوز 900 ألف صفقة،

- سجل سوق الإيجارات السكنية في مدينة الرياض نموًا تراكميًا بنسبة 23.4% خلال 2023-2025، مقابل 10.6% فقط على مستوى المملكة، أي أن وتيرة النمو في سوق الأجير السكني والتجاري في مدينة الرياض أكثر من ضعفي المتوسط الوطني.
- سجل سوق الإيجارات التجارية في مدينة الرياض نموًا تراكميًا بنسبة 15.1%، مقارنة بـ 9.5% على مستوى المملكة، مع تفوق سنوي مستمر للرياض بفارق يتراوح بين 2.7 إلى 3.0 نقاط مئوية.

## 02

### وصول سريع

استحوذت مدينة الرياض على 53% من إجمالي قيم الصفقات العقارية السكنية والتجارية المنفذة في المملكة خلال سنة 2024، وانخفضت النسبة إلى 40% في سنة 2025م.

- شهد السوق العقاري السكني والتجاري على مستوى المملكة في سنة 2025 صفقات بقيمة 180 مليار ريال، بلغ نصيب مدينة الرياض منها 72.5 مليار ريال بنسبة 40% فقط بعدما كانت النسبة 53% في سنة 2024، و 54% في سنة 2023، في دلالة على انخفاض نسبي في زخم الصفقات خلال سنة 2025 مقارنة بأخر سنتين.
- بينما على مستوى متوسط سعر المتر فقد بلغ متوسط سعر المتر في مدينة الرياض (1.3 ضعف) مقارنة بالمتوسط الوطني، أما فيما يتعلق بالمساحات فقد بلغت إجمالي المساحات التجارية والسكنية المباعة في سنة 2024 على مستوى المملكة 296 مليون متر مربع، كان نصيب الرياض منها 154 مليون بنسبة 52% بينما انخفضت تلك النسبة بشكل واضح في 2025 لتصل إلى 31% فقط.

## 04

### وصول سريع

ارتفع إجمالي الائتمان في المملكة بنسبة تقارب 55% بين 2021 و2025 ليصل إلى 3.18 تريليون ريال، رغم ارتفاع متوسط سعر الفائدة بين البنوك السعودية من 0.81% في سنة 2021 إلى الذروة 6.02% في سنة 2024، ما يعكس قوة الطلب الائتماني الكلي،

- استمرار نمو الائتمان العقاري في 2024-2025، بالتزامن مع استقرار الفائدة ثم تراجعها بنسبة 10.3% في 2025، يشير إلى انتقال التمويل من الاستهلاك الفردي إلى الاستثمار العقاري طويل الأجل، مع متانة واضحة في شهية التمويل المرتبط بالتطوير الحضري.
- في المقابل، تضاعف الائتمان الموجه للأنشطة العقارية أكثر من 2.3 مرة ليبلغ 378.7 مليار ريال، لترتفع حصته من 7.7% إلى 11.9%، مقابل تراجع حصة قروض الأفراد من 49.5% إلى 44.1% لنفس الفترة.



شهد عام 2025 حزمة تدخلات تنظيمية مباشرة في السوق العقاري، تمثلت في صدور اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء (2025-08-13)، وتحديث نظام التملك العقاري لغير السعوديين (2025-06-25)، إلى جانب إقرار الأحكام المنظمة لسقف الإيجارات في مدينة الرياض، بما يعكس انتقال السياسات من التحفيز العام إلى الضبط الموجّه.

- تهدف هذه التدخلات مجتمعة إلى زيادة المعروض العقاري وتحسين كفاءة التسعير وتخفيف ضغوط التملك والإيجار، مع تركيز أوضح على مدينة الرياض بوصفها السوق الأعلى نشاطاً والأكثر حساسية للتغيرات التنظيمية.
- من المفترض نظرياً أن تتزامن هذه السياسات مع تباطؤ نمو أسعار الفائدة واستقرار دورة الائتمان مما يعزز من أثرها المتوقع على تسريع تطوير الأراضي البيضاء، وإعادة توجيه الطلب الاستثماري، وكبح الاختلالات السعرية قصيرة الأجل، دون الإخلال بجاذبية السوق على المدى المتوسط والطويل.



تعكس النتائج صورة غير متجانسة لتأثير السياسات التنظيمية على سوق العقار في الرياض، حيث تباين الأثر بوضوح بين نوع الأصل العقاري والموقع الجغرافي، ما يجعل من الصعب القول بوجود تأثير كاجح موحد على مستوى السوق.

فيما يتعلق برسوم الأراضي البيضاء، يظهر أن التأثير كان أكثر حدة على القطاع التجاري، وبشكل متركّز في المناطق الأعلى قيمة. فقد سجّل شمال الرياض أكبر تراجع في أسعار المتر التجاري بنسبة 46.3%، تلاه الشمال الغربي بـ 38.4%، ثم وسط الرياض بـ 23.1%. في المقابل، كان الانخفاض محدوداً نسبياً في شمال شرق الرياض وجنوبها عند حدود 11-12%. أما القطاع السكني، فجاء تأثيره أخف بشكل عام.

أما على مستوى سقف الإيجارات، فلا تُظهر البيانات أثراً كاجحاً ذا دلالة إحصائية في معظم المناطق، بل على العكس، استمرت الإيجارات في الارتفاع في 5 من أصل 6 مناطق بعد التطبيق، مع استقرار نسبي في شمال غرب الرياض. وسجّل وسط الرياض أعلى نمو إيجاري بنسبة 5.5%. ويبدو أن قوة الطلب الفعلي على الوحدات السكنية تفوقت، في هذه المرحلة، على قدرة التنظيم على ضبط الأسعار.



ومن حيث أسعار البيع للمتر التجاري والسكني، فخلال الفترة 2022-2025، تُظهر معدلات النمو المركب تبايناً حاداً بين مناطق الرياض؛ إذ سجّل شمال الرياض أعلى نمو مركب في الأسعار التجارية بلغ 38%، مقابل نمو محدود في وسط الرياض لم يتجاوز 4%، ما يعكس اختلافاً جوهرياً في زخم الطلب بين المناطق.

- على مدى الفترة نفسها، جاء النمو المركب للأسعار السكنية متقارباً نسبياً بين المناطق وتراوح بين 13% و17%، في حين اتسم النمو المركب للأسعار التجارية بتفاوت واسع امتد من 4% إلى 38%، ما يؤكد أن التقلبات السعرية تركزت في القطاع التجاري أكثر من السكني.
- سجّلت الإيجارات خلال 2022-2025 نموًا مركبًا مستقرًا نسبياً تراوح بين 11% و16% عبر معظم المناطق، مع أعلى نمو في غرب الرياض (16%) وأدناه في وسط الرياض (11%)، مقارنة بتذبذب أكبر في أسعار البيع.
- خلال فترة التحليل أيضاً، برزت مناطق وسط وجنوب الرياض كمناطق ذات نمو مركب أقل نسبياً، لا سيما في الأسعار التجارية (4% و14% على التوالي)، مقارنة بأحياء شمال المدينة التي قادت معدلات النمو.



تُبيّن نتائج الاختبارات أن بناء التنبؤات المستقبلية سيعتمد على منهجية هجينة تجمع بين الصرامة الإحصائية والاستفادة من كامل الاستنتاجات المتاحة التي ولدتها النتائج،

تعتمد التنبؤات على ثلاثة سيناريوهات مبنية على مقارنة الأسعار قبل تطبيق السياسات وبعدها، مع تعديل البيانات لتقليل تأثير القيم الشاذة، ثم دمجها تدريجياً مع الاتجاهات التاريخية.

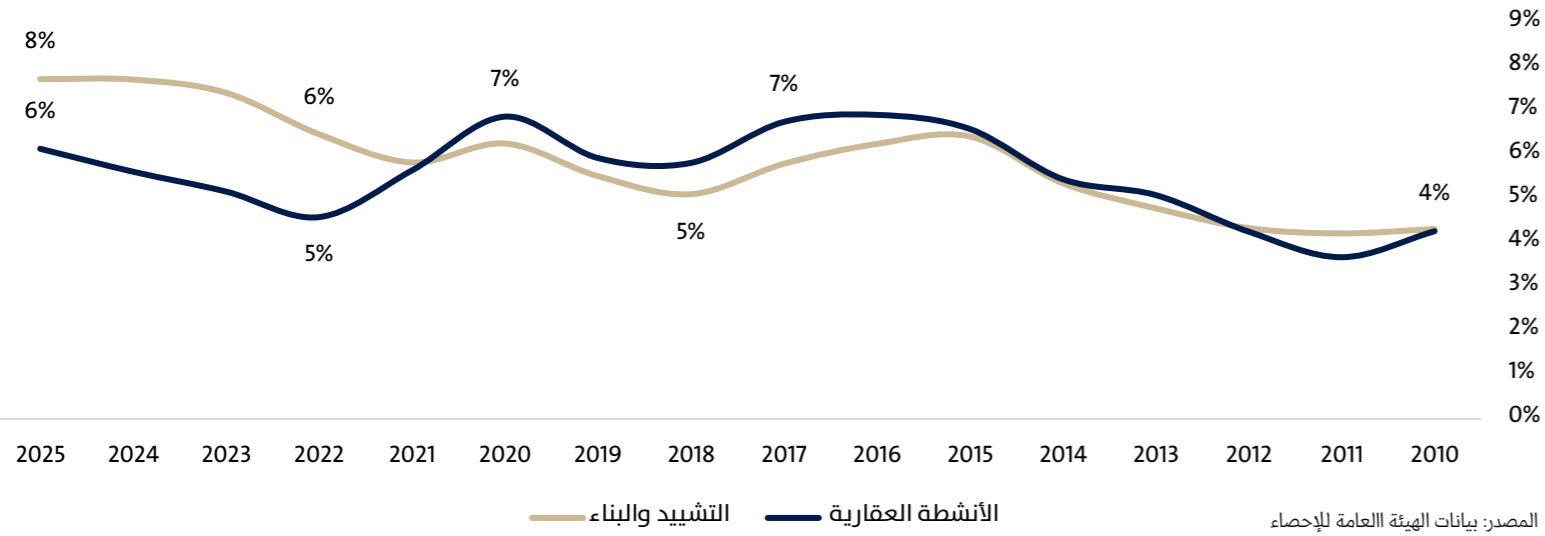
1. السيناريو الأول: يفترض أن السياسات فعّالة بالكامل، وبالتالي يستمر الأثر السلبي على الأسعار كما ظهر بعد التطبيق.
2. السيناريو الثاني: يفترض تأثيراً جزئياً، حيث يمتص السوق جزءاً من الضغط وتبقى بعض عوامل النمو.
3. السيناريو الثالث: يفترض تأثيراً محدوداً جداً، مع عودة السوق لمساره التاريخي وكأن السياسات لم تغيّر الاتجاه العام. تُمثل هذه السيناريوهات نطاقات محتملة. حيث من الصعب الجزم بأن التغيرات الحالية الناتجة فعلاً عن السياسات ستكون ذات أثر مستدام على المدى المتوسط والطويل.

## 01 مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي:

يُعد القطاع العقاري أحد المحركات الرئيسية للنشاط الاقتصادي في المملكة حيث تمثل مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة أكثر من 6% في سنة 2025، بينما بلغت مساهمته في الناتج المحلي غير النفطي نسبة 7.5%.

## 01 - قطاع الأنشطة العقارية والبناء والتشييد، محركات رئيسية وفاعلة في الناتج المحلي الإجمالي على مستوى المملكة:

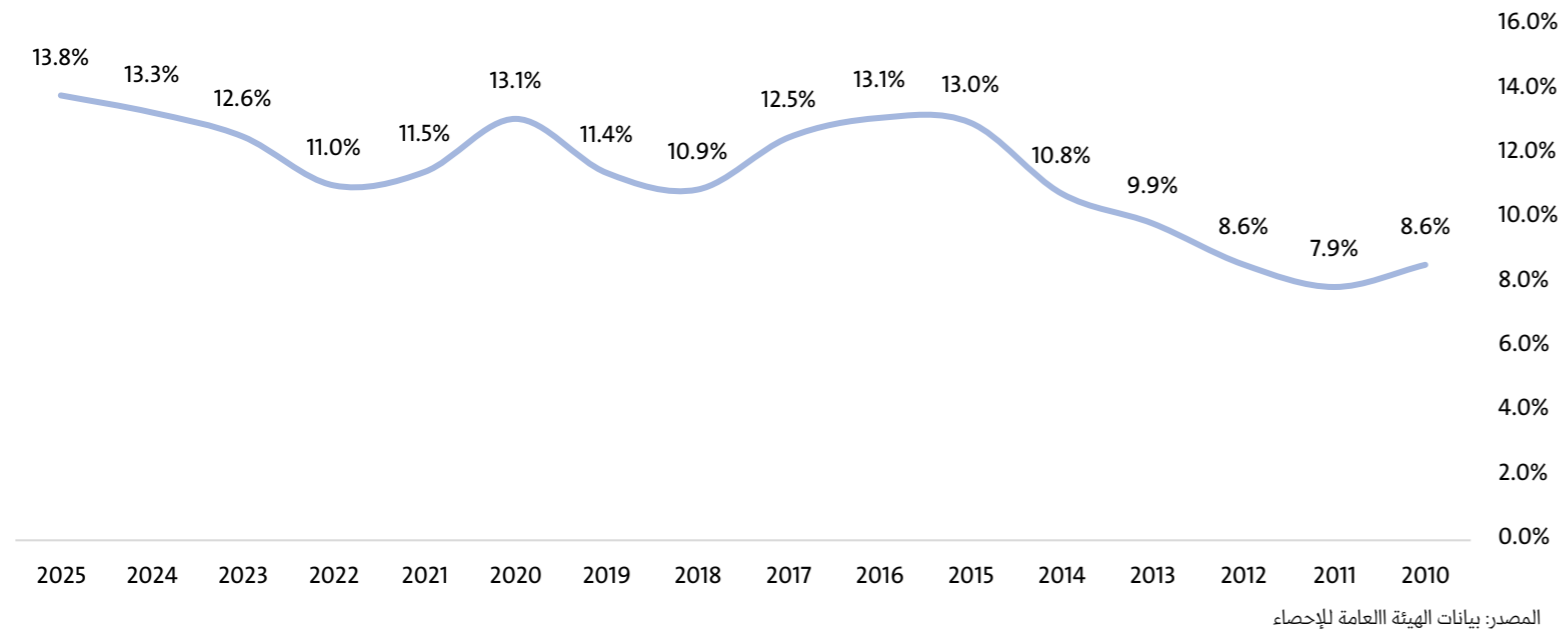
تطور نسبة مساهمة الأنشطة العقارية وأنشطة التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة خلال الفترة 2010-2025



يُعد قطاعا الأنشطة العقارية وأنشطة البناء والتشييد من الركائز الأساسية للناتج المحلي الإجمالي في المملكة، باعتبارهما يمثلان جانبين مختلفين من سلسلة القيمة العقارية؛ حيث تعكس الأنشطة العقارية ديناميكيات التملك والتأجير وإدارة الأصول، بينما تمثل أنشطة البناء والتشييد البعد التنفيذي والاستثماري المرتبط بتطوير المعروض.

ويُظهر المسار التاريخي خلال الفترة 2010-2025 أن مساهمة القطاعين مجتمعين تراوحت بين نحو 4% و8% من الناتج المحلي الإجمالي، مع تباين نسبي في الأداء؛ إذ اتسمت الأنشطة العقارية بدرجة أعلى من الاستقرار، مقابل دور أكثر دورية لأنشطة البناء والتشييد يرتبط بتقلبات الاستثمار والمشروعات الكبرى خصوصاً في الفترة الممتدة بين 2022 و2025.

تطور مساهمة كلا القطاعين في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة خلال الفترة 2010 - 2025م



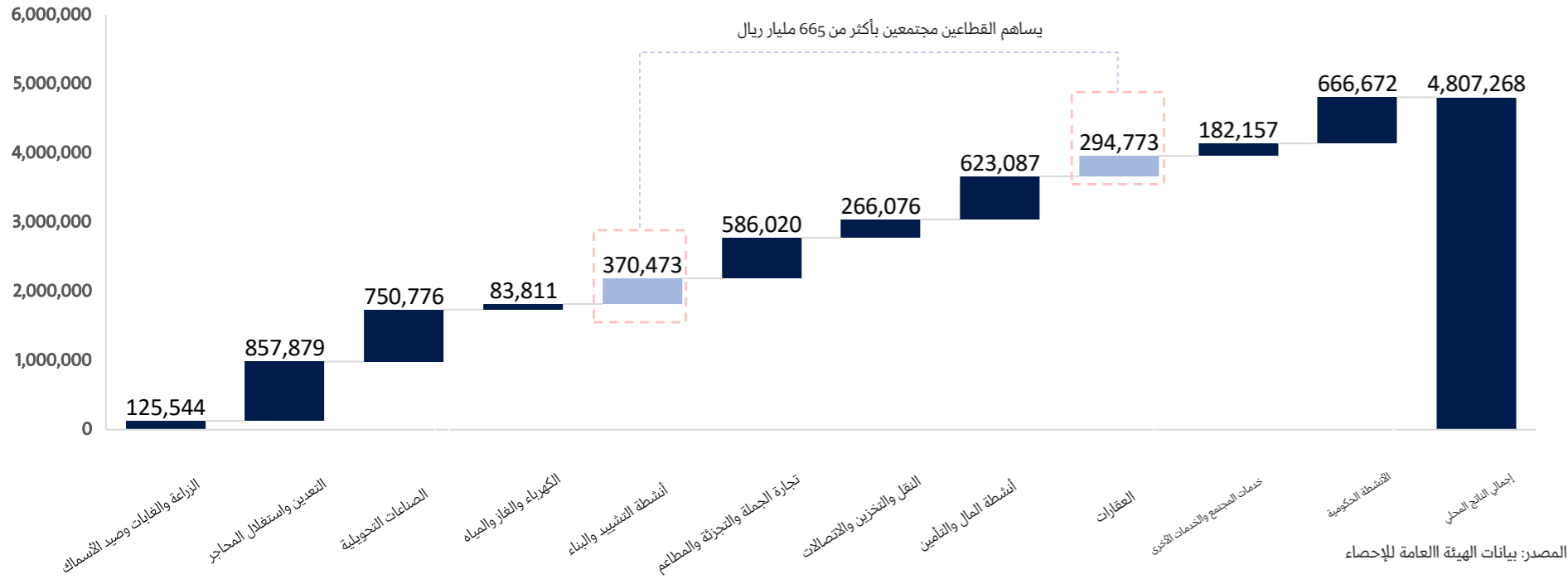
يُبيّن الرسم البياني تطور مساهمة قطاع الأنشطة العقارية وقطاع التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة خلال الفترة 2010-2025، حيث تراوحت نسبة المساهمة بين نحو 8% و14%. وقد سُجّلت بداية الفترة (2010-2012) عند مستويات مساهمة منخفضة نسبياً، أعقبها مسار تصاعدي واضح خلال الفترة 2011-2015، وصولاً إلى مستوى يقارب 13% في عام 2015.

وخلال الفترة 2016-2020، حافظ القطاعان على مستويات مساهمة مرتفعة نسبياً مع قدر من التذبذب، قبل أن يشهدا تصحيحاً محدوداً خلال 2021-2022.

أما في السنوات الأخيرة (2023-2025)، فتشير البيانات إلى تعافٍ واستقرار عند مستويات تُعد من الأعلى تاريخياً لمساهمة القطاعين في الناتج المحلي الإجمالي، بما يؤكد استمرار الدور الهيكلي للأنشطة العقارية وقطاع التشييد والبناء في دعم الاقتصاد الوطني.

## 01 - قطاع الأنشطة العقارية والتشييد والبناء ، مساهمة مؤثرة ومركز متقدم ضمن القطاعات الاقتصادية:

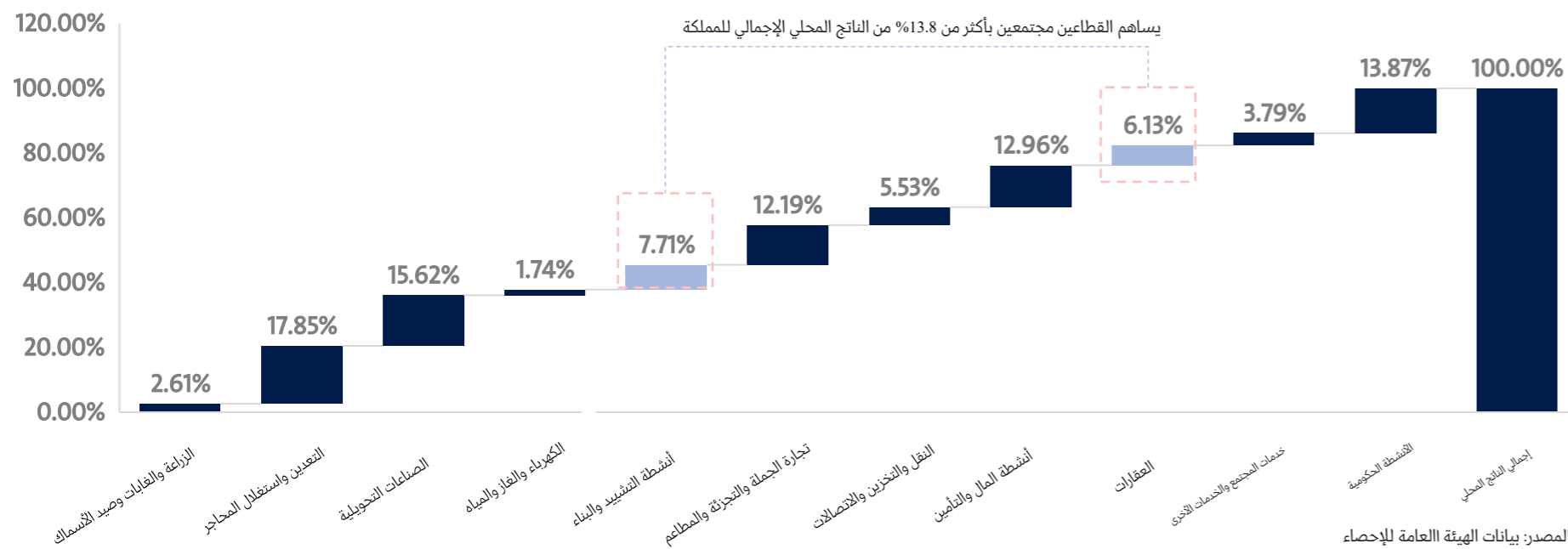
مساهمة النشاطات العقارية في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة 2025



تُظهر بيانات عام 2025 أن الأنشطة العقارية وأنشطة البناء والتشييد تحتل مراتب متقدمة بين القطاعات الاقتصادية في المملكة من حيث قيمة المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي، بإجمالي قيمة مضافة يتجاوز 665 مليار ريال وبما يمثل ، ما يضعهما ضمن أكبر القطاعات غير النفطية المساهمة في تكوين الناتج المحلي الإجمالي للمملكة.

ويأتي قطاع الأنشطة العقارية في المراتب الأولى بين الأنشطة الخدمية من حيث حجم المساهمة إذ تبلغ مساهمته أكثر من 6%، متقدماً على عدد من القطاعات الإنتاجية التقليدية، فيما يحافظ قطاع البناء والتشييد على موقعه كأحد أكبر القطاعات الاستثمارية المرتبطة مباشرة بتوسّع المعروض والمبادرات الحكومية ذات الإنفاق المرتفع على القطاع بسنبة مساهمة تجاوزت 7.7% في الناتج المحلي الإجمالي لسنة 2025م.

نسبة مساهمة الأنشطة العقارية وأنشطة التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة 2025



ويعكس هذا الترتيب الوزن الاقتصادي الحقيقي للقطاع العقاري بشقيه؛ حيث تمثل الأنشطة العقارية مصدراً مستقرًا وممتد الأثر في الاقتصاد، بينما يجسّد البناء والتشييد الذراع التنفيذي للنمو العمراني والمشروعات الكبرى، بما يؤكد أن القطاع العقاري يُعد مكوناً قيادياً في هيكل القطاعات على مستوى الاقتصاد الوطني.

## يمثل الإطار التنظيمي الجديد لملكية غير السعوديين للعقار تحولاً نوعياً في هيكل السوق العقاري في المملكة، خصوصاً مع فتح قنوات الاستثمار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة

يمثل الإطار التنظيمي الجديد لملكية غير السعوديين للعقار نقطة تحول هيكلية في السوق العقاري السعودي، حيث وسَّع نطاق التملك ليشمل الأفراد، والكيانات غير الربحية، والشركات غير السعودية، والممثلات الدبلوماسية، إضافة إلى الشركات السعودية ذات الشراكة الأجنبية، مع إتاحة التملك في مختلف أنواع العقارات ضمن نطاقات جغرافية محددة تنظيمياً. كما سمح بالتملك والانتفاع في مكة المكرمة والمدينة المنورة للمسلمين فقط، وللشركات السعودية ضمن ضوابط ونطاقات معتمدة. هذا التوجه لا يقتصر على توسيع قاعدة المستثمرين، بل يتكامل مع مستهدفات تنمية أوسع تعكس حجم القطاع ودوره في الاقتصاد. ومع وجود ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية قيد التطوير حتى عام 2030، وخطط لتطوير أكثر من 1.2 مليار متر مربع بحلول 2031، إلى جانب توجه يستهدف أن تستخدم 50% من المشاريع الجديدة تقنيات حديثة، فإن السوق العقاري يتجه نحو مرحلة توسع مؤسسي ومنظم مدفوع بعوامل هيكلية طويلة الأجل.

ضمن هذا السياق، يُتوقع أن يسهم فتح السوق أمام رأس المال غير السعودي في تعزيز عمق السوق وزيادة السيولة، مما قد يرفع مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي عبر تنشيط سلاسل القيمة المرتبطة به، من التطوير والإنشاء إلى التمويل والخدمات. في أحد المسارات المحتملة، قد يؤدي هذا الانفتاح إلى تسريع وتيرة الاستثمار في الأصول عالية الطلب، خاصة في قطاعات الضيافة والسياحة الدينية، وهو ما يعزز من استدامة النمو. وفي مسار آخر أكثر توازناً، قد يساهم دخول المستثمر المؤسسي في تحسين كفاءة السوق والحد من التقلبات، من خلال تحويله تدريجياً من سوق مدفوع بالمضاربة إلى سوق قائم على الاستثمار طويل الأجل.

بشكل عام، تعكس هذه التطورات انتقال السوق العقاري في المملكة إلى مرحلة أكثر نضجاً، حيث تتكامل السياسات التنظيمية مع المشاريع الكبرى والتوسع العمراني، مما يعزز من دور القطاع كأحد المحركات الرئيسية للناتج المحلي. ومع استمرار هذا الزخم، يُتوقع أن يرتفع وزن القطاع العقاري بشكل تدريجي، ليس فقط من خلال زيادة حجم الأصول، بل من خلال تحسين جودة الاستثمار ورفع كفاءة استخدام رأس المال، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية 2030.

## تملك العقار في السعودية خطوة نحو حياة واستثمار بثقة

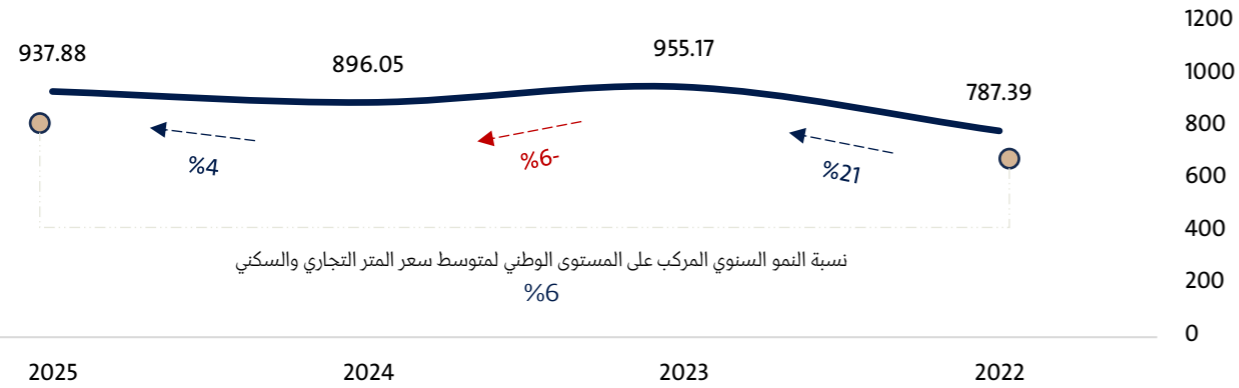
اكتشف مدناً تنبض بالحياة، وبنية تحتية متطورة، وتشريعات حديثة  
تُمكنك من التملك بسهولة وأمان. في المملكة، تتكامل جودة الحياة مع  
الفرص العقارية لتمنحك تجربة سكن واستثمار استثنائية.

## 02 السوق العقاري في المملكة العربية السعودية، رواية ذات زخم متفائل في العاصمة، حذرة على المستوى الوطني.

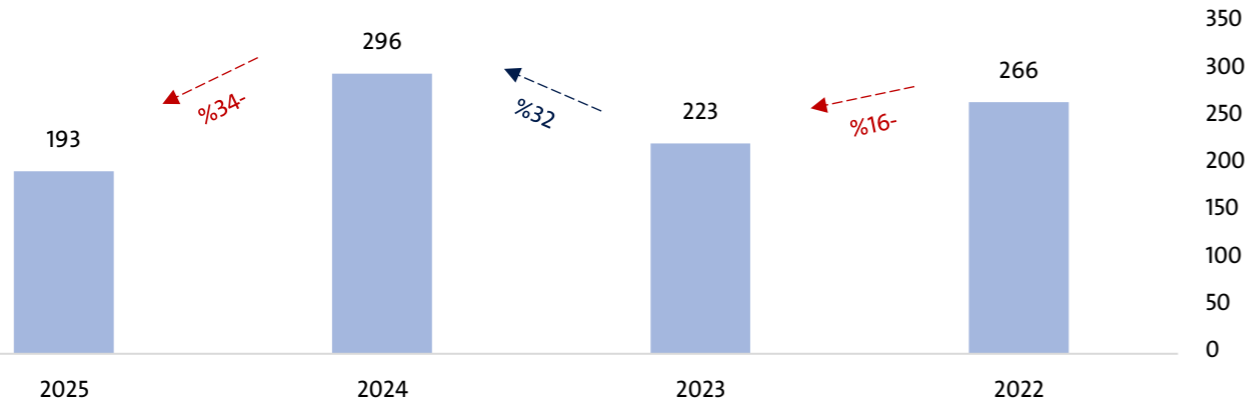
استحوذت مدينة الرياض على 54% و 53% من إجمالي قيم الصفقات العقارية السكنية والتجارية المنفذة في المملكة خلال سنة 2023 و2024 على التوالي، بينما انخفضت النسبة إلى 40% في سنة 2025م.

## 02 السوق العقاري على مستوى المملكة ، تحركات صاعدة بحذر :

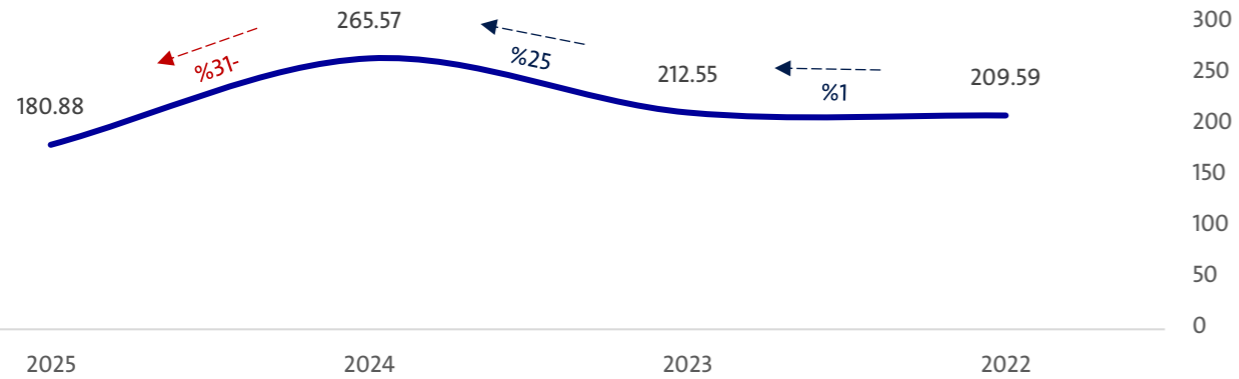
متوسط السعر على المستوى الوطني بالريال (م<sup>2</sup>)



إجمالي المساحات السكنية والتجارية المباعة (بالمليون م<sup>2</sup>)



إجمالي قيم الصفقات (بالمليار ريال)



نلاحظ تباينًا واضحًا في ديناميكيات السوق العقاري خلال الفترة 2022-2025، مع اختلاف مسارات الأسعار، أحجام المساحات المتداولة، وقيم الصفقات، بما يشير إلى عدم تحرك المؤشرات في اتجاه واحد.

فعلى مستوى متوسط الأسعار على المستوى الوطني (ريال/م<sup>2</sup>)، تُظهر البيانات استقرارًا نسبيًا خلال الفترة، مع تسجيل ذروة سعرية بقيمة 955 ريال كمتوسط سعري للمتر على المستوى الوطني وذلك في عام 2023، بنسبة نمو بلغت 23% مقارنة بسنة 2022، تلى ذلك تصحيح تدريجي في بنسبة انخفاض بلغت 6%، قبل أن يرتفع المتوسط السعري للصفقات المنفذة في سنة 2025 بنسبة 4%

في المقابل، تُظهر بيانات إجمالي المساحات السكنية والتجارية المباعة (بالمليون م<sup>2</sup>) تذبذبًا أعلى، حيث بلغ النشاط أعلى مستوياته في عام 2024، بنسبة نمو في المساحات المباعة بلغت 32% مقارنة بسنة 2023، قبل أن يشهد انخفاضًا ملحوظًا في 2025. ويعكس ذلك انخفاض متوسط سعر المتر المربع على المستوى الوطني.

أما إجمالي قيم الصفقات (بالمليار ريال)، فيُظهر نمطًا أكثر دورية، حيث سُجلت قفزة استثنائية في 2024، بنسبة نمو بلغت 25% مقابل مستويات أقل في بقية السنوات، مع تراجع واضح في سنة 2025. ويشير هذا السلوك إلى أن عام 2024 كان عام صفقات كبيرة الحجم من حيث المساحة، حيث نلاحظ أن نسبة النمو في المساحات أكبر من نسبة النمو في القيمة.

وبشكل عام، فإن السوق العقاري خلال الفترة محل التحليل تحرك وفق توازن معقد بين السعر، الحجم، والقيمة، حيث لم يكن الارتفاع في القيم مدفوعًا بزيادة الأسعار بقدر ما كان مرتبطًا بتوسع مؤقت في أحجام التداول ونوعية الصفقات، تلاه تصحيح طبيعي يعيد السوق إلى مسار أكثر اتزانًا.

## 02 السوق العقاري على مستوى المملكة ، تحركات صاعدة بحذر :

أولاً: مسار متوسط سعر المتر المربع - ارتفاع حاد يليه استقرار نسبي:

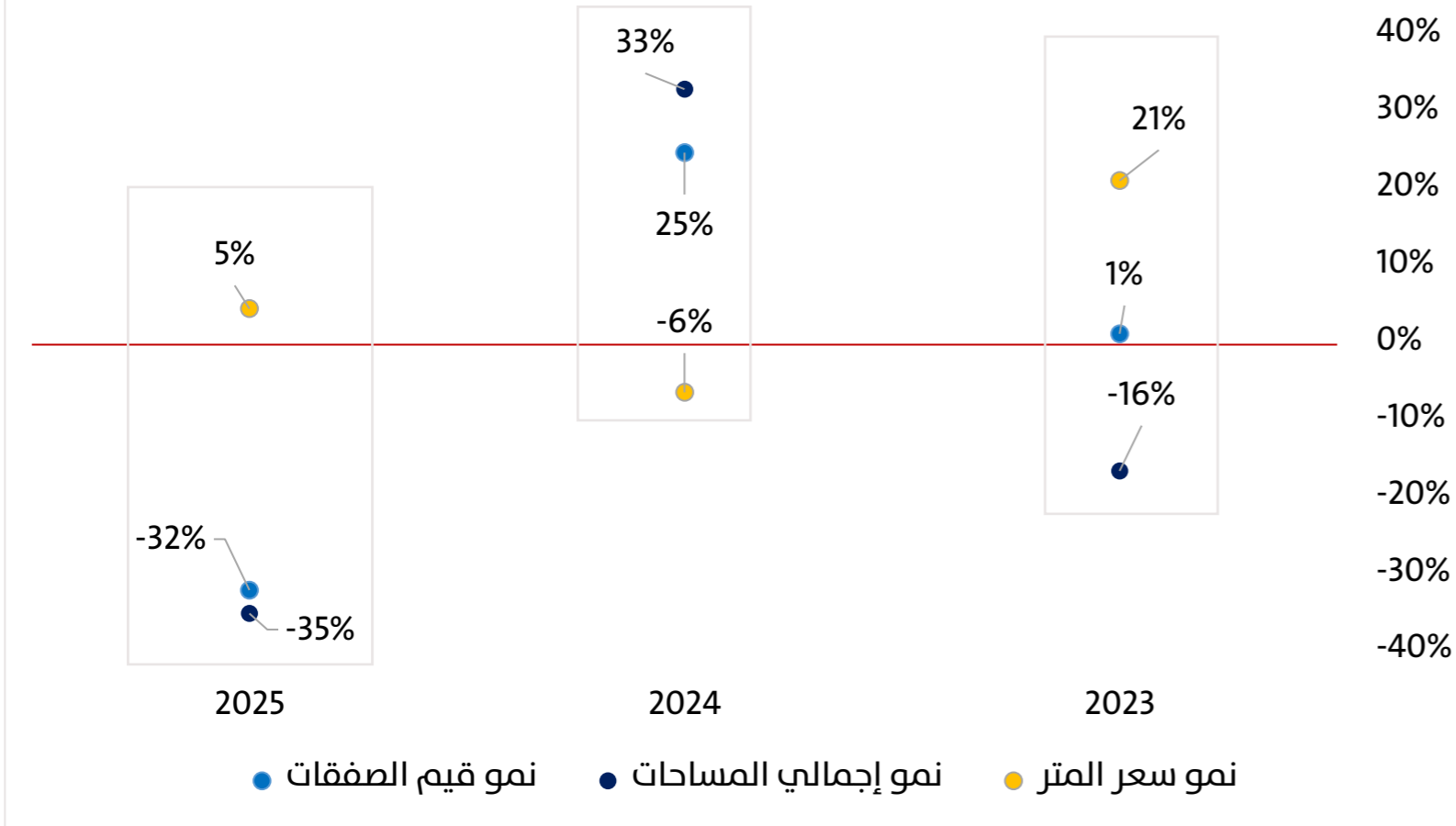
يكشف تتبع متوسط سعر المتر المربع على المستوى الوطني عن مسار غير خطي، حيث سجل قفزة استثنائية بنسبة 21% في 2023، مشكلاً بذلك الذروة السعرية للفترة بأكملها، وقد تلا هذا الارتفاع الحاد تصحيح معتدل بنسبة 6% في 2024، قبل أن يستعيد جزءاً من مكاسبه في 2025 بارتفاع طفيف قدره 5%. ويشير هذا النمط إلى أن السوق شهد موجة ارتفاع سعري مُركزة ومُفاجئة، أعقبها مرحلة استقرار تدريجي، مما يعكس إعادة تسعير هيكلية للأصول العقارية تركزت في عام واحد، دون أن تستمر في زخمها التصاعدي، بما يوحي بتحول نوعي في تركيبة الصفقات المنفذة أكثر من كونه ارتفاعاً عاماً في مستويات الأسعار.

ثانياً: حجم المساحات المتداولة - تقلبات ملحوظة بين التوسع والانكماش:

على صعيد إجمالي المساحات المباعة، تُظهر البيانات تذبذباً حاداً يفوق بكثير حركة الأسعار، حيث شهدت انكماشاً بنسبة 16% في 2023، قبل أن تسجل قفزة استثنائية بنسبة 33% في 2024، ثم انهياراً حاداً بنسبة 35% في سنة 2025. ويعكس هذا المسار طبيعة واضحة تتسم بالتقلب في حجم المساحات المباعة، حيث يشير الانكماش المتزامن مع ارتفاع الأسعار في 2023 إلى خروج شرائح واسعة من المشترين وتركز النشاط في الصفقات الأعلى قيمة، بينما يكشف التوسع الكبير في 2024 رغم تراجع الأسعار عن دخول معروض جديد واسع النطاق وعودة الطلب على المساحات الكبيرة للسوق.

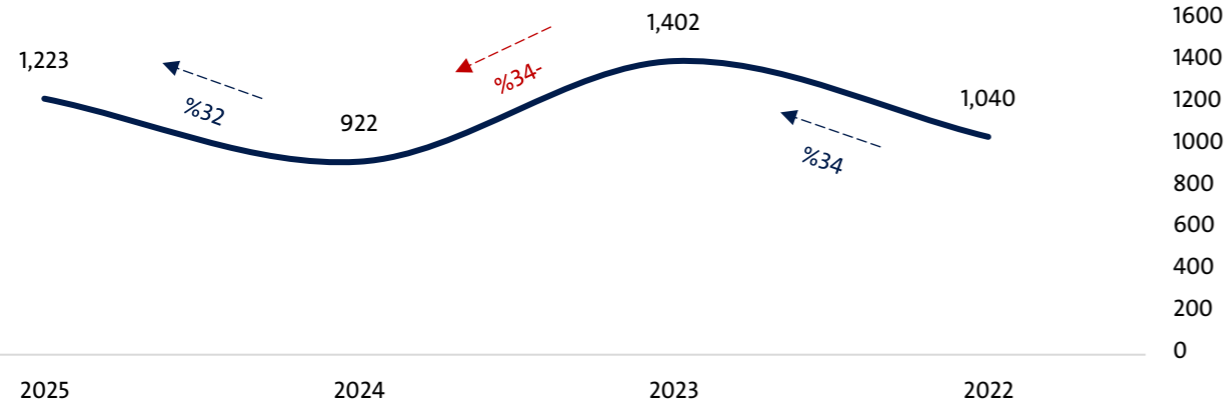
أما الانهيار الحاد في 2025 رغم ارتفاع الأسعار، فيشير إلى أزمة سيولة وضعف في القدرة الشرائية، حيث اتسم السوق بالتضخم الركودي نسبياً.

التغيرات في سعر المتر وإجمالي المساحات وقيم الصفقات على مستوى المملكة خلال الفترة 2022-2025م

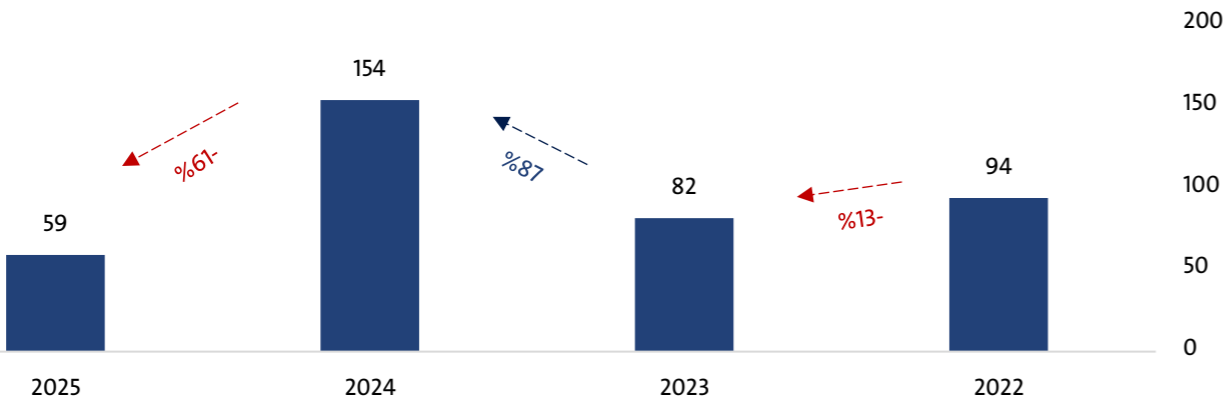


## 02 السوق العقاري على مستوى مدينة الرياض ، نصف السوق في 2024:

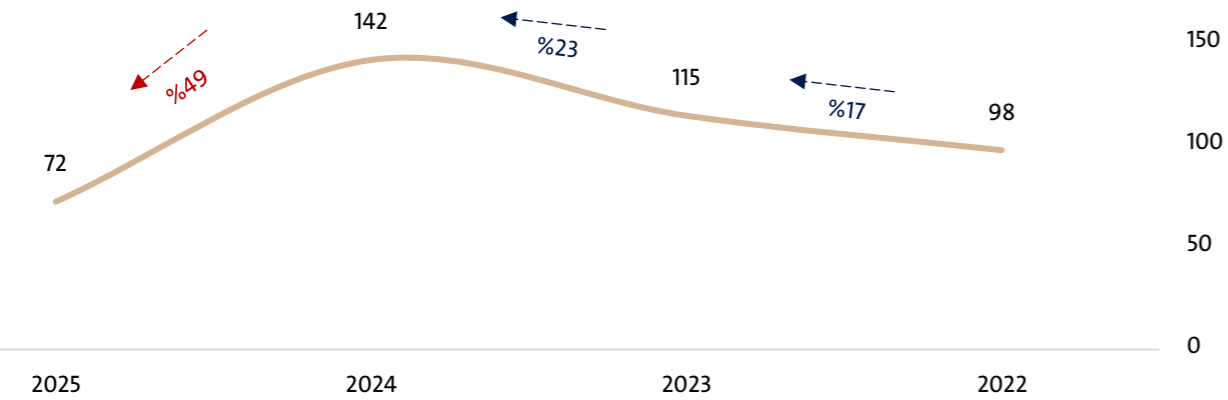
متوسط السعر بالريال (م<sup>2</sup>)



إجمالي المساحات السكنية والتجارية المباعة (بالمليون م<sup>2</sup>)



إجمالي قيم الصفقات (بالمليار ريال)



المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات العقارية التجارية والسكنية - وزارة العدل.

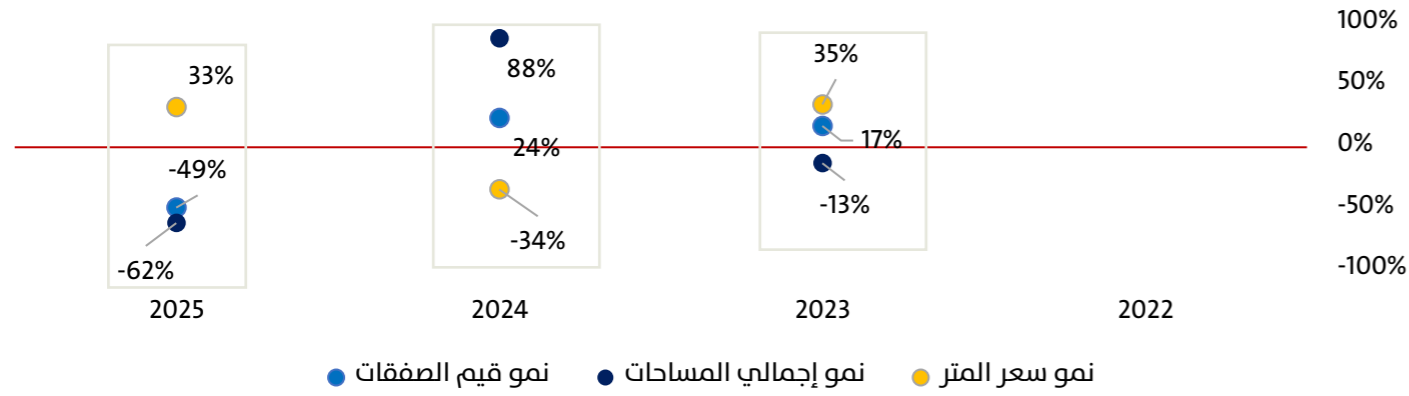
يكشف تتبع متوسط سعر المتر المربع في الرياض عن مسار متباين يعكس التحولات النوعية في طبيعة الصفقات المنفذة، حيث سجل ارتفاعاً ملحوظاً بنسبة 35% في 2023، قبل أن ينخفض بنسبة 34% في 2024، ثم يرتد بنسبة 33% في 2025.

ويرتبط هذا النمط ارتباطاً وثيقاً بطبيعة المساحات المعروضة والمتداولة، حيث يشير الارتفاع في 2023 إلى تركيز الصفقات في المناطق المركزية والعقارات ذات القيمة الأعلى، بينما يُفسر الانخفاض الحاد في 2024 بدخول مساحات واسعة من الأراضي والعقارات في مناطق شرق وشمال شرق الرياض، والتي تتميز بطبيعتها بأسعار أقل للمتر المربع، مما أدى إلى تخفيف المتوسط العام دون أن يعكس ذلك بالضرورة انخفاضاً في أسعار العقارات القائمة، ليعود متوسط السعر إلى الارتفاع في 2025، مما يشير إلى عودة التركيز في الصفقات ذات القيمة الأعلى، مع تراجع نسبة الأراضي الواسعة في إجمالي المساحات المتداولة.

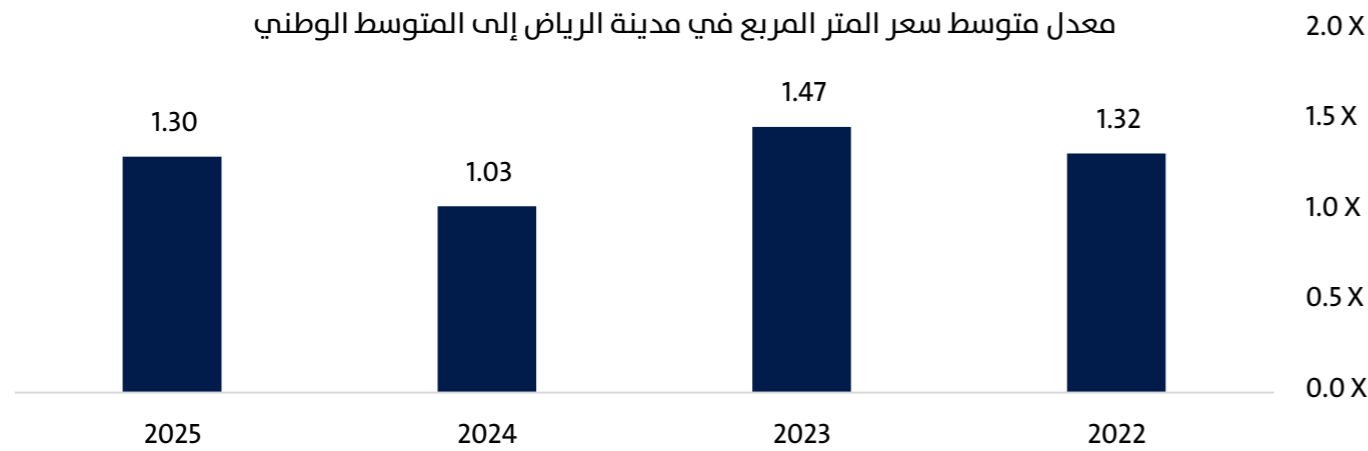
وفيما يتعلق بإجمالي قيم الصفقات يتسم المشهد بنمو متواصل يتبعه تراجع حاد، حيث تُظهر قيم الصفقات الإجمالية في الرياض نمطاً من النمو المطرد خلال 2023 و2024، بعد أن سجلت الصفقات نمواً بنسبة 17% في 2023، وتسارع إلى 24% في 2024، قبل أن تتراجع النسبة بشكل ملحوظ بنسبة 49% في 2025. ويعكس النمو المتواصل في العامين الأولين نشاطاً متزايداً في السوق، حيث ساهم التوسع الحجمي الاستثنائي في 2024 في رفع القيمة الإجمالية للصفقات رغم الانخفاض في متوسط سعر المتر، مما يشير إلى أن حجم المعاملات الكبير عوّض وتجاوز أثر التراجع السعري الناتج عن دخول المساحات الواسعة منخفضة السعر نسبياً.

بينما يأتي التراجع الحاد في 2025 نتيجة للانخفاض الكبير في المساحات المتداولة، حيث تقلص حجم السوق بشكل ملموس بعد ذروة النشاط في العام السابق، مما أدى إلى تراجع القيم الإجمالية رغم ارتفاع متوسط الأسعار، في إشارة إلى عودة التركيز في نوعية محددة من الصفقات العقارية ذات القيمة السعرية المرتفعة.

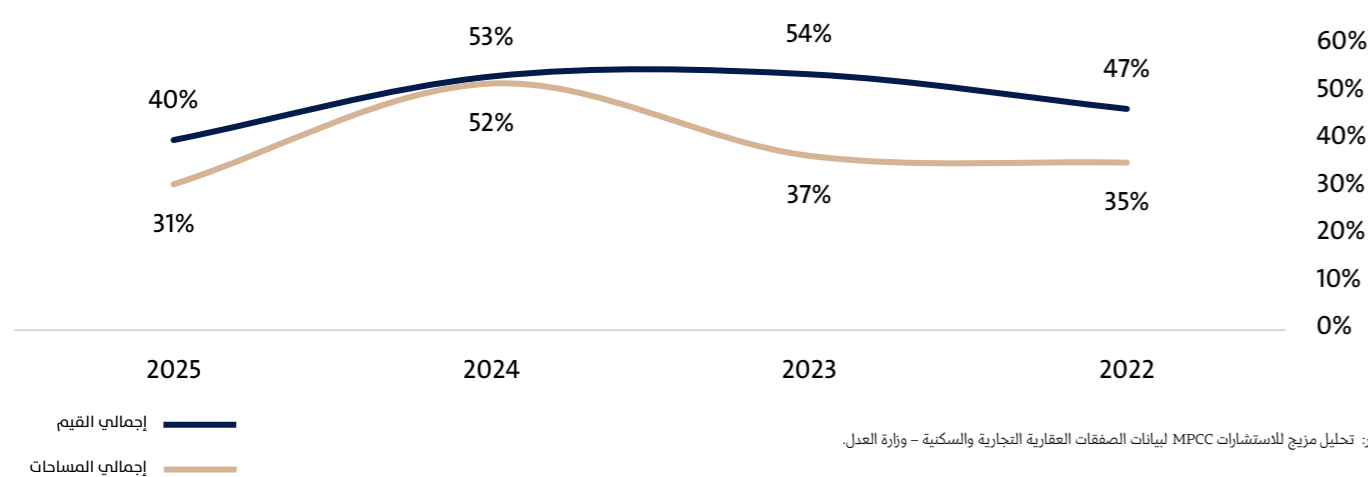
التغيرات في سعر المتر وإجمالي المساحات وقيم الصفقات على مستوى مدينة الرياض خلال الفترة 2022-2025م



معدل متوسط سعر المتر المربع في مدينة الرياض إلى المتوسط الوطني



نسبة إجمالي قيم الصفقات والمساحات المباعة في مدينة الرياض إلى إجمالي المملكة خلال الفترة 2022-2025



المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات العقارية التجارية والسكنية - وزارة العدل

## 02 السوق العقاري على مستوى مدينة الرياض ، علاوة سعرية عن المتوسط الوطني تجاوزت 47% في 2023:

أولاً: نسبة متوسط سعر المتر المربع - تفاوت في العلاوة السعرية للعاصمة:

نلاحظ أن معدل متوسط سعر المتر المربع في الرياض مقارنة بالمتوسط الوطني تكشف عن تذبذب في العلاوة السعرية التي تتمتع بها العاصمة، حيث ارتفعت النسبة من 1.32 في 2022 إلى 1.47 في 2023، قبل أن تنخفض بشكل ملحوظ إلى 1.03 في 2024، ثم ترتفع إلى 1.30 في 2025.

ويشير هذا النمط إلى أن الرياض حافظت على علاوة سعرية تتراوح بين 30% إلى 47% فوق المتوسط الوطني في معظم الفترة محل الدراسة، باستثناء عام 2024 حيث تقلصت العلاوة إلى 3% فقط.

يُفسر هذا التقارب الاستثنائي في 2024 بدخول المساحات الواسعة من الأراضي والتوسعات العمرانية في الرياض، والتي خففت من المتوسط السعري للعاصمة بشكل أكبر من تأثيرها على المستوى الوطني، مما أدى إلى تقارب مؤقت في الأسعار.

أما عودة النسبة إلى 1.30 في 2025، فتعكس استعادة الرياض لموقعها كسوق أعلى قيمة، مع عودة التركيز في الصفقات المركزية والعقارات المميزة.

ثانياً: نسبة المساحات المتداولة - تحول في الوزن النسبي للعاصمة:

صعيد نسبة المساحات المباعة في الرياض إلى إجمالي المملكة، تُظهر البيانات تطوراً لافتاً في الحصة النسبية للعاصمة، حيث ارتفعت من 35% في 2022 إلى 37% في 2023، قبل أن تقفز بشكل استثنائي إلى 52% في 2024، ثم تتراجع إلى 31% في 2025. ويُعد الارتفاع الحاد في 2024 هو التحول الأبرز، حيث استحوذت الرياض على أكثر من نصف إجمالي المساحات المتداولة على مستوى المملكة.

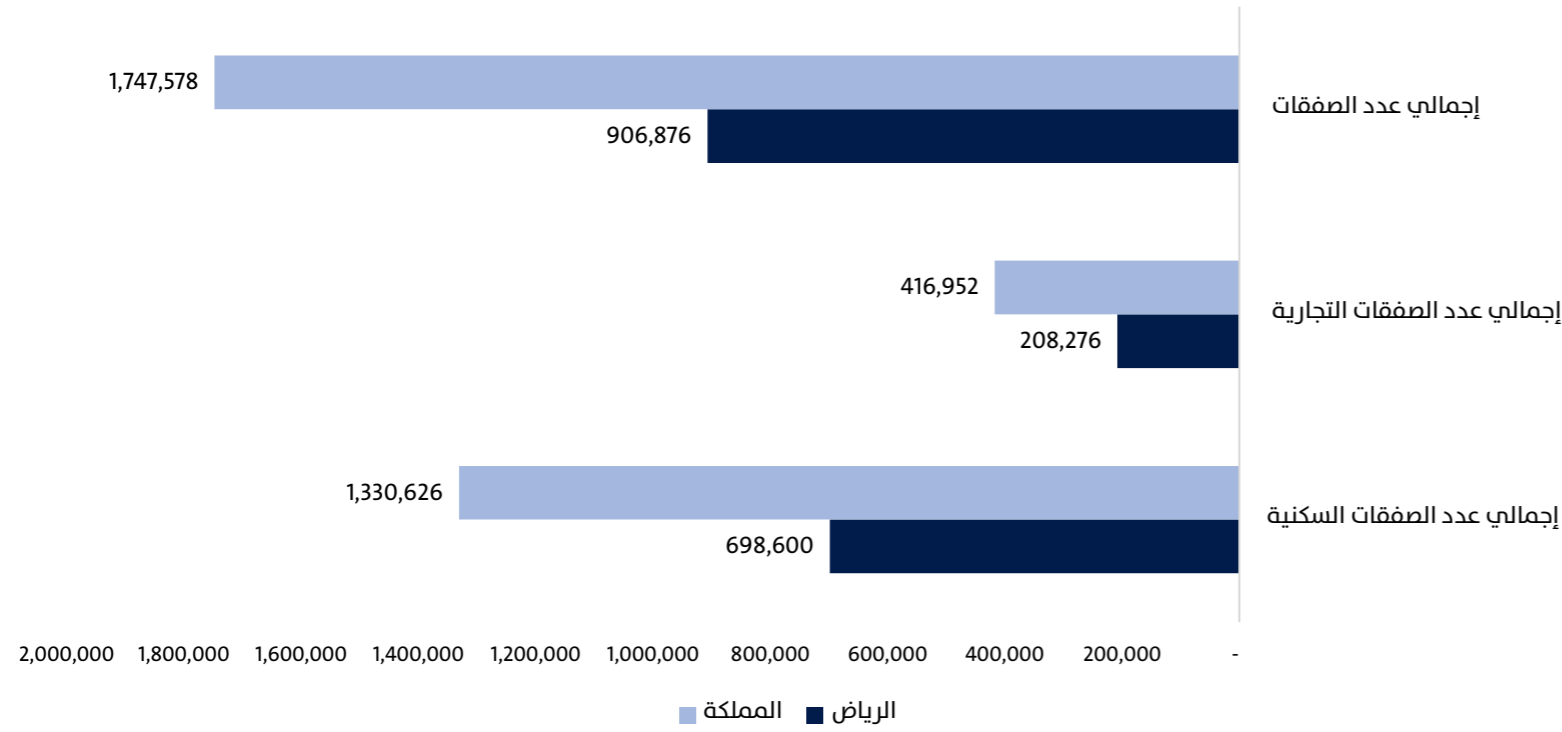
ومن حيث قيمة الصفقات بلغت نسبة قيمة الصفقات إلى إجمالي المملكة أكثر من 53% في انعكاس واضح للوزن الاقتصادي الكبير للعاصمة في السوق العقاري الوطني، حيث استحوذت على ما يقارب نصف إجمالي قيم الصفقات.

## 03 سوق الإيجارات في المملكة، الرياض تتصدر بزخم مضاعف وحصّة تتجاوز النصف من إجمالي السوق الإيجاري في المملكة.

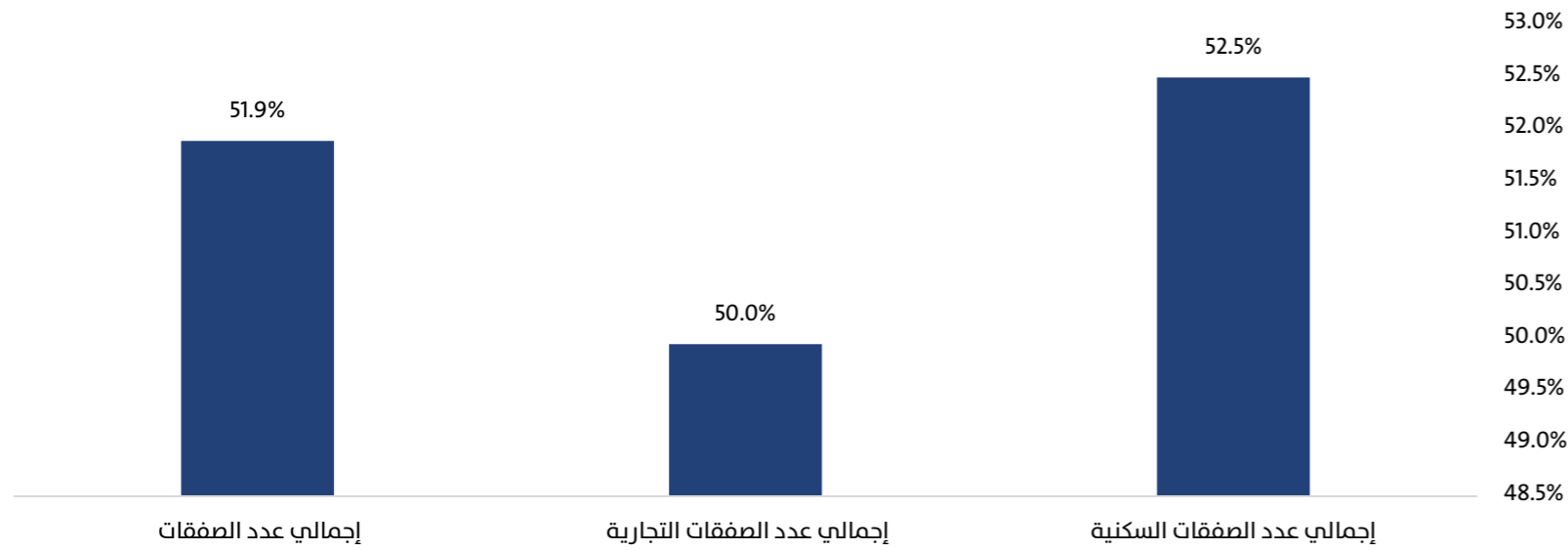
سجلت الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية 1.75 مليون صفقة على مستوى المملكة في 2025، استحوذت الرياض على 52% منها بأكثر من 900 ألف صفقة، بينما حققت العاصمة نمواً تراكمياً في الإيجارات السكنية بنسبة 23.4% مقابل 10.6% على المستوى المتوسط الوطني.

### 03 سوق الإيجارات السكنية والتجارية ، الرياض تقود بنسبة استثنائية تتجاوز الضعف:

تقسيم الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة ومدينة الرياض (2025)



نسبة الصفقات بحسب النوع في مدينة الرياض إلى إجمالي المملكة (2025):



المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية - المؤشر الإيجاري، سكني.  
البيانات لسنة 2025 كما هو مفصّل عنها وفق المصدر.

بلغت إجمالي الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية في المملكة 1.75 مليون صفقة خلال عام 2025، استحوذت مدينة الرياض منها على 907 آلاف صفقة، بما يمثل 52% من إجمالي السوق الوطني.

وتتوزع هذه الحصة بشكل متوازن بين القطاعين، حيث بلغت نسبة الصفقات السكنية 52.5% والتجارية 50% بالضبط، مما يعكس تناسقاً واضحاً في هيمنة العاصمة على كلا القطاعين.

ويشير هذا التوزيع إلى أن الرياض تستحوذ على نصف نشاط السوق الإيجاري الوطني تقريباً رغم كونها نسبة السكان في مدينة الرياض لا يتجاوز 30% من إجمالي السكان على مستوى المملكة.

غير أن قراءة هذه الأرقام تتطلب أخذ عامل مهم بعين الاعتبار، يتمثل في مستوى الانضباط التوثيقي وكثافة التسجيل الرسمي للصفقات الإيجارية، فالرياض من المتوقع أنها تشهد التزاماً أعلى بتوثيق العقود الإيجارية رسمياً عبر المنصات الإلكترونية والجهات المختصة، خاصة في ظل وجود كثافة أكبر من المستأجرين المؤسسيين والشركات التي تشترط عقوداً موثقة لأغراض قانونية ومحاسبية. كما أن الوعي العام بأهمية التوثيق وانتشار الخدمات الرقمية يكون عادة أعلى في العاصمة مقارنة بالمدن الأصغر أو المناطق المتطرفة.

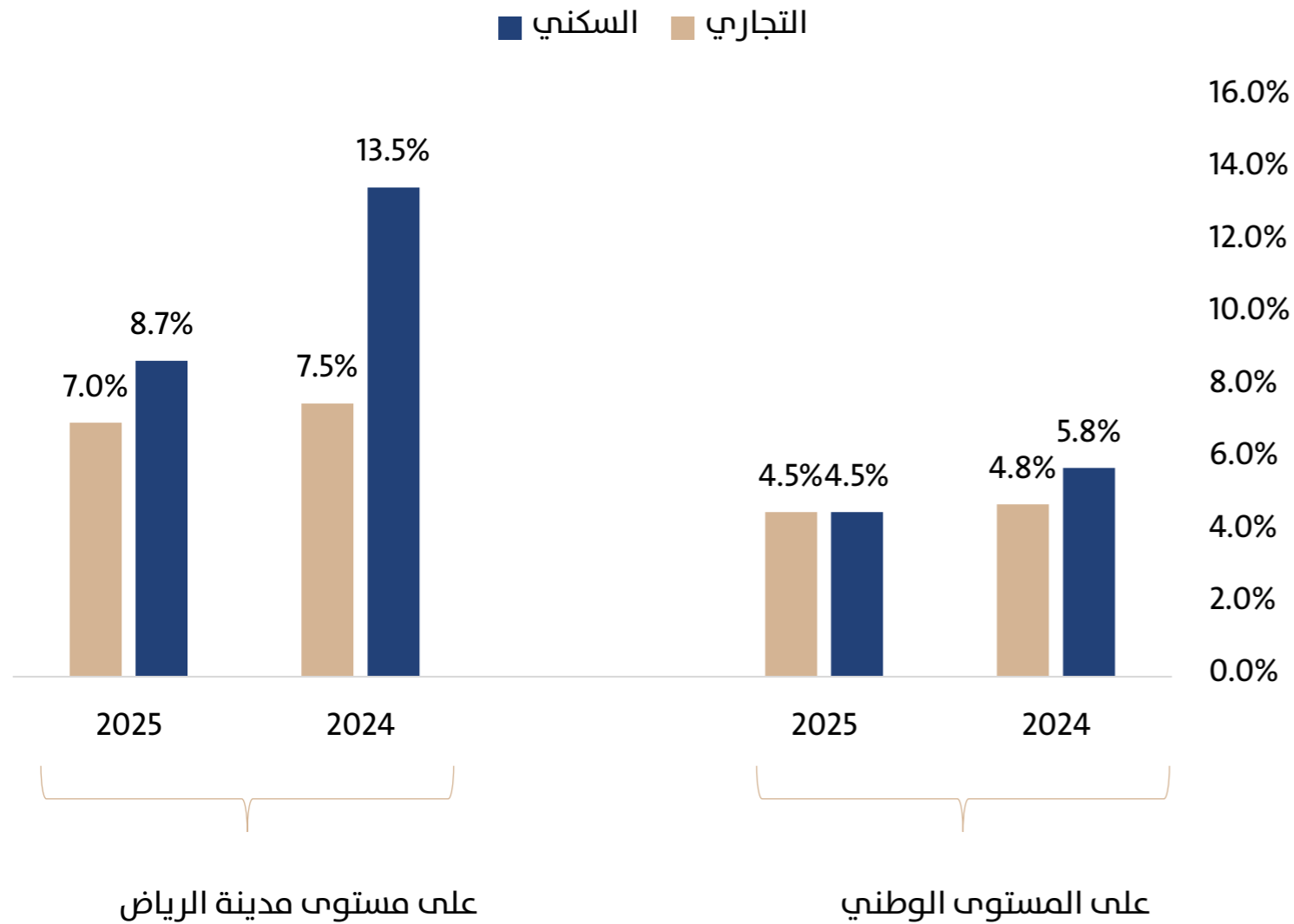
في المقابل، قد تشهد بعض المناطق الأخرى في المملكة نسبة أعلى من العقود الإيجارية غير الموثقة أو التي تتم بشكل تقليدي دون تسجيل رسمي، خاصة في المدن المتوسطة والصغيرة أو في القطاع السكني غير المؤسسي. وهذا يعني أن الحصة الفعلية للرياض من حجم السوق الإيجاري الحقيقي قد تكون أقل من 52%، بينما قد يكون حجم السوق في بقية المناطق أكبر مما تعكسه الأرقام المسجلة رسمياً.

وبالتالي، فإن هذه البيانات تعكس بدقة أكبر السوق الموثق والمنظم، أكثر من كونها انعكاساً شاملاً للنشاط الإيجاري الفعلي على أرض الواقع في كامل المملكة.

ومع ذلك، تبقى هذه الأرقام مؤشراً مُعبّراً عن حجم النشاط الاقتصادي المنظم والموثق، وتؤكد الدور المركزي للرياض كعاصمة اقتصادية وإدارية تجتذب النشاط المؤسسي والتجاري الأكثر تنظيماً، مما يجعلها المرجع الأساسي لقياس اتجاهات السوق الإيجاري الرسمي في المملكة.

### 03 سوق الإيجارات السكنية والتجارية ، تغيرات متفاوتة بين السنوات 2024 و 2025 على مستوى المملكة ومدينة الرياض:

نسبة التغير في أسعار الوحدات الإيجارية بحسب النوع (تجاري وسكني) في مدينة الرياض وعلى المستوى الوطني لسنة 2025



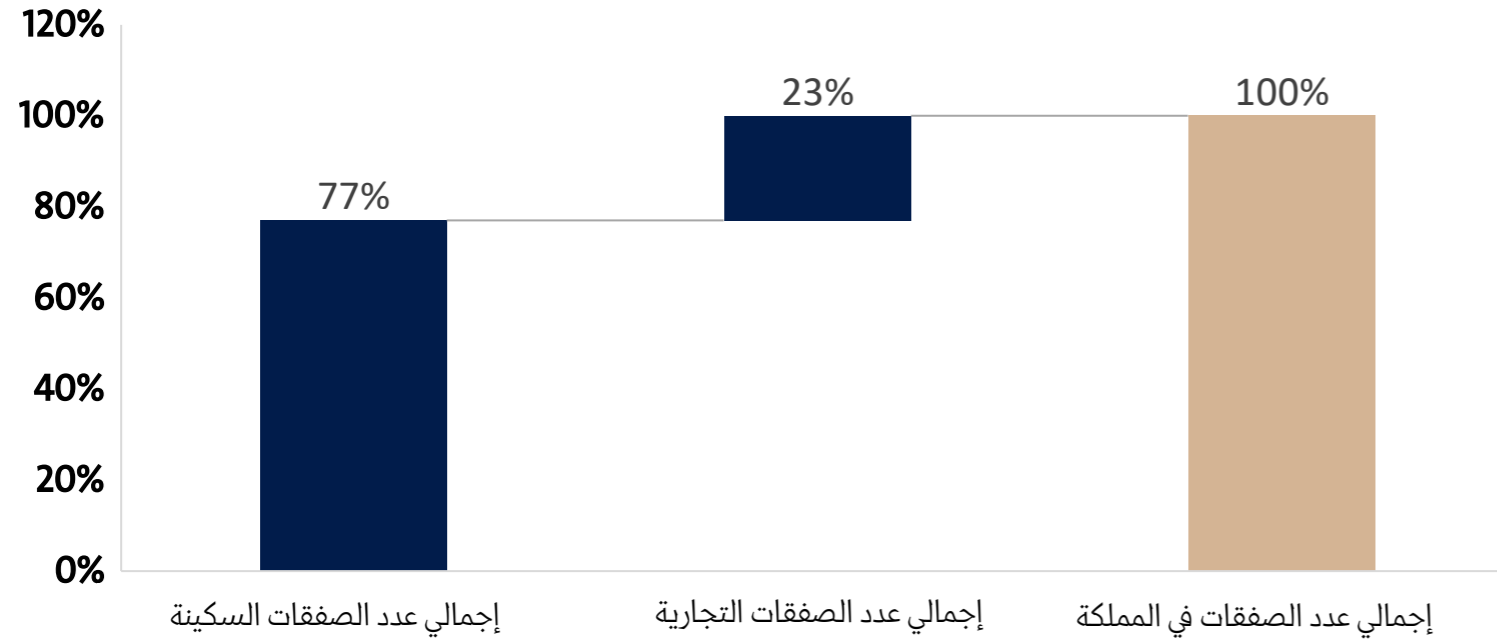
المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية - المؤشر الإيجاري ، سكني. البيانات لسنة 2025 كما هو مفصّل عنها وفق المصدر.

أولاً: المسار السكني - تباطؤ تدريجي على المستوى الوطني، زخم استثنائي في الرياض يكشف تتبع مؤشر أسعار الإيجارات السكنية عن مسارين متباينين بين المستوى الوطني والعاصمة، حيث سجل المتوسط الوطني نمواً بنسبة 5.8% في 2024، قبل أن يتباطأ إلى 4.5% في 2025، مما يعكس اتجاهها نحو الاستقرار التدريجي في أسواق الإيجار السكني عبر مختلف مناطق المملكة. في المقابل، سجلت الرياض نمواً استثنائياً بنسبة 13.5% في 2024، قبل أن يتراجع إلى 8.7% في 2025، وهو ما يظل أعلى بكثير من المتوسط الوطني رغم التباطؤ. ويشير هذا التباين إلى أن سوق الإيجارات السكنية في الرياض يشهد ضغوطاً تصاعديّة أقوى من بقية المناطق، مدفوعة بالتدفق السكاني المستمر وتركز فرص العمل والمشاريع الكبرى في العاصمة، مما يخلق طلباً متزايداً على الوحدات السكنية يفوق وتيرة زيادة المعروض. كما يعكس التباطؤ من 13.5% إلى 8.7% في الرياض بداية استيعاب السوق للطلب المتراكم، مع دخول مشاريع إسكان جديدة تخفف من حدة الضغط السعري.

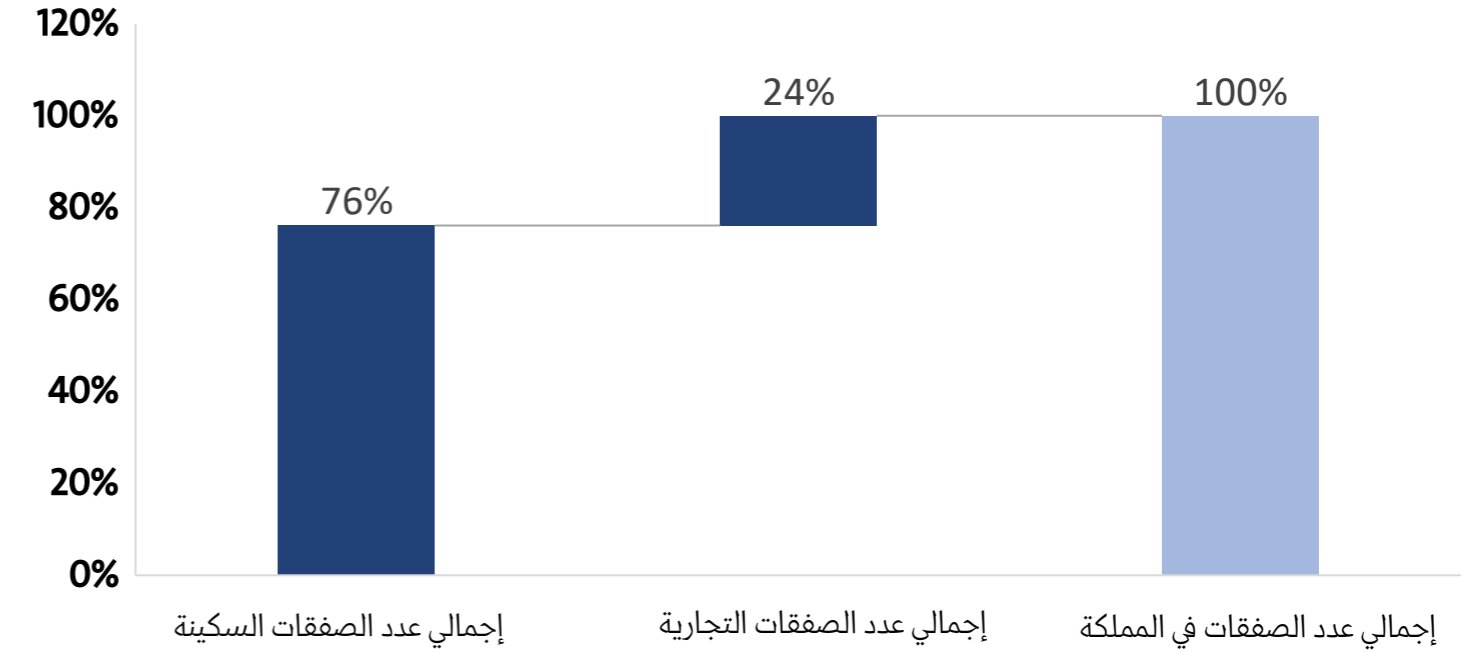
ثانياً: المسار التجاري - استقرار نسبي على المستوى الوطني، نمو متواصل في الرياض: على صعيد الإيجارات التجارية، يُظهر المتوسط الوطني استقراراً ملحوظاً، حيث سجل نمواً بنسبة 4.8% في 2024، قبل أن يستقر عند 4.5% في 2025، بتباطؤ طفيف لا يتجاوز 0.3 نقطة مئوية، في المقابل، حافظت الرياض على معدلات نمو أعلى بوضوح، حيث سجلت 7.5% في 2024 و7.0% في 2025، بتباطؤ محدود قدره 0.5 نقطة مئوية فقط، ويشير هذا الثبات النسبي في وتيرة النمو إلى استمرارية الطلب على المساحات التجارية في العاصمة، مدفوعاً بالنشاط الاقتصادي المتزايد وافتتاح الشركات والمؤسسات الجديدة.

### 03 سوق الإيجارات السكنية والتجارية ، اختلاف مستوى المملكة ومدينة الرياض في سنة 2025:

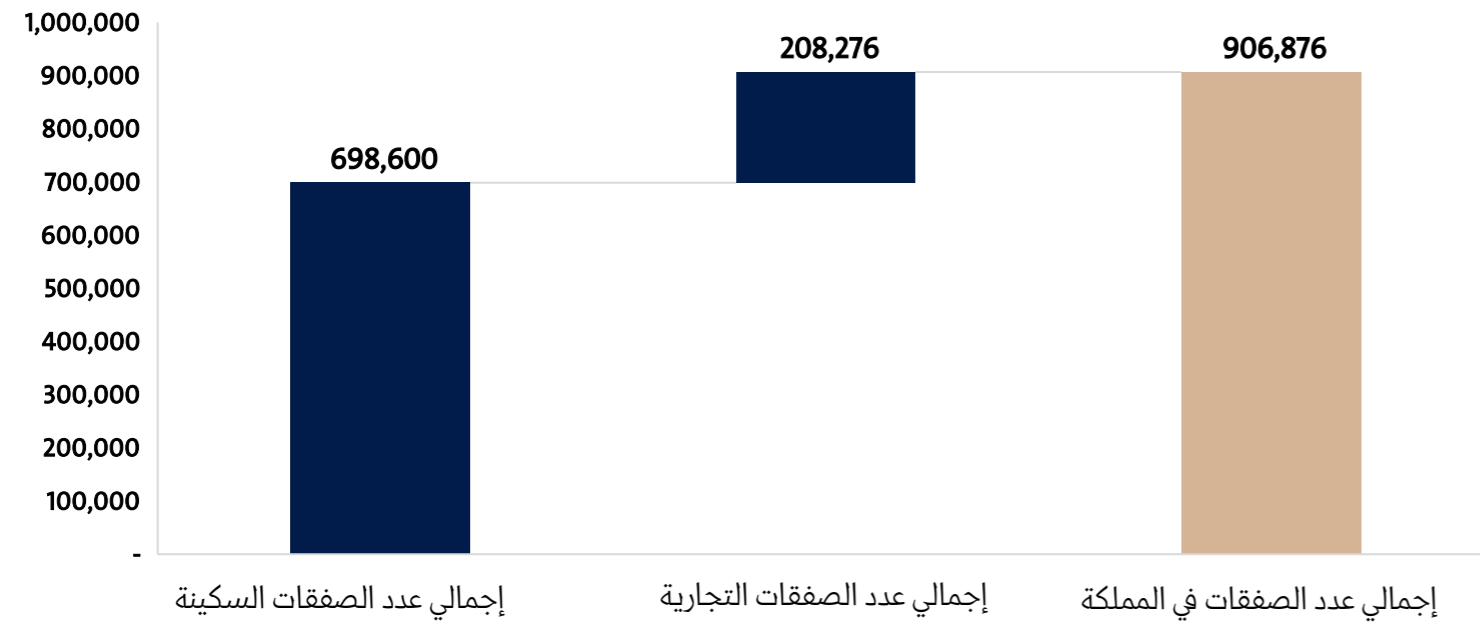
نسبة كل نوع من الصفقات الإيجارية في مدينة الرياض



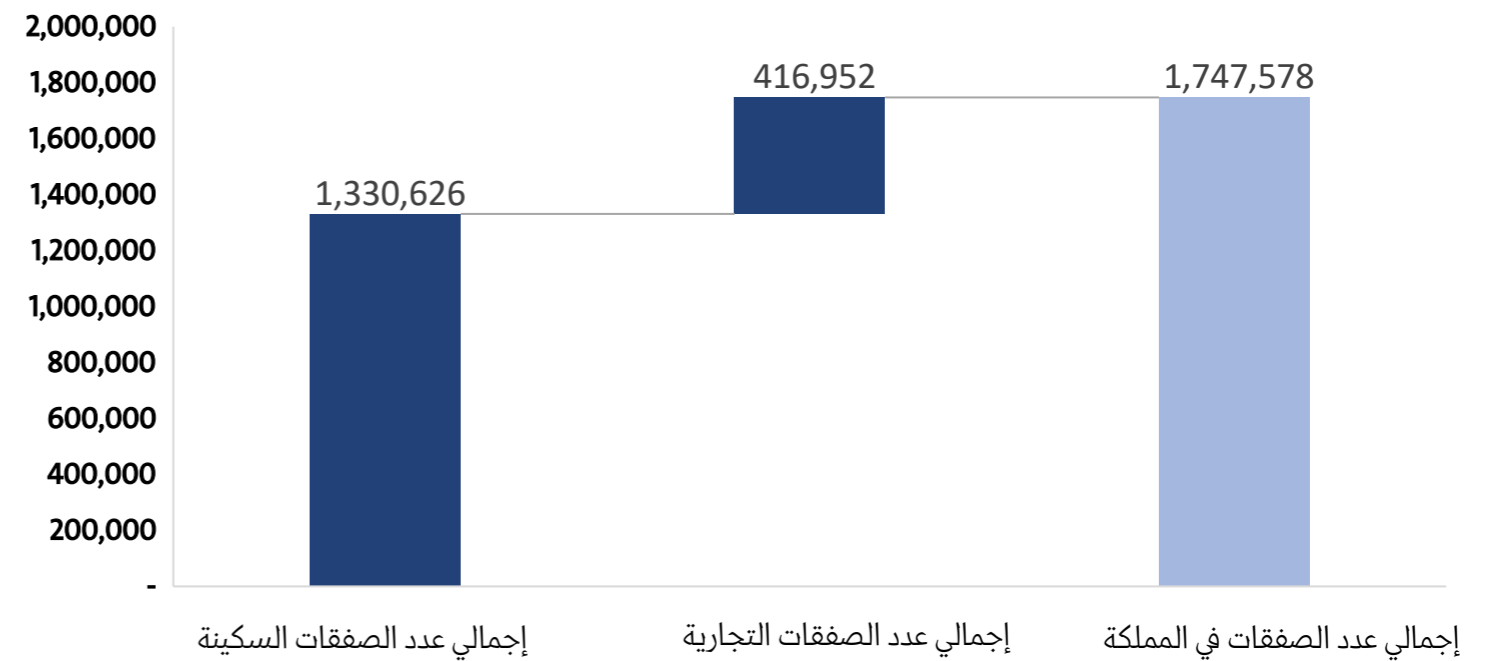
نسبة كل نوع من الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة



عدد كل نوع من الصفقات الإيجارية في مدينة الرياض



عدد كل نوع من الصفقات الإيجارية على مستوى المملكة



المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية - المؤشر الإيجاري ، سكني.  
البيانات لسنة 2025 كما هو مفصّل عنها وفق المصدر.

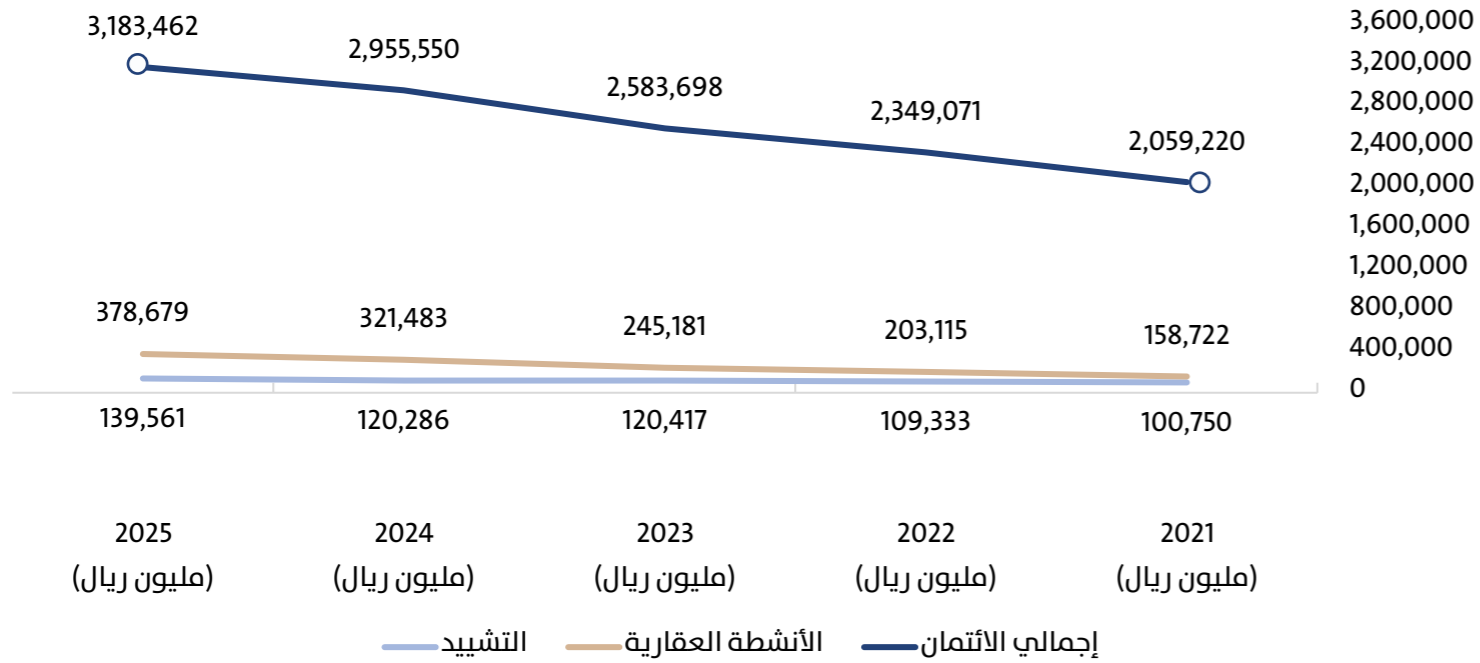
## 04 الائتمان في المملكة، نمو استثنائي بـ 55% رغم ارتفاع الفائدة، والائتمان العقاري يتضاعف ليستحوذ على 12% من السوق:

ارتفع إجمالي الائتمان في المملكة بنسبة 55% بين 2021 و2025 ليصل إلى 3.18 تريليون ريال، رغم قفزة متوسط سعر الفائدة بين البنوك من 0.81% إلى ذروة 6.02%، بينما تضاعف الائتمان الموجه للأنشطة العقارية 2.3 مرة ليبلغ 378.7 مليار ريال، لترتفع حصته من 7.7% إلى 11.9% مقابل تراجع حصة قروض الأفراد من 49.5% إلى 44.1%.

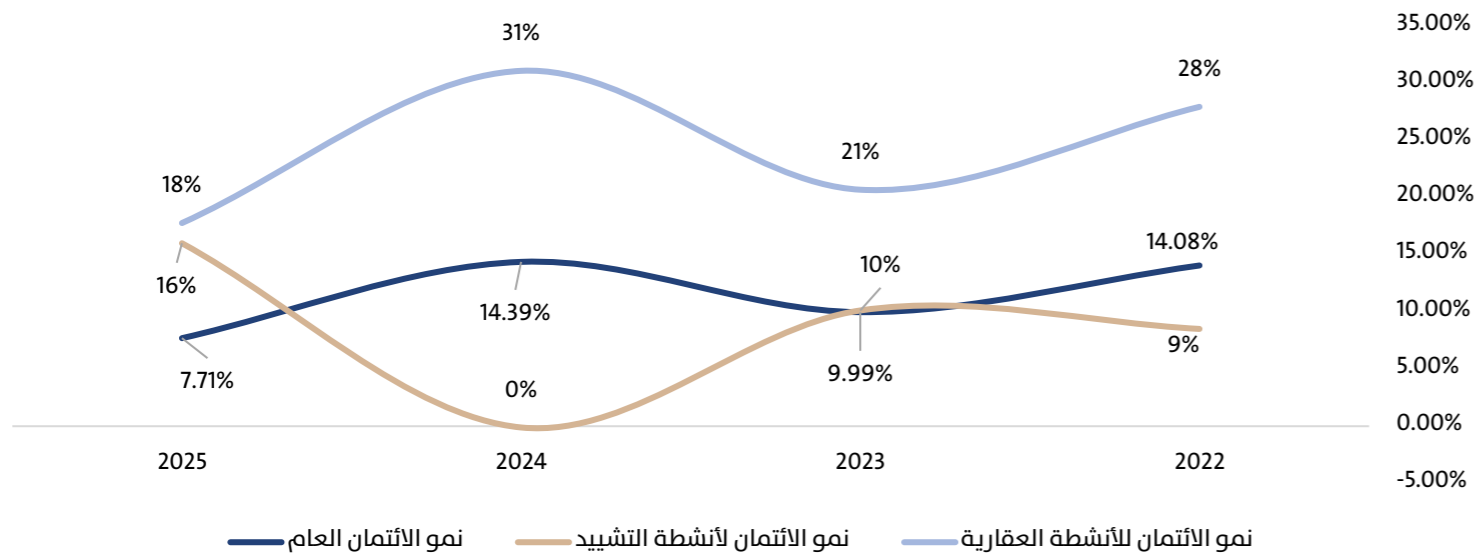
## 04 الائتمان المصرفي، نمو بنسبة تجاوزت 7% في 2025، وتحول ملحوظ نحو مزيد من الائتمان للأنشطة العقارية:

أولاً: إجمالي الائتمان - نمو متواصل بوتيرة متذبذبة:

نمو الائتمان العام والائتمان المرتبط بالأنشطة العقارية والتشييد خلال الفترة:  
2025 – 2021



التغير في الائتمان المصرفي بحسب القطاع عبر السنوات 2025- 2021:



المصدر: البنك المركزي السعودي

شهد إجمالي الائتمان في المملكة مساراً تصاعدياً متواصلًا خلال الفترة 2025-2021، حيث ارتفع من 2.06 تريليون ريال إلى 3.18 تريليون ريال، بزيادة إجمالية تقارب 1.12 تريليون ريال. وقد تباينت وتيرة النمو السنوي بشكل ملحوظ، حيث سجلت أعلى معدلاتها عند 14.4% في 2024، تلتها 14.1% في 2022، قبل أن تتباطأ إلى 10% في 2023، ثم تنخفض بشكل ملموس إلى 7.7% في 2025. ويعكس هذا المسار قدرة الاقتصاد السعودي على الحفاظ على زخم ائتماني إيجابي رغم التقلبات الحادة في أسعار الفائدة، حيث استمر النمو حتى في ظل ارتفاع معدلات الإقراض بين البنوك SAIBOR إلى مستويات تاريخية، مما يشير إلى صلابته الطلب الائتماني المدفوع بالمشاريع التنموية الكبرى والتوسع الاقتصادي المستمر.

ثانياً: الائتمان الموجه للأنشطة العقارية - نمو استثنائي يتفوق على السوق:

يبرز الائتمان الموجه للأنشطة العقارية كأحد أسرع القطاعات نمواً، حيث ارتفع من 158.7 مليار ريال في 2021 إلى 378.7 مليار ريال في 2025، بزيادة قدرها 220 مليار ريال، أي بما يعادل 2.4 مرة خلال أربع سنوات فقط. وقد حقق القطاع معدلات نمو استثنائية تجاوزت ضعف النمو الائتماني العام في معظم السنوات، حيث سجل 28% في 2022، و21% في 2023، و31% في 2024، قبل أن يتباطأ إلى 18% في 2025، وهو ما يظل أعلى بكثير من معدل النمو الائتماني العام البالغ 7.7% في العام نفسه.

ثالثاً: الائتمان الموجه لأنشطة التشييد: نمو متقطع ثم ركود:

في المقابل، يُظهر الائتمان الموجه لأنشطة التشييد مساراً أكثر تذبذباً وأقل اتساقاً، حيث ارتفع من 100.8 مليار ريال في 2021 إلى 139.6 مليار ريال في 2025، بزيادة قدرها 38.8 مليار ريال فقط، وي طرح هذا النمط تساؤلات حول الديناميكيات الكامنة وراء تمويل أنشطة التشييد، حيث يعكس ذلك احتمالية وجود ضغوط خاصة بهذا القطاع، قد تتعلق بتأخر في تنفيذ المشاريع، أو تشديد معايير الإقراض للمقاولين، أو تحول في نموذج التمويل حيث أصبحت شركات التطوير العقاري (المصنفة ضمن الأنشطة العقارية) هي التي تتحمل تمويل التشييد مباشرة بدلاً من المقاولين. كما قد يعكس هذا الركود تأثراً بارتفاع تكاليف المواد والعمالة، مما قلل من ربحية المقاولين وبالتالي قدرتهم على تحمل التمويل المصرفي المكلف.

## 04 الائتمان المرتبط بالأنشطة العقارية يكتسب مزيداً من مقدار الائتمان العام:

أولاً: التمييز بين الأنشطة العقارية وأنشطة التشييد - وانعكاسه على التوزيع الائتماني:

بشكل عام وبحسب التصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية ISIC4 تركز الأنشطة العقارية على الجانب الاستثماري والخدمي من سلسلة القيمة، حيث تشمل تملك الأصول وإدارتها وتشغيلها وتحقيق عوائد عبر الإيجار أو البيع، إضافة إلى الخدمات المساندة من وساطة وتقييم واستشارات، هذه الأنشطة طويلة الأجل، تتطلب تمويلاً ضخماً لاقتناء الأصول أو تطويرها، لكنها تولد تدفقات نقدية متكررة ومستقرة نسبياً. في المقابل، تركز أنشطة التشييد على الجانب التنفيذي والإنشائي للمشاريع، وهي قصيرة إلى متوسطة الأجل، محددة بمدة المشروع، وتعتمد على عقود مع الملاك أو المطورين، بما يعني أن غرض الائتمان يتمثل غالباً في تغطية تكاليف المواد والعمالة والمعدات، ويُسد عند استلام الدفعات أو إنجاز المراحل.

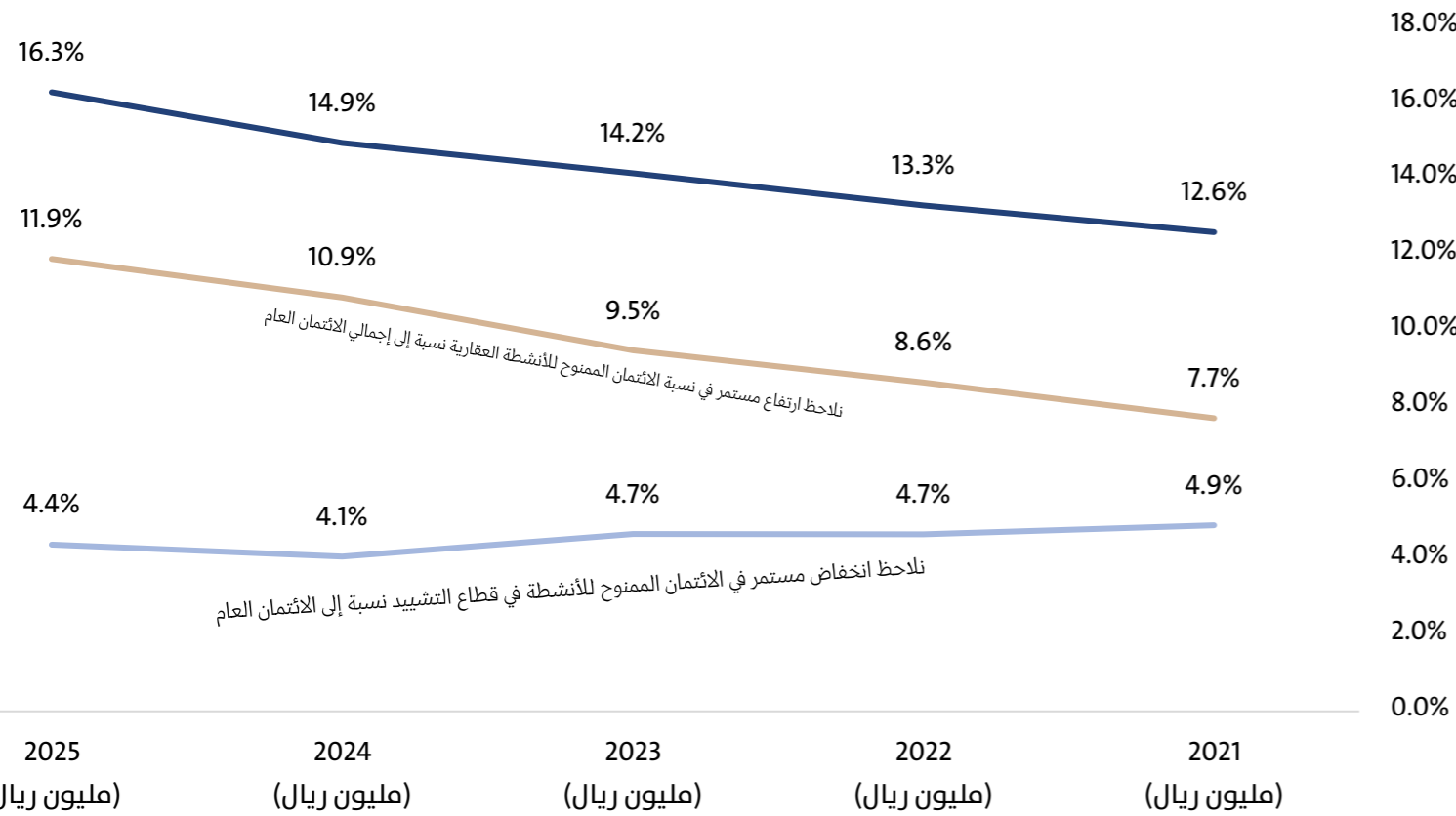
ثانياً: التحول في الحصة الائتمانية - صعود حصة الأنشطة العقارية وثبات التشييد:

يعكس هذا التحول في توزيع الائتمان المصرفي، حيث ارتفعت حصة الأنشطة العقارية من إجمالي الائتمان من 7.7% في 2021 إلى 11.9% في 2025، بمعدل نمو مركب سنوي قدره 11.5% في اكتساب الحصة الائتمانية. في المقابل، تراجعت حصة أنشطة التشييد من 4.9% إلى 4.4%، بمعدل نمو مركب سنوي سالب قدره 2.7%، رغم النمو الإيجابي في القيمة المطلقة، مما يعني أن التشييد نما بوتيرة أبطأ من معدل نمو الائتمان الإجمالي. وعند الجمع بين القطاعين، ارتفع إجمالي نسبة الائتمان المرتبط بالأنشطة العقارية من 12.6% في 2021 إلى 16.3% في 2025، أي بزيادة قدرها 3.7 نقطة مئوية، مما يعكس تصاعد الوزن النسبي للقطاع العقاري بمفهومه الشامل إلى إجمالي الائتمان العام.

ثالثاً: لماذا نمت الأنشطة العقارية أسرع؟

تفسر الطبيعة الاستثمارية طويلة الأجل للأنشطة العقارية حاجتها لتمويل أضخم، خاصة في ظل المشاريع العملاقة ومبادرات رؤية 2030. كما تُعتبر هذه الأنشطة أقل مخاطرة من وجهة نظر البنوك، حيث يكون الضمان هو الأصل العقاري نفسه، والعوائد أكثر قابلية للتنبؤ عبر عقود الإيجار أو خطط البيع المدروسة. في المقابل، أنشطة التشييد أكثر تقلباً وحساسية لتقلبات السوق والمواد والعمالة، وتحمل مخاطر تنفيذية أعلى. كما أن الثبات النسبي في حصتها (بل تراجعها من 4.9% إلى 4.4%) قد يعكس تحولاً في نموذج التمويل، حيث أصبحت شركات التطوير الكبرى (المصنفة ضمن الأنشطة العقارية) تتولى تمويل التشييد ضمن مشاريعها المتكاملة، بدلاً من الاعتماد على مقاولين مستقلين، مما يفسر نمو الائتمان العقاري على حساب التشييد.

تطور نسبة الائتمان المصرفي المرتبط بالأنشطة العقارية إلى إجمالي الائتمان العام



المصدر: البنك المركزي السعودي

## 05 السوق العقاري 2025، تشريعات وضوابط حديثة لرفع كفاءة السوق وتحفيز المعروض:

صدرت في 2025 حزمة تنظيمية شملت اللائحة التنفيذية لرسم الأراضي البيضاء، وتحديثاً لنظام التملك لغير السعوديين، وأحكام نظامية خاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر تهدف لوضع سقف للإيجارات السكنية في مدينة الرياض، بالتزامن مع تباطؤ نمو الفائدة، في انتقال واضح من التحفيز إلى الضبط الموجه لزيادة المعروض وكبح الاختلالات السعرية دون الإخلال بجاذبية السوق.

أولاً: اللائحة التنفيذية لرسم الأراضي البيضاء:

جاء إقرار اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء في 13 أغسطس 2025 كخطوة تنفيذية حاسمة لتفعيل نظام صدر أصلاً عام ، وتستهدف اللائحة الأراضي المخصصة للاستخدام السكني أو التجاري داخل النطاق العمراني والتي لم يتم تطويرها أو البناء عليها، بهدف دفع ملاكها نحو إما تطويرها وطرحها في السوق، أو بيعها لمطورين قادرين على استثمارها، وذلك عبر فرض رسوم سنوية تصاعديّة تجعل من الاحتفاظ بالأرض دون استثمار خياراً مكلفاً اقتصادياً.

تنطلق الفلسفة التنظيمية للرسم من مبدأ أن الأراضي البيضاء - خاصة في المدن الكبرى كالرياض - تمثل معروضاً مجمداً يساهم في ارتفاع الأسعار عبر خلق ندرة اصطناعية، حيث يحتفظ كبار الملاك بمساحات شاسعة انتظاراً لمزيد من الارتفاع السعري دون أن يضيفوا قيمة عمرانية أو اقتصادية، وبفرض رسوم تصاعديّة (تبدأ من 2.5% من قيمة الأرض وقد تصل إلى مضاعفات أعلى في المراحل اللاحقة)، تخلق اللائحة ضغطاً مالياً مستمراً يجعل من التطوير أو البيع الخيار الأكثر عقلانية، مما يُتوقع أن يدفع بملايين الأمتار من الأراضي إلى السوق خلال السنوات القادمة.

تتبنى اللائحة منهجية تدريجية في التطبيق، حيث تبدأ بالأراضي الأكبر مساحة والأعلى قيمة في المواقع الاستراتيجية (المرحلة الأولى: الأراضي التي تزيد عن 10,000 متر مربع)، قبل أن تتوسع لاحقاً لتشمل مساحات أصغر، كما تمنح اللائحة فترة سماح للملاك لتقديم مخططات تطوير معتمدة أو البدء في إجراءات البناء.

ثانياً: تحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار:

صدر تحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار في يوليو 2025 ليحل محل النظام السابق الصادر عام 2000، في خطوة تعكس نضج السوق العقاري السعودي وجاهزيته لاستيعاب استثمارات أجنبية أوسع دون المساس بأولوية المواطن أو الاستقرار السعري، حيث يوسع النظام المحدث نطاق التملك المتاح لغير السعوديين - سواء أفراداً أو شركات أو كيانات - مع وضع ضوابط جغرافية ونوعية دقيقة تضمن توجيه هذا التملك نحو القطاعات والمناطق التي تحتاج تطويراً ولا تتعارض مع احتياجات السكن الوطنية.

يعتمد النظام المحدث على وثيقة "النطاقات الجغرافية" التي يصدرها مجلس الوزراء وتحدد بدقة المناطق والمشاريع التي يُسمح فيها بتملك الأجانب، مع تحديد نسب التملك القصوى وأنواع الحقوق العينية المتاحة (ملكية كاملة، حق انتفاع، إلخ). ويستثني النظام صراحة المناطق الحدودية ويفرض قيوداً خاصة على مكة المكرمة والمدينة المنورة (حيث يقتصر التملك على المسلمين أو ضمن تنظيمات محددة)، بينما يحفز التملك في المشاريع المستقبلية والمناطق الاقتصادية الخاصة، مما يعني أن السياسة تستهدف توجيه رأس المال الأجنبي نحو التطوير النوعي وليس المضاربة في الأحياء أو المناطق السكنية التقليدية.

يوفر النظام ضمانات أساسية للمستثمر الأجنبي أبرزها التسجيل العيني الإلزامي لحفظ الحقوق، وتبسيط إجراءات التملك ضمن النطاقات المعلنة، إضافة إلى السماح للشركات الأجنبية بتملك عقارات أنشطتها وسكن موظفيها، ومنح الأفراد المقيمين حق تملك عقار سكني واحد خارج النطاق (باستثناء مكة والمدينة والمناطق الحدودية). في المقابل، يفرض النظام رسوماً بنسبة تصل إلى 10% تشمل ضريبة ورسم التصرفات العقارية على غير السعوديين، وغرامات تصل إلى 10 ملايين ريال مع إمكانية بيع العقار بالمزاد العلني عند تقديم معلومات مضللة، مما يضمن جدية التعاملات.

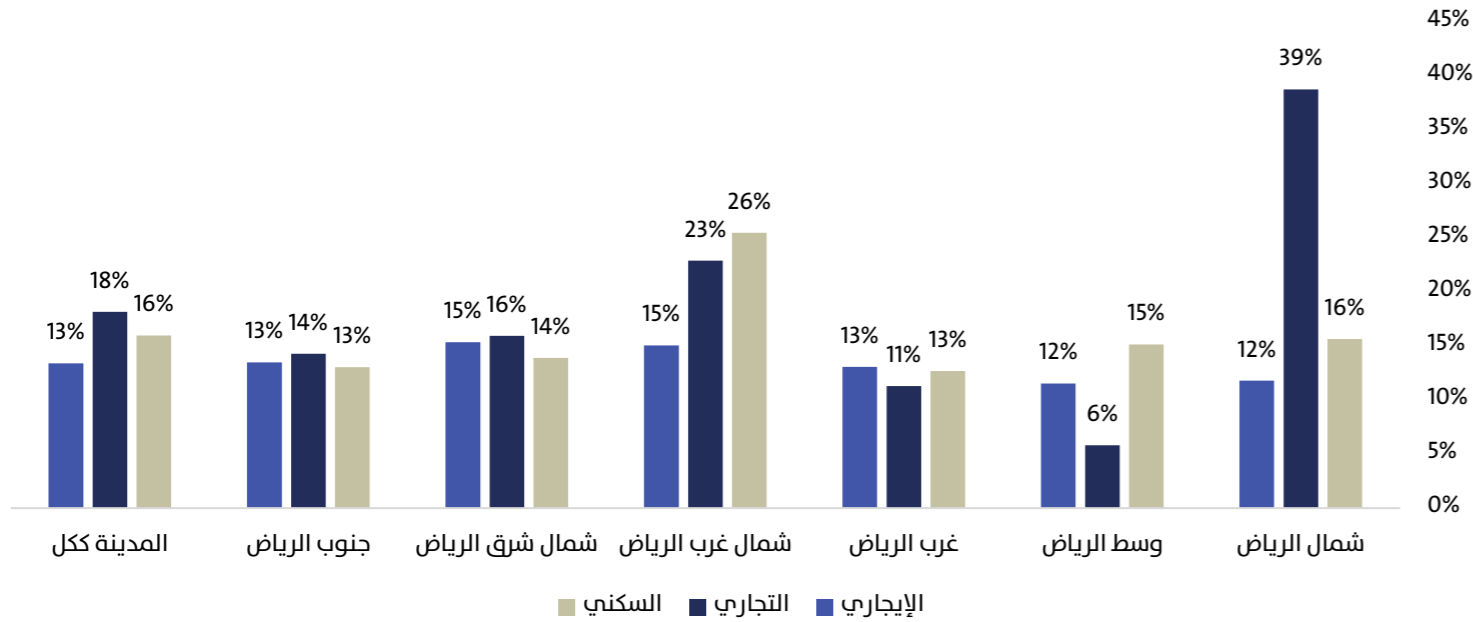
ثالثاً: الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

- تعد الأحكام المنظمة الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر أساساً لتحديد سقف للإيجارات السكنية مدينة في الرياض - والتي دخلت حيز التنفيذ في سبتمبر 2025 - أكثر الأنظمة من حيث تحديد الهدف بشكل مباشر، حيث تتبنى نهج التدخل المباشر في آلية التسعير بفرض سقف للأجرة السنوية وحظر الزيادات على العقود القائمة، وهو نهج نادر الاستخدام في الاقتصادات السوقية ويُحفظ عادة لحالات الطوارئ أو الاختلالات الحادة، وتنطلق هذه الأحكام من تشخيص واضح: يتمثل في أن سوق الإيجارات في الرياض شهد ارتفاعات تجاوزت قدرة شرائح واسعة من السكان وهددت الاستقرار الاجتماعي، مما يستدعي تدخلاً مؤقتاً لكسر دورة الارتفاع ريثما يتم استيعاب المعروض الجديد القادم من مشاريع الإسكان الكبرى.
- تقوم الأحكام على مبدأ بسيط ومحدد، وهو أنه لا يجوز للمؤجر زيادة قيمة الأجرة الإجمالية على العقود القائمة أو الجديدة، وإذا كان العقار قد سبق تأجيره فيجب ألا تزيد أجرته الجديدة عن آخر عقد موثق، هذا يعني عملياً أن الأسعار أصبحت ثابتة عند مستويات 2024-2025، مما يمنع المؤجرين من الاستفادة من ضغوط الطلب المرتفعة. لكن النظام لم يكن قاسياً بشكل مطلق، حيث أتاح للمؤجر حق الاعتراض أمام الهيئة العامة للعقار في حالات محددة: (أ) إذا خضع العقار لترميمات إنشائية جوهرية أثرت على قيمته، (ب) إذا كان آخر عقد إيجار أبرم قبل عام 2024، (ج) حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة. وتبت الهيئة في هذه الاعتراضات وفق ضوابط وآليات محددة، مما يعني أن النظام ليس تجميداً مطلقاً بل "تجميداً بضوابط" يسمح بالمرونة في الحالات المبررة.
- بالتوازي مع سقف الأسعار، فرضت الأحكام قيوداً صارمة على حق المؤجر في رفض تجديد العقد وإخلاء المستأجر، حيث لا يجوز للمؤجر الامتناع عن التجديد إلا في حالات محصورة: (1) تخلف المستأجر عن السداد، (2) وجود عيوب هيكلية تؤثر على سلامة العقار (بتقرير فني معتمد)، (3) رغبة المؤجر في استخدام العقار السكني لنفسه أو لأحد أقاربه من الدرجة الأولى، (4) حالات أخرى يقررها مجلس الهيئة. هذا التقييد يعني أن المستأجر أصبح في وضع تفاوضي أقوى بكثير، حيث لا يمكن للمؤجر استخدام التهديد بالإخلاء كوسيلة ضغط لفرض زيادات غير نظامية أو للتحايل على سقف الأسعار بإنهاء العقد وإعادة التأجير بسعر "جديد" أعلى. كما أوجبت الأحكام التجديد التلقائي للعقود ما لم يُشعر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل 60 يوماً على الأقل، مما يضمن استقرار السكن ويمنع المفاجآت اللحظية.
- تدرك الأحكام أن التدخل السعري المباشر له تكاليف اقتصادية (تثبيط الاستثمار في العقارات الإيجارية، خلق سوق سوداء محتملة)، ولذا حددت مدة تطبيق السقف بخمس سنوات فقط، تنتهي بعدها الأحكام تلقائياً ما لم يتم تجديدها. كما قصرت التطبيق على مدينة الرياض حصراً، مع إمكانية توسيعه لمدن أخرى بقرار من مجلس إدارة الهيئة بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، وذلك بناءً على محددات ومؤشرات ومعايير تضعها لجنة وزارية مختصة. هذا النهج "المحلي والمؤقت" يعكس فهماً بأن مشكلة الإيجارات ليست وطنية بل مركزة في الرياض (وربما جدة لاحقاً)، وأن الحل الدائم يكمن في زيادة المعروض (عبر رسوم الأراضي البيضاء ومشاريع الإسكان) وليس في التدخل السعري، الذي يُستخدم هنا كـ "جسر مؤقت" حتى يتم استيعاب المعروض الجديد ويعود السوق لتوازنه الطبيعي.

## 06 مدينة الرياض ، جغرافيا متباينة للسوق العقاري:

خلال الفترة 2022-2025، سجّل شمال الرياض نمواً مركباً استثنائياً في متوسط سعر المتر التجاري (38%)، بينما استقر السعر في منطقة وسط الرياض عند 4%، مع نمو مركب في الأسعار السكنية تراوح بين (13%-17%) في بقية مناطق العاصمة ، بينما بلغت معدلات النمو في الإيجارات السكنية على مستوى المدينة (11%-16%)، ما يعكس اختلافاً جوهرياً في نوعية وزخم الطلب.

متوسط النمو المركب لكل منطقة في مدينة الرياض خلال الفترة 2022-2025  
بحسب نوع المنتج العقاري



المصدر: تحليل مزيج للاستشارات MPCC لبيانات الصفقات الإيجارية السكنية والتجارية وزارة العدل - المؤشر الإيجاري، سكني.  
البيانات الخاصة بالصفقات العقارية حتى نهاية فبراير 2026.

إيضاح لما تشمله كل منطقة من عدد من الأحياء:

المنطقة	الأحياء المشمولة
شمال الرياض	الندى، النرجس، العارض، الياسمين، الصحافة، التعاون
شمال شرق الرياض	قرطبة، المونسية، إشبيلية، اليرموك، الجنادرية، القادسية، الرمال
شمال غرب الرياض	القيروان، الملقا، حطين، العقيق، النخيل، الخزامي
وسط الرياض	العليا، السليمانية، المعذر، الملك عبدالعزيز، الملز
غرب الرياض	عرقة، المهديّة، الهدا، ظهرة لبن، وادي لبن
جنوب الرياض	الفيصلية، الخالدية، السلي، النور، الدار البيضاء، الحزم

تم تجميع الأحياء حسب الاتجاه الجغرافي العام داخل مدينة الرياض (شمال، جنوب، وسط...)، وليس وفق تقسيم بلدي رسمي. الهدف من التصنيف هو التوحيد التحليلي Benchmarking، المقارنات السعرية، التحليل المكاني، وليس الاستخدام النظامي أو التنظيمي.

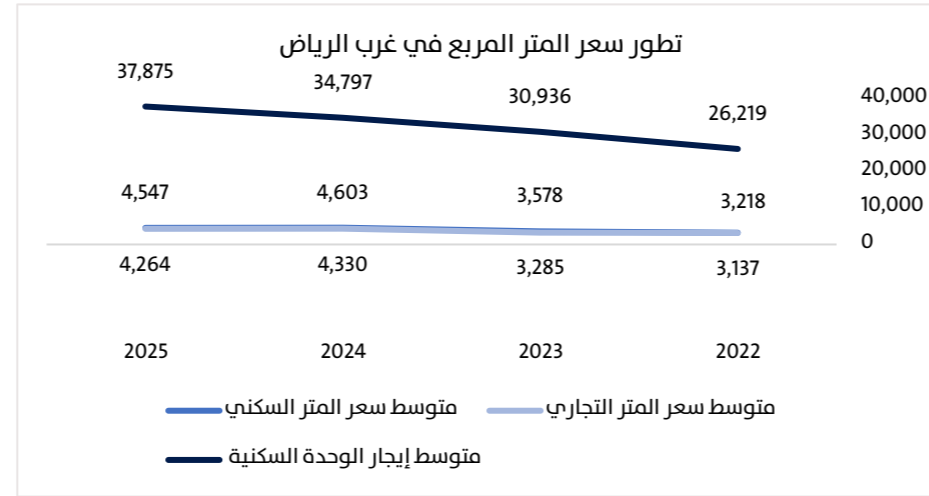
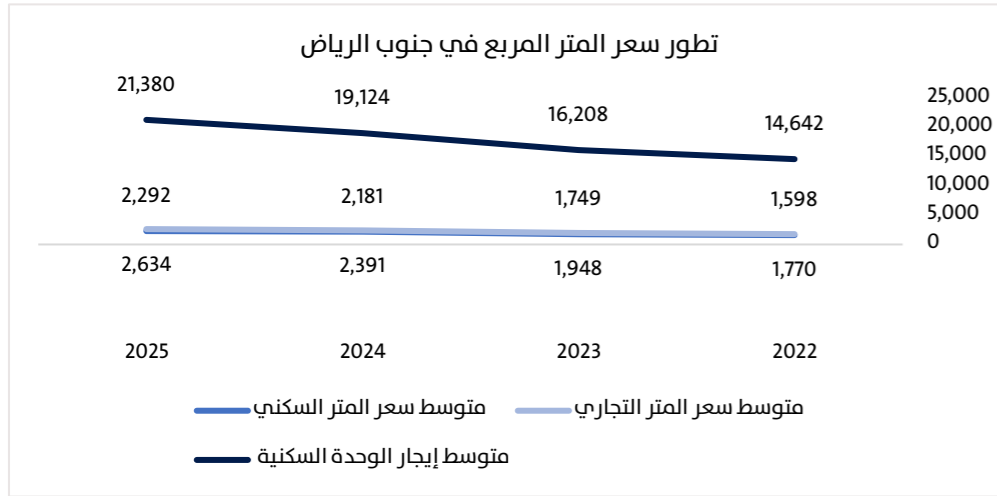
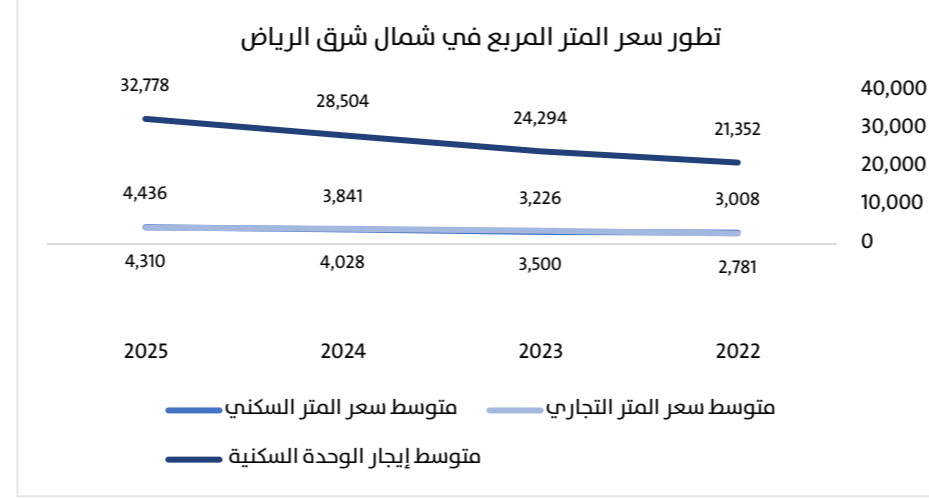
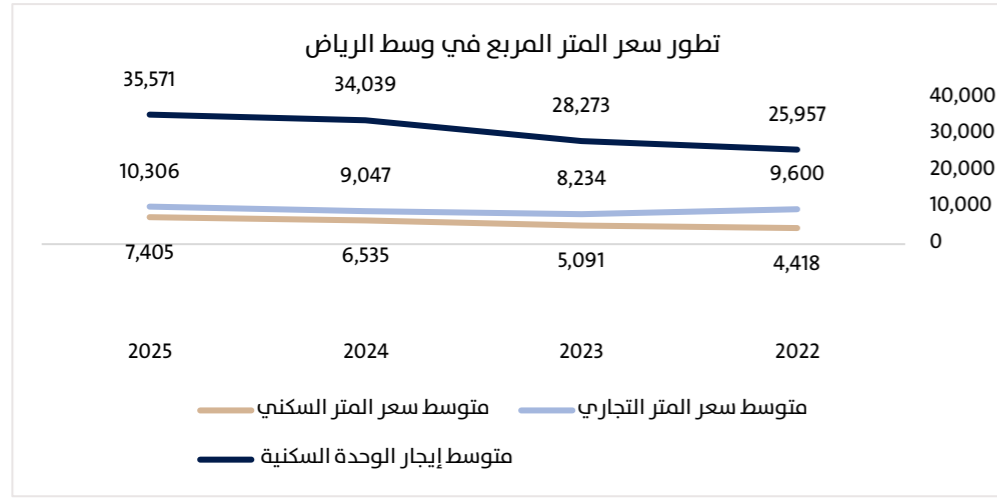
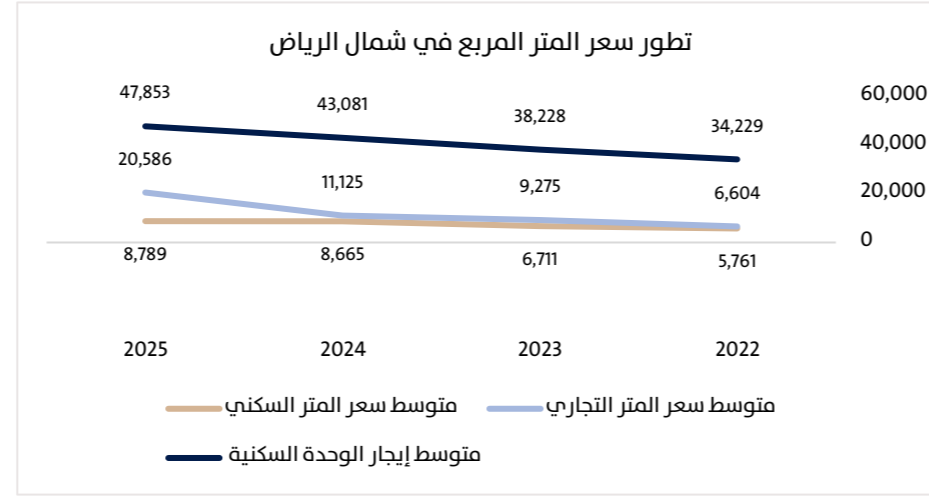
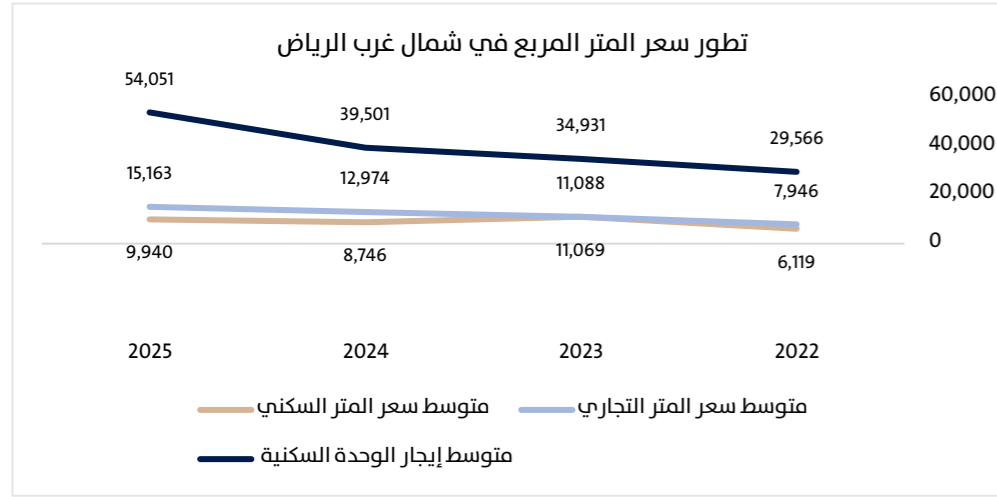
أولاً: أسعار بيع المتر المربع السكنية - تماسك عام مع تفوق واضح لشمال غرب الرياض: تعكس معدلات النمو المركب للسكني نمطاً متقارباً نسبياً بين المناطق، حيث تراوحت بين 13% و26%، إلا أن هذا التماسك يخفي تفوقاً ملحوظاً لشمال غرب الرياض الذي سجّل أعلى نمو عند 26%، متقدماً بفارق كبير عن بقية المناطق. في المقابل، تركزت معظم المناطق ضمن نطاق ضيق بين 13% و16%، حيث سجّل كل من شمال الرياض والمدينة ككل 16%، ووسط الرياض 15%، وشمال شرق الرياض 14%، فيما جاءت كل من غرب وجنوب الرياض عند 13%. ويشير ذلك إلى سوق سكني مستقر نسبياً، مع نقطة نمو استثنائية في الشمال الغربي.

ثانياً: القطاع التجاري - تباين كبير وهيمنة واضحة لمنطقة شمال الرياض:

يُظهر سعر المتر التجاري أعلى درجات التفاوت بين المناطق، حيث تراوحت معدلات النمو بين 6% في وسط الرياض و39% في شمال الرياض، بفارق يصل إلى 33 نقطة مئوية. وتبرز منطقة شمال الرياض كمنطقة قادت النمو بفارق كبير عن المتوسط العام (18%)، مدفوعاً على الأرجح بتركيز الأنشطة الاقتصادية والمشاريع النوعية. كما سجّل شمال غرب الرياض نمواً قوياً عند 23%، يليه شمال شرق الرياض بـ16%، وجنوب الرياض بـ14%، بينما بقي وسط وغرب الرياض عند مستويات أدنى نسبياً (6% و11%).

ثالثاً: سوق الإيجارات - نمو ملحوظ في عموم المدينة:

تُظهر معدلات نمو الإيجارات نمطاً أكثر تجانساً في النمو مقارنة بسعر المتر التجاري، حيث تراوحت بين 12% و15% فقط، بفارق محدود لا يتجاوز 3 نقاط مئوية. وقد سجّل كل من شمال غرب الرياض وشمال شرق الرياض أعلى نمو عند 15%، تليهما غرب وجنوب الرياض عند 13%، ثم شمال ووسط الرياض عند 12%. ويعكس هذا التقارب استقراراً عاماً في سوق الإيجارات، مع ميل طفيف لصالح المناطق الطرفية مقارنة بالمناطق المركزية.



إضافةً إلى التباين في معدلات النمو، تكشف المستويات السعرية المطلقة عن فجوات في القيمة واسعة بين مناطق الرياض تعكس اختلافات جوهريّة في مستوى التطور العمراني والموقع الاستراتيجي وغيرها من العوامل.

ففي القطاع التجاري – الأكثر تبايناً – يبلغ متوسط سعر المتر المربع في شمال الرياض 20,586 ريالاً، أي ما يعادل 7.8 أضعاف متوسط السعر في جنوب الرياض البالغ 2,634 ريالاً، وضعف السعر في وسط الرياض البالغ 10,306 ريالاً رغم مركزيته التاريخية. ويعكس هذا التباين الحاد في القيمة التجارية تحولاً في ثقل الجذب التجاري نحو شمال المدينة حيث تتركز المراكز التجارية الكبرى والمحاور الحضرية الحديثة.

في القطاع السكني، تتراوح الأسعار في 2025 بين 2,292 ريالاً للمتر في جنوب الرياض و9,940 ريالاً في شمال غرب الرياض، بفارق يبلغ 4.3 أضعاف. ويتصدر شمال غرب الرياض القيمة السكنية يليه شمال الرياض بـ 8,789 ريالاً، مما يعكس انقساماً واضحاً في خريطة القيمة العقارية بين شمال المدينة وجنوبها، قد يُعزى جزئياً إلى ندرة المساحات المعروضة مقارنةً بحجم الطلب.

أما متوسط إيجار الوحدة السكنية – الشقق تحديداً باعتبارها الأكثر تجانساً في التعبير عن اتجاهات السوق الإيجاري مقارنةً بالفلل والأدوار – فيتراوح في 2025 بين 21,380 ريالاً سنوياً في جنوب الرياض كحد أدنى، و54,051 ريالاً في شمال غرب الرياض كأعلى مستوى، بفارق يتجاوز 2.5 ضعف. ويأتي شمال الرياض في المرتبة الثانية بمتوسط 47,853 ريالاً

## 07 ويبقى السؤال البحثي مطروحاً..

"أمام هذه الخريطة المتباينة للنمو في الأسعار، نبحث عن إجابة لحجم الأثر - إن وُجد - الذي يمكن أن تُحدثه السياسات التنظيمية الصادرة في 2025 على مستويات أسعار المتر السكني والتجاري ومتوسط إيجار الوحدات السكنية، وهل بدأت إشاراتهِ تظهر في البيانات المتاحة للربع الأخير من سنة 2025 وأول شهرين من الربع الأول في سنة 2026؟

تم إجراء جميع التقديرات الإحصائية والنمذجة القياسية باستخدام برمجية R (الإصدار x.4)، مع الاعتماد على حزم متخصصة في تحليل البيانات اللوحية (Panel Data) مثل (plm و lmtree و sandwich) لضمان دقة التقديرات ومعالجة الاختلالات القياسية. اعتمدت المنهجية على نموذج التأثيرات الثابتة الديناميكي (Dynamic Fixed Effects) الذي يعزل الخصائص الثابتة لكل حي ويلتقط الزخم السعري عبر إدراج المتغير المتأخر بفترة واحدة، مع استخدام الأخطاء المعيارية القوية المجمعة (Clustered Robust Standard Errors) على مستوى الحي لمعالجة مشكلات عدم تجانس التباين والارتباط الذاتي.

أولاً: المنهجية والبيانات:

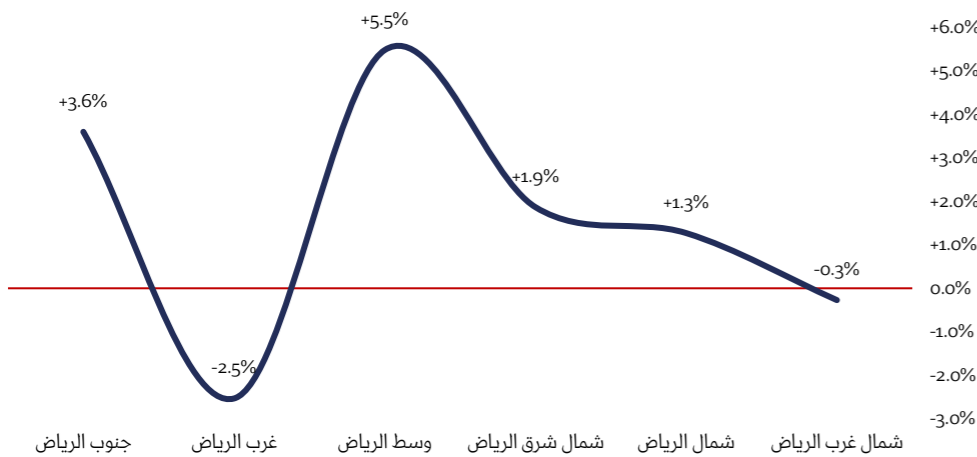
لقياس الأثر الأولي للتدخلات التنظيمية على السوق العقاري في مدينة الرياض، تم اعتماد منهجية مقارنة مباشرة بين متوسطات الأسعار قبل تطبيق السياسات وبعدها، على مستوى المناطق والقطاعات المختلفة (السكني، التجاري، والإيجاري). ويستند هذا القياس إلى تحليل الفروقات بين متوسط الفترة السابقة للتطبيق (Q1-Q3 2025) ومتوسط الفترة اللاحقة (Q4 2025 + Q1 2026) بما يتيح رصد التغيرات الفعلية المرتبطة بزمن تطبيق السياسات بشكل واضح ومباشر.

كما يوفّر هذا الإطار قراءة أولية لتوزيع الأثر عبر المناطق، ويساعد في التمييز بين التغيرات المرتبطة فعلياً بالتدخلات التنظيمية وتلك الناتجة عن تغيرات السوق الطبيعية يعرض الجدول التالي نتائج هذه المقارنة، مبرزاً التباين في استجابة الأسعار السكنية والتجارية والإيجارية عبر مناطق الرياض، بما يشكّل أساساً لتحليل أعمق لطبيعة الأثر وحدوده

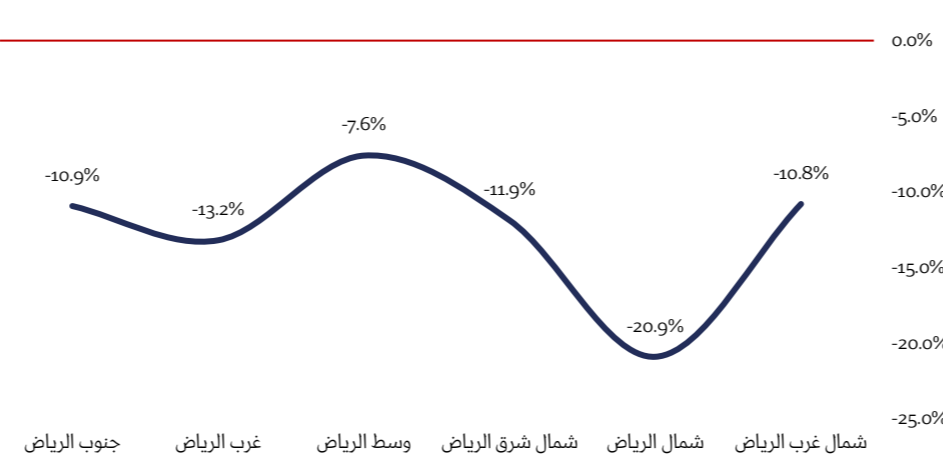
مقارنة ما قبل وما بعد السياسات – مستوى المناطق									
إيجار الوحدة السكنية			سعر المتر التجاري			سعر المتر السكني			المنطقة
المتوسط ما بعد Q4-25+Q1-26	المتوسط ما قبل Q1-Q3 2025	التغير %	المتوسط ما بعد Q4-25+Q1-26	المتوسط ما قبل Q1-Q3 2025	التغير %	المتوسط ما بعد Q4-25+Q1-26	المتوسط ما قبل Q1-Q3 2025	التغير %	
53,904	54,051	-0.3%	13,525	15,163	-10.8%	9,913	9,940	-0.3%	شمال غرب الرياض
48,460	47,853	+1.3%	16,284	20,586	-20.9%	7,956	8,789	-9.5%	شمال الرياض
33,389	32,778	+1.9%	3,798	4,310	-11.9%	4,290	4,436	-3.3%	شمال شرق الرياض
37,519	35,571	+5.5%	9,523	10,306	-7.6%	7,696	7,405	+3.9%	وسط الرياض
36,916	37,875	-2.5%	3,701	4,264	-13.2%	3,625	4,547	-12.2%	غرب الرياض
22,149	21,380	+3.6%	2,346	2,634	-10.9%	2,131	2,292	-7.0%	جنوب الرياض
المتوسط العام			المتوسط العام			المتوسط العام			
+1.6%			-12.6%			-4.7%			

ما قبل تطبيق السياسات هو متوسط للفترات (Q1+Q2+Q3-2025) أما ما بعد تطبيق السياسات هو متوسط للفترات Q4-2025+Q1-2026

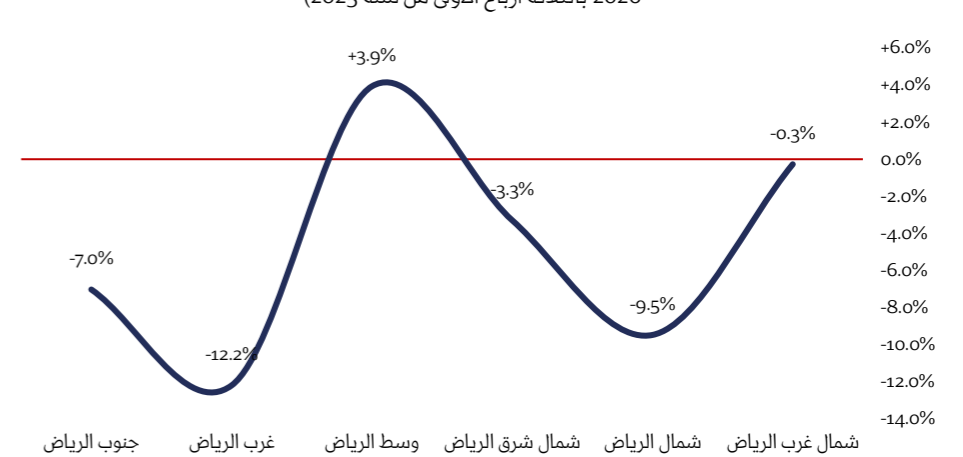
التغيرات في متوسط إيجار الوحدة السكنية في مناطق الرياض  
(مقارنة متوسط أسعار الربع الرابع من سنة 2025 وأول شهرين من الربع الأول من سنة 2026  
بالثلاثة أرباع الأولى من سنة 2025)



التغيرات في سعر المتر التجاري في مناطق الرياض  
(مقارنة متوسط أسعار الربع الرابع من سنة 2025 وأول شهرين من الربع الأول من سنة 2026  
بالثلاثة أرباع الأولى من سنة 2025)



التغيرات في سعر المتر السكني في مناطق الرياض  
(مقارنة متوسط أسعار الربع الرابع من سنة 2025 وأول شهرين من الربع الأول من سنة  
2026 بالثلاثة أرباع الأولى من سنة 2025)



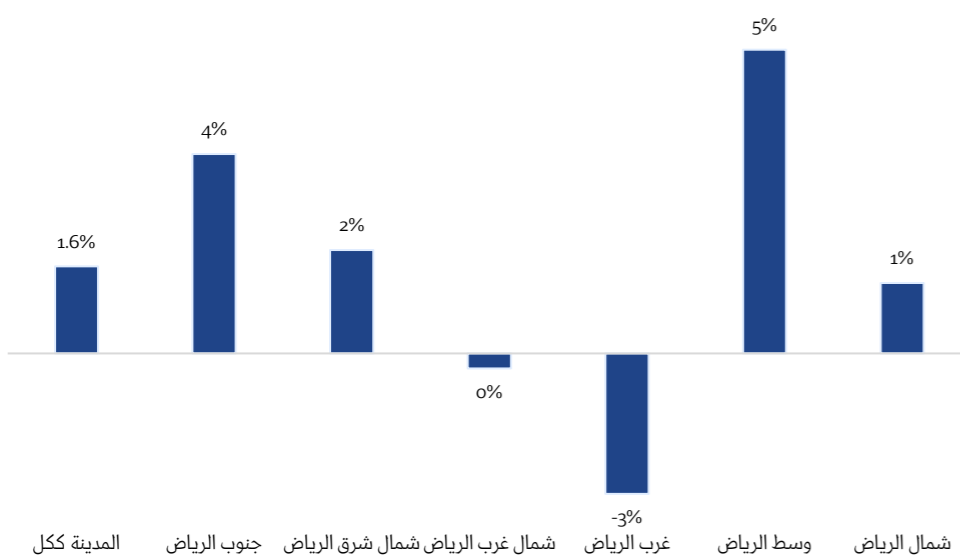
## 07 قياس أثر السياسات التنظيمية على السوق العقاري في الرياض:

ثانياً: ملخص التغييرات (صدمة التدخلات التنظيمية):

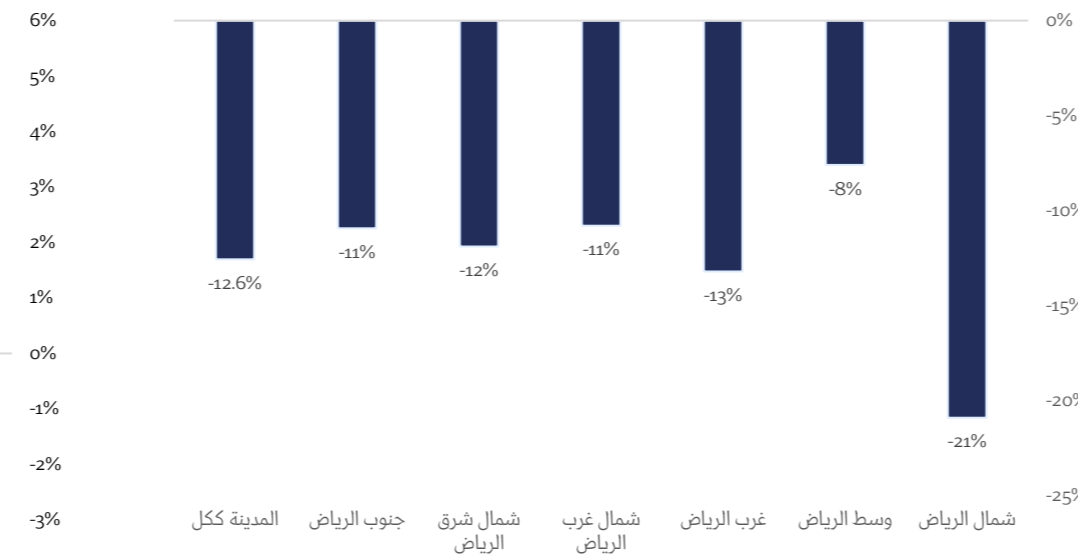
تعكس هذه المؤشرات خلاصة التغييرات التي أعقبت التدخلات التنظيمية، وتُظهر بوضوح أن السوق تعرّض لصدمة مباشرة أعادت ضبط اتجاهاته في فترة زمنية قصيرة. فعلى مستوى المدينة، سجّلت أسعار البيع السكنية تراجعاً بنحو 4.7%، مقابل انخفاض أكبر في القطاع التجاري بلغ 12.6%، في حين بقيت الإيجارات في اتجاه صاعد طفيف عند 1.6%. هذا التباين بين مكونات السوق يؤكد أن أثر السياسات لم يكن متوازناً، بل استهدف جانباً معيناً من السوق بشكل أكثر حدة.

المنطقة	السكني	التجاري	الإيجاري
شمال الرياض	-9%	-21%	1%
وسط الرياض	4%	-8%	5%
غرب الرياض	-12%	-13%	-3%
شمال غرب الرياض	0%	-11%	0%
شمال شرق الرياض	-3%	-12%	2%
جنوب الرياض	-7%	-11%	4%
المدينة ككل	-4.7%	-12.6%	1.6%

التغير في إيجارات الوحدات السكنية بعد التدخلات التنظيمية حسب المناطق



التغير في أسعار المتر التجاري بعد التدخلات التنظيمية حسب المناطق



التغير في أسعار المتر السكني بعد التدخلات التنظيمية حسب المناطق



## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة..

تتراوح السيناريوهات الثلاثة المطروحة لتقديرات الأسعار والإيجارات بين الكبح الفعّال (استخدام المعاملات السلبية كاملة أو نصفها)، والكبح المتوسط (استخدام الأثر لـ 50% من المعاملات)، والفشل في الكبح (استمرار 75% من المعدلات التاريخية للتغير)، وبذلك، فإن التنبؤات المقدمة ليست تنبؤات قاطعة، بل نطاقات احتمالية تعكس عدم اليقين الكبير الناتج عن قصر الفترة الزمنية وغياب الدلالة الإحصائية في معظم النتائج.

المقدمة: لماذا نتنبأ؟ وكيف؟

بعد استعراض الاتجاهات التاريخية للسوق العقاري ومحاولة قياس الأثر الأولي للسياسات التنظيمية، يبرز السؤال الطبيعي: ما الذي يمكن توقعه لمسار الأسعار والإيجارات خلال الفترة 2025-2028؟

يعتمد التنبؤ بالأسعار والإيجارات على معادلة النمو المركب التي تفترض أن السعر يتغير بمعدل سنوي ثابت خلال الفترة المستقبلية، في هذا الإطار، يُحسب معدل التغير السنوي المتوقع من خلال الجمع بين مكونين رئيسيين وهما التغير الطبيعي الناتج عن استمرار جزء من زخم السوق التاريخي (يعتمد على افتراضات كل سيناريو من السيناريوهات الثلاثة)، ومعامل الكبح المستمد من النموذج الإحصائي الذي يُقدَّر أثر السياسات التنظيمية على كبح هذا النمو، بذلك، تُترجم هذه المكونات إلى معدل نمو صافي يُطبَّق على السعر الذي يمثل خط الأساس كما هو في سنة (2025) للوصول إلى

التوقعات المستقبلية (2028)، مع مراعاة التباين بين المناطق والقطاعات.

ويمكننا تلخيص وصف منهجية كل سيناريو قمنا بتقديره والأثر المتوقع عند جحدوئه وفقاً للتالي:

### السيناريوهات التقديرية الرئيسية لأثر التدخلات التنظيمية على السوق العقاري للفترة 2026-2028:

#### السيناريو الثالث: الكبح منخفض الأثر

في هذا السيناريو تلتقط الأسعار 75% من الزخم التاريخي مع ثبات تأثير معاملات الكبح المستتجة من نماذج الانحدار، مما يعني أن السياسات تُحدث أثراً محدوداً على مسار السوق، رسوم الأراضي البيضاء تُحرَّك جزءاً ضئيلاً من المخزون المحتجز - إما بسبب محدودية نطاق الأراضي المستهدفة أو المقاومة السوقية من الفلاك وتستمر الأسعار في النمو بوتيرة قريبة من معدلاتها التاريخية، بينما يواجه سقف الإيجارات مقاومة واسعة عبر آليات التفاف (عقود غير موثقة، تحويل للإيجار السياحي)، مما يُبقي الإيجارات في مسار تصاعدي ملموس، الناتج يعكس غلبة قوى السوق على التدخل التنظيمي، حيث تخفف السياسات الزخم قليلاً دون تغيير جوهري في الاتجاه العام.

يتباطأ النمو السعري بشكل طفيف، حيث تُضاف معاملات الكبح إلى 75% من الزخم التاريخي، مما يُبقي الأسعار في مسار تصاعدي قريب من المعدلات السابقة. الأسعار السكنية تنمو بـ+7% سنوياً (مقابل +15%)، التجارية بـ+5% (مقابل +18%)، والإيجارات بـ+8% (مقابل +14%)، مما يعني أن السياسات خففت الزخم لكن لم تُغير المسار بشكل جوهري.

يعتمد هذا السيناريو مقارنة تعكس احتمالية عدم النجاح النسبي للسياسات في تحقيق أثرها المستهدف، حيث يُفترض أن قوى السوق الأساسية (النمو السكاني، الطلب الاستثماري، محدودية المعروض) أقوى من التدخل التنظيمي، أو أن آليات التطبيق والمراقبة ضعيفة، أو أن السوق ينجح في التكيف عبر آليات التفاف (عقود غير موثقة، تحويل للاستخدامات المعفاة، مقاومة مؤسسية) وبالتالي يعكس هذا السيناريو 75% من الزخم التاريخي ويفترض استمراره.

#### السيناريو الثاني: الكبح المتوسط

في هذا السيناريو تلتقط الأسعار 50% فقط من الزخم التاريخي مع ثبات تأثير معاملات الكبح المستتجة من نماذج الانحدار، وبذلك تُحدث السياسات أثراً جزئياً لكن ملموساً على مسار السوق. رسوم الأراضي البيضاء تنجح في تحريك جزء من المخزون المحتجز، وتهدأ الوتيرة التاريخية لنمو الأسعار، بينما يحقق سقف الإيجارات كبحاً واضحاً لكن غير كامل، حيث تستمر الإيجارات في النمو بوتيرة أقل من المعدلات التاريخية، لكن أعلى من التضخم العام، مما يعكس توازناً تدريجياً بين استمرار ضغوط الطلب الأساسية وأثر السياسات الكابحة.

يتباطأ النمو السعري بشكل ملموس، حيث تُضاف معاملات الكبح إلى نصف الزخم التاريخي فقط، مما ينتج معدلات نمو معتدلة مقارنة بالفترة السابقة. الأسعار السكنية تنمو بـ+3% سنوياً (مقابل +15%)، التجارية تستقر عند 0%، والإيجارات تنمو بـ+4% (مقابل +14%)، مما يُخفف الضغوط التضخمية دون إلغائها ويُحسِّن تدريجياً من القدرة الشرائية النسبية للمستهلكين.

السيناريو الثاني يطبق قاعدة النصف، وهي مقارنة شائعة في النمذجة الاقتصادية عند وجود عدم يقين مرتفع، حيث أن الأثر الفعلي قد يكون أقل بسبب عوامل متعددة (تأخر زمني، مقاومة سوقية، عوامل خارجية غير محسوبة). تدعم هذه الفرضية دراسات تجريبية في أسواق عقارية مشابهة أظهرت أن السياسات التنظيمية عادة ما تحقق 40-60% من أثرها المتوقع في السنوات الثلاث الأولى من التطبيق، قبل أن يتكيف السوق أو تُعدَّل السياسات.

#### السيناريو الأول: الكبح الفعّال

"ي هذا السيناريو، تنجح السياسات التنظيمية في تحقيق أهدافها الرئيسية بشكل شبه كامل. تُحدث رسوم الأراضي البيضاء صدمة عرض إيجابية تدفع كميات معتبرة من الأراضي المحتجزة إلى السوق، مما يخفف من اختناق المعروض الذي كان يغذي الارتفاعات السعرية الحادة. في الوقت ذاته، ينجح سقف الإيجارات - بعد زوال التشوهات الانتقالية - في كسر دورة التوقعات التضخمية التي كانت تدفع المؤجرين والمستأجرين إلى قبول زيادات سنوية مفرطة.

يتباطأ النمو السعري بشكل ملموس، وتنعكس معاملات الكبح المستتجة من نماذج الانحدار بصافي أثر كامل، مما يخفف الأسعار ويحفظ القدرة الشرائية للمستأجرين ويعيد التوازن التدريجي للسوق.

هذا السيناريو يفترض أن المعاملات السلبية المرصودة في النموذج - ستتحقق فعلياً مع التطبيق الكامل للسياسات خلال 2026-2028. وبما أن البيانات المتاحة تغطي ربعين تقريباً فقط من التطبيق، فإن هذه المعاملات تمثل إشارات أولية لاتجاه محتمل سيتعزز مع الوقت.

وصف  
السيناريو

الأثر

منهجية  
استنتاج  
السيناريو

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

2- التبيان الرياضي لمعادلة التنبؤ العامة ومعادلة النمو السنوي:

تستند منهجية التنبؤ إلى معادلة النمو المركب التي تفترض أن الأسعار تتغير بمعدل سنوي ثابت على مدى الفترة المستقبلية. لكن بدلاً من افتراض استمرار الزخم التاريخي كما هو، أو الافتراض غير الواقعي بتوقف النمو تماماً، تم بناء ثلاثة سيناريوهات بديلة تعكس احتمالات مختلفة لمدى فعالية السياسات في تغيير مسار السوق. يُحسب معدل التغير السنوي المتوقع في كل سيناريو من خلال الجمع الجبري بين مكونين رئيسيين، أولاً، التغير الطبيعي الذي يمثل الجزء المتبقي من زخم السوق التاريخي بعد تأثير السياسات (ويختلف باختلاف السيناريو: 0%، 50%، أو 75% من النمو التاريخي)، وثانياً، معامل الكبح المستمد مباشرة من النماذج الإحصائية التي قُدّرت أثر السياسات على تباطؤ الأسعار في كل منطقة وكل قطاع وذلك وفقاً لما يلي:

معادلة التنبؤ العامة:

$$P ( I , j , s , t ) = P ( I , j , 2025 ) \times [ 1 + r ( I , j , s ) ] ^ { ( t - 2025 )}$$

معادلة النمو السنوي

$$r ( I , j , s ) = \alpha ( s ) \times g ( I , j ) + \beta ( I , j )$$

الرمز	بيان	القيم الممكنة
P	السعر/الإيجار المتوقع	بالريال
I	المنطقة Index	شمال، وسط، غرب، شمال غرب، شمال شرق، جنوب، المدينة ككل
j	القطاع Sector	سكني، تجاري، إيجاري
s	السيناريو Scenario	كبح فعّال، كبح متوسط، منخفض الأثر
t	السنة المستهدفة	2025، 2026، 2027، 2028
r	معدل النمو السنوي	يختلف باختلاف السيناريو

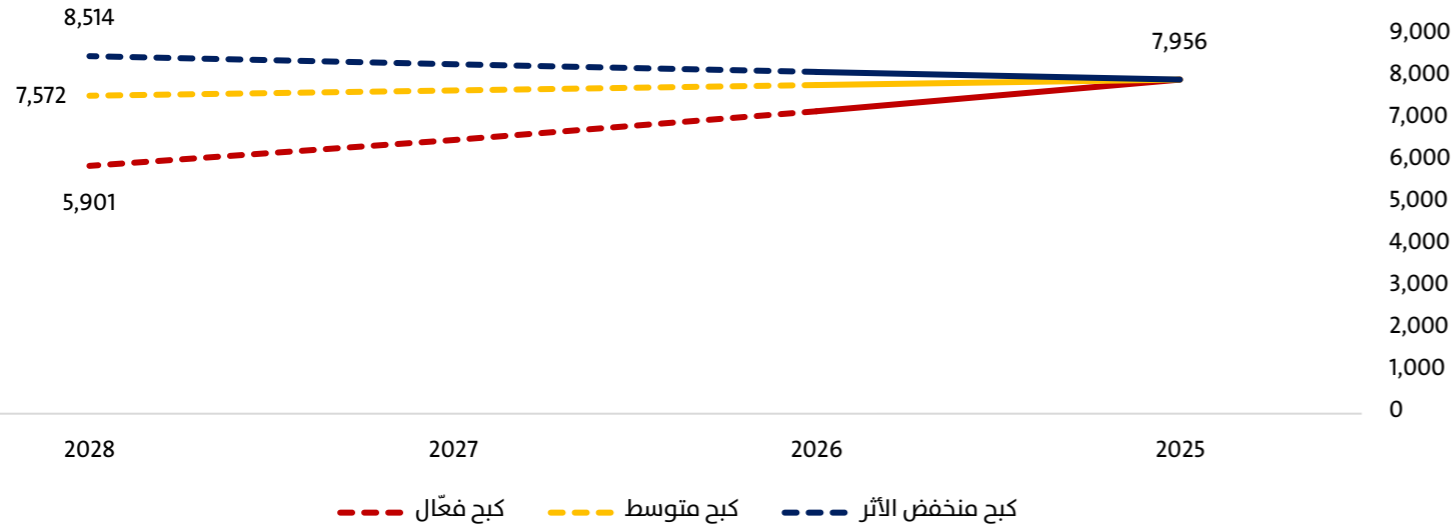
المكون	الرمز	المعنى	القيم
معامل السيناريو	$\alpha ( s )$	نسبة احتفاظ السوق بزخمه التاريخي	$\alpha(1)=0\%$ , $\alpha(2)=50\%$ , $\alpha(3)=75\%$
النمو التاريخي	$g ( I , j )$	معدل النمو المركب 2025-2022 للمنطقة ووالقطاع z	من البيانات التاريخية
معامل الكبح	$\beta ( I , j )$	المعامل المقدر من النموذج للمنطقة i والقطاع z	من النموذج الإحصائي

# 8.1 تنبؤات سعر المتر السكني:

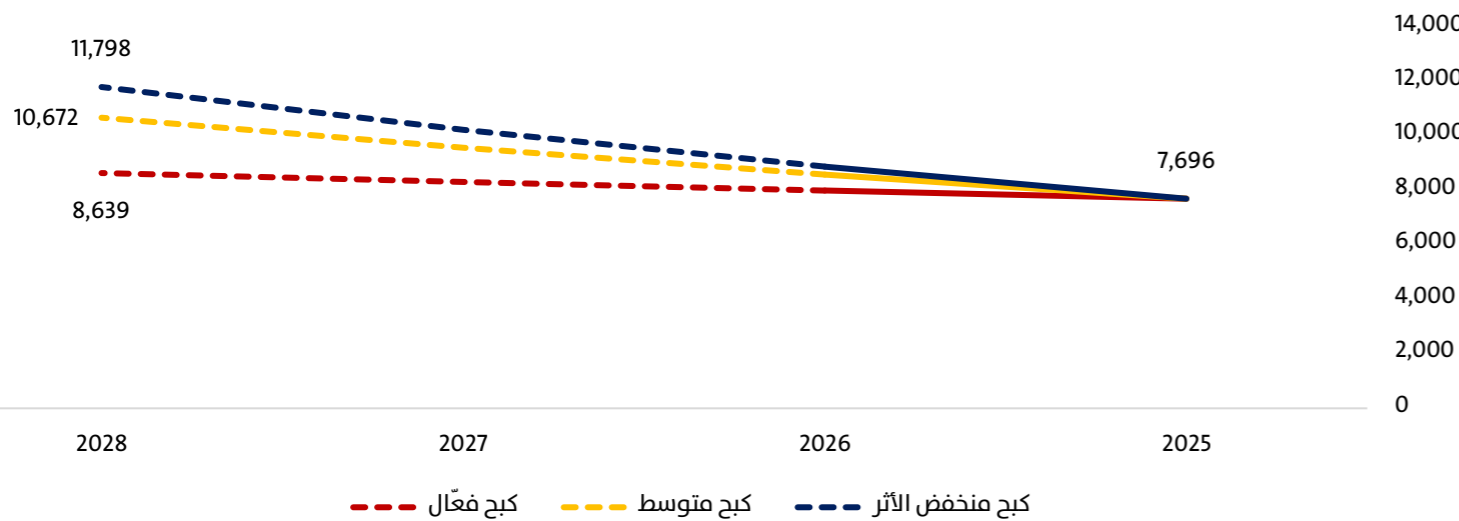
## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر السكني خلال الفترة 2026-2028:

توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة شمال الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار  
أسعار 2025 = سنة الأساس



توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة وسط الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار  
أسعار 2025 = سنة الأساس



### منطقة شمال الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة

الأسعار بحسب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	7,956	7,202	6,519	5,901
كبح متوسط	7,956	7,826	7,698	7,572
كبح منخض الأثر	7,956	8,138	8,324	8,514

معدل التغير السنوي المركب

نسب التغير بحسب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال		%9.5-	%9.5-	%9.5-
كبح متوسط		%1.6-	%1.6-	%1.6-
كبح منخض الأثر		%2.3	%2.3	%2.3

### منطقة وسط الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة

الأسعار بحسب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	7,696	7,998	8,313	8,639
كبح متوسط	7,696	8,582	9,570	10,672
كبح منخض الأثر	7,696	8,874	10,232	11,798

معدل التغير السنوي المركب

نسب التغير بحسب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال		%3.9	%3.9	%3.9
كبح متوسط		%11.5	%11.5	%11.5
كبح منخض الأثر		%15.3	%15.3	%15.3

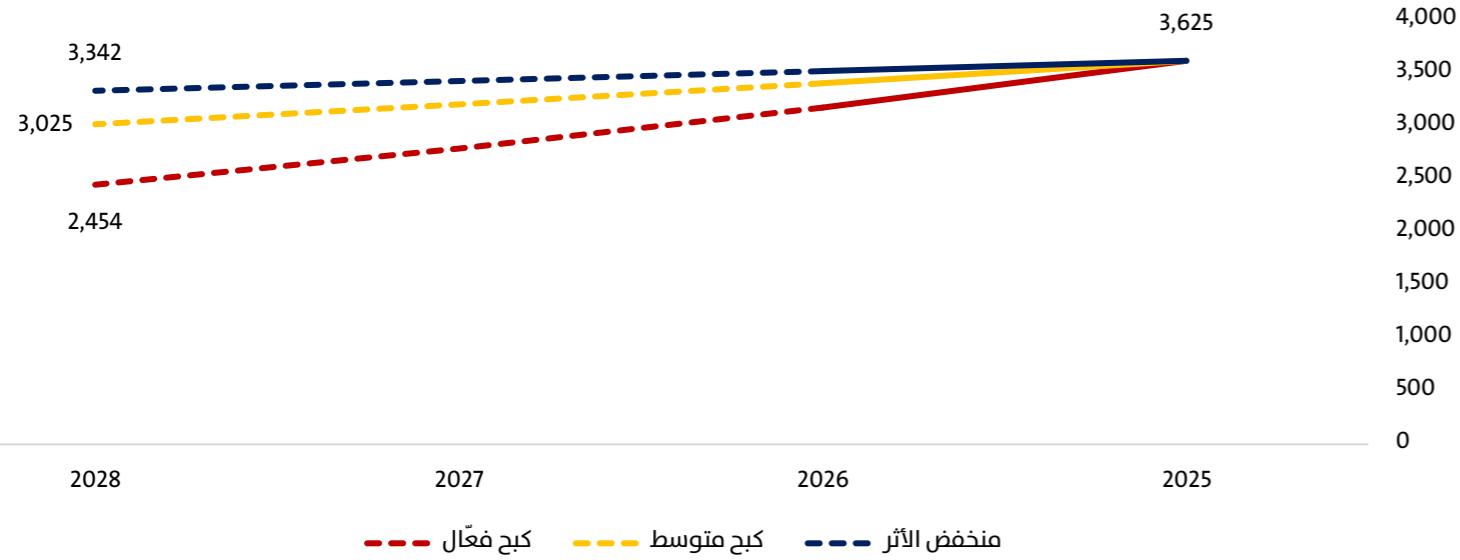
راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.  
المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر السكني خلال الفترة 2026-2028:

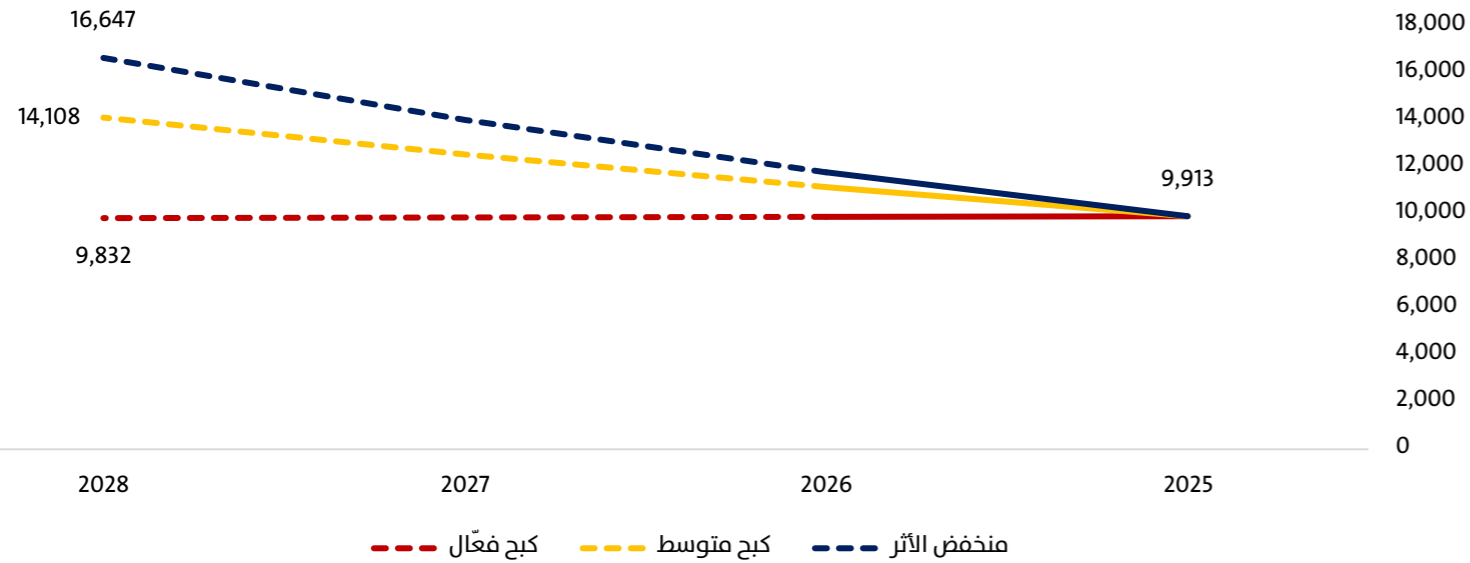
توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار

أسعار 2025 = سنة الأساس



توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة شمال غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار

أسعار 2025 = سنة الأساس



### منطقة غرب الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة

الأسعار بحب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	3,625	3,183	2,794	2,454
كبح متوسط	3,625	3,413	3,213	3,025
كبح منخفض الأثر	3,625	3,528	3,433	3,342

معدل التغير السنوي المركب

نسب التغير بحب السيناريوهات	2026	2027	2028
كبح فعال	%12.2-	%12.2-	%12.2-
كبح متوسط	%5.9-	%5.9-	%5.9-
كبح منخفض الأثر	%2.7-	%2.7-	%2.7-

### منطقة شمال غرب الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة

الأسعار بحب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	9,913	9,886	9,859	9,832
كبح متوسط	9,913	11,151	12,543	14,108
كبح منخفض الأثر	9,913	11,783	14,005	16,647

معدل التغير السنوي المركب

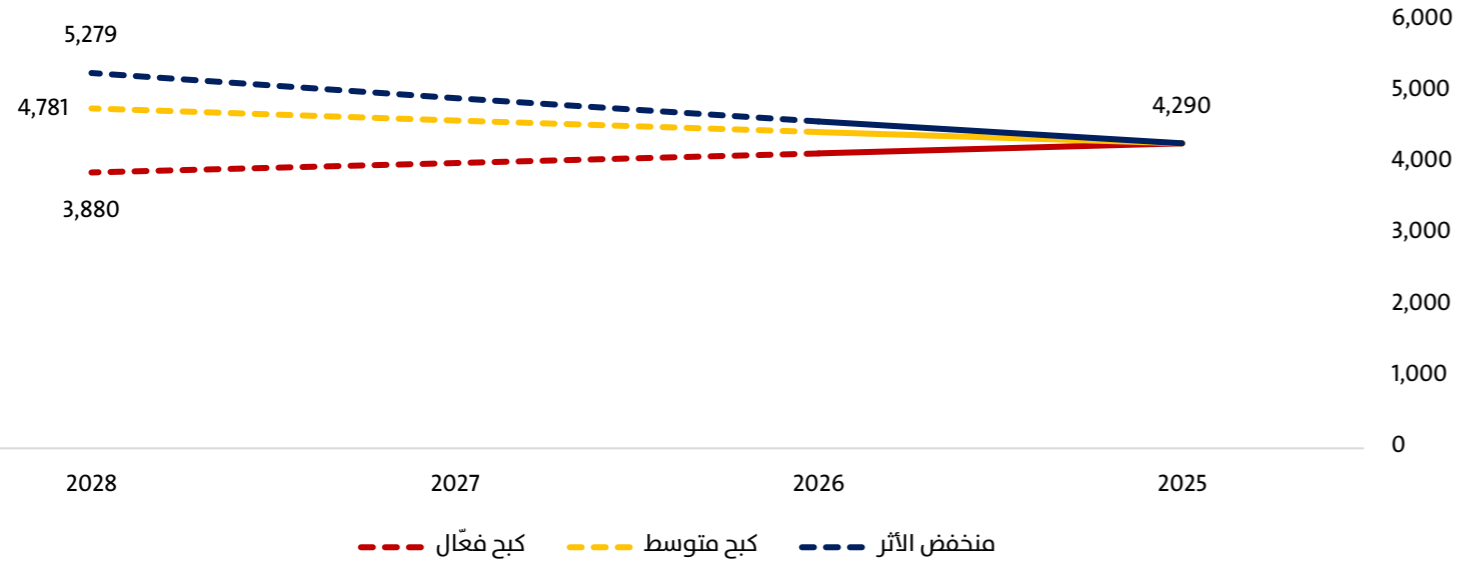
نسب التغير بحب السيناريوهات	2026	2027	2028
كبح فعال	%0.27-	%0.27-	%0.27-
كبح متوسط	%12.48	%12.48	%12.48
كبح منخفض الأثر	%18.86	%18.86	%18.86

راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.  
المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر السكني خلال الفترة 2026-2028:

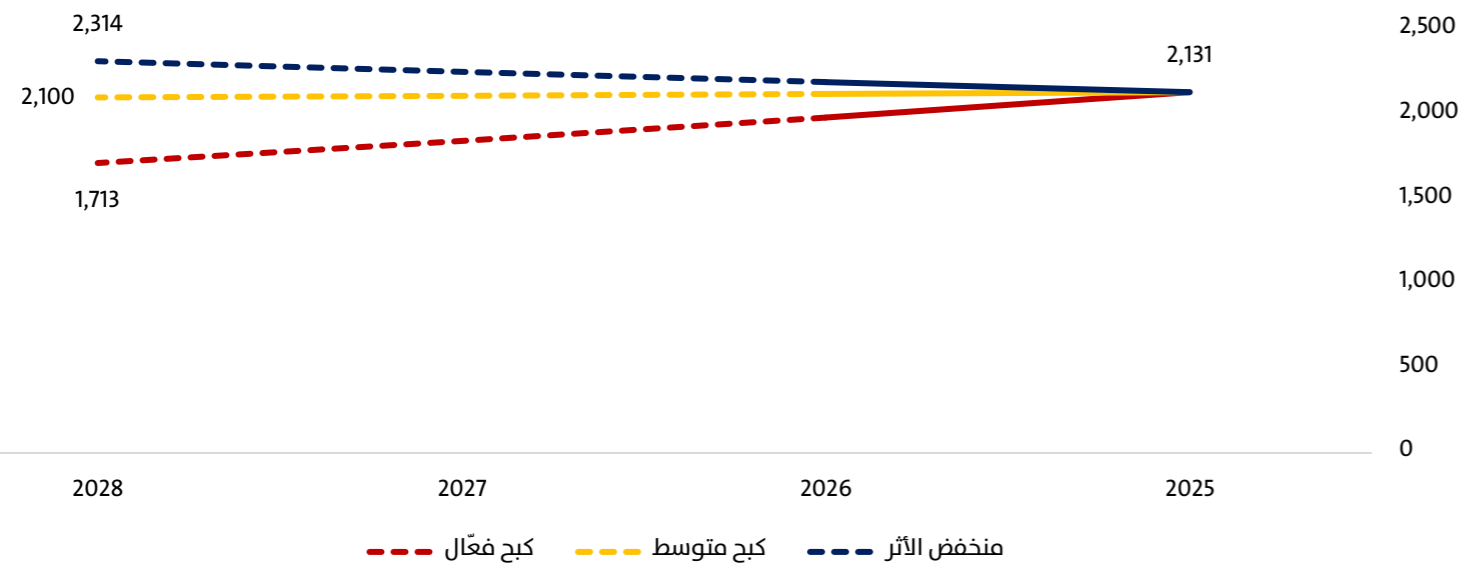
توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة شمال شرق الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار  
أسعار 2025 = سنة الأساس



### منطقة شمال شرق الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة				الأسعار بحسب السيناريوهات	
2028	2027	2026	2025		
3,880	4,012	4,149	4,290	كبح فعّال	
4,781	4,611	4,448	4,290	كبح متوسط	
5,279	4,926	4,597	4,290	كبح منخفض الأثر	
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحسب السيناريوهات	
2028	2027	2026	2025		
%3.3-	%3.3-	%3.3-			كبح فعّال
%3.7	%3.7	%3.7			كبح متوسط
%7.2	%7.2	%7.2		كبح منخفض الأثر	

توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمنطقة جنوب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار  
أسعار 2025 = سنة الأساس



### منطقة جنوب الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المنطقة				الأسعار بحسب السيناريوهات	
2028	2027	2026	2025		
1,713	1,842	1,981	2,131	كبح فعّال	
2,100	2,110	2,121	2,131	كبح متوسط	
2,314	2,251	2,190	2,131	كبح منخفض الأثر	
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحسب السيناريوهات	
2028	2027	2026	2025		
%7.0-	%7.0-	%7.0-			كبح فعّال
%0.5-	%0.5-	%0.5-			كبح متوسط
%2.8	%2.8	%2.8		كبح منخفض الأثر	

راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.  
المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

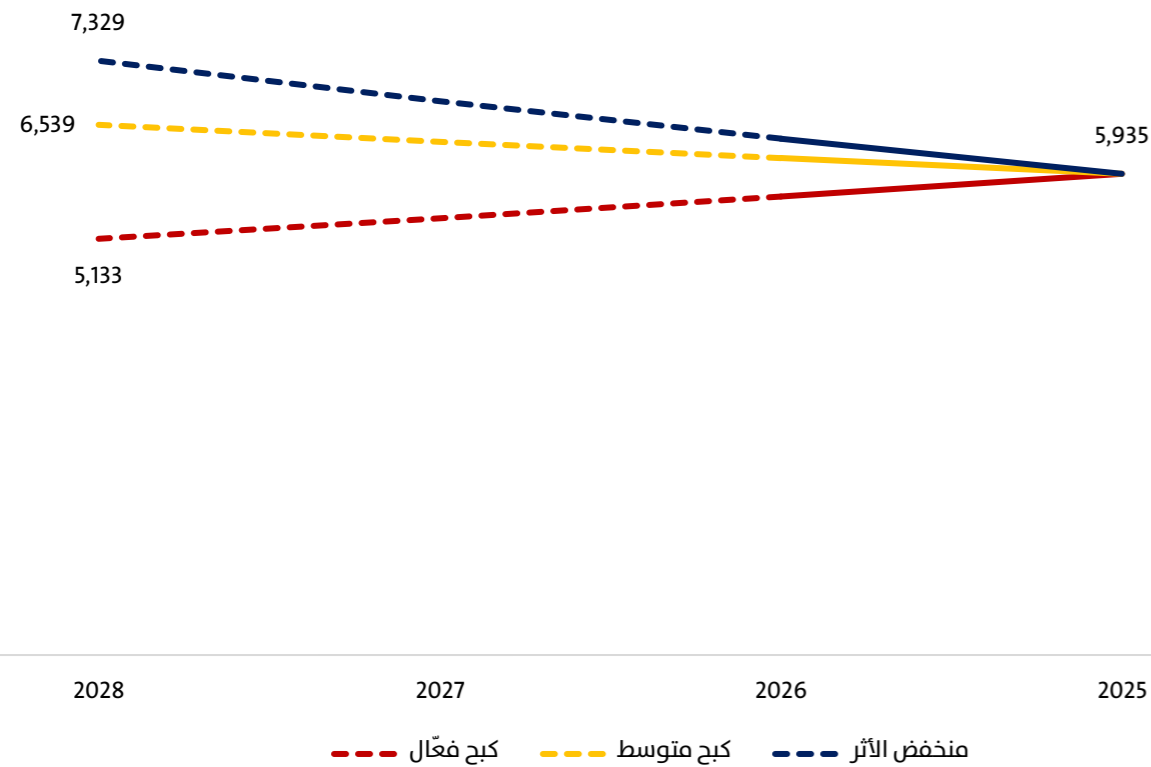
## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر السكني خلال الفترة 2026-2028:

متوسط مدينة الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (سكني) في كافة أحياء المدينة

توقعات التغير في متوسط سعر المتر السكني لمتوسط مدينة الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق  
ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار  
أسعار 2025 = سنة الأساس



الأسعار بحب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	5,935	5,655	5,388	5,133
كبح متوسط	5,935	6,130	6,331	6,539
كبح منخفض الأثر	5,935	6,368	6,832	7,329

نسب التغير بحب السيناريوهات	2026	2027	2028
كبح فعال	%4.7-	%4.7-	%4.7-
كبح متوسط	%3.3	%3.3	%3.3
كبح منخفض الأثر	%7.3	%7.3	%7.3

مساحة التعليق حول نتائج تقديرات متوسط سعر المتر السكني في كافة مناطق مدينة الرياض:

تُظهر التوقعات المستقبلية لمتوسط سعر المتر السكني في الرياض تبايناً ملحوظاً بين السيناريوهات الثلاثة، مما يعكس حساسية السوق الكبيرة لدرجة فعالية السياسات التنظيمية، فنلاحظ مثلاً في السيناريو الأول (الكبح الفعال)، ينخفض متوسط السعر تدريجياً من 6,100 ريال/م<sup>2</sup> في 2025 إلى 5,313 ريال/م<sup>2</sup> في 2028 بمعدل قديري لانخفاض سنوي ثابت قدره -4.5%، مما يعني تصحيحاً سعرياً حقيقياً يُعيد الأسعار إلى مستويات أدنى بنحو 787 ريال/م<sup>2</sup> (-13%) عن خط الأساس وهي أسعار سنة 2025. في المقابل، يفترض السيناريو الثاني (الكبح المتوسط) نمواً معتدلاً بمعدل +3% سنوياً، مما يرفع السعر إلى 6,666 ريال/م<sup>2</sup> في 2028 - بزيادة قدرها 566 ريال/م<sup>2</sup> (+9%) فقط على مدى ثلاث سنوات، وهو ما يمثل تباطؤاً حاداً مقارنة بالزخم التاريخي (+15% سنوياً)، لكن دون الوصول إلى انخفاض مطلق في الأسعار. أما السيناريو الثالث (منخفض الأثر)، فيبقي السوق في مسار تصاعدي بمعدل +6.8% سنوياً، ليصل السعر إلى 7,421 ريال/م<sup>2</sup> في 2028 بزيادة قدرها 1,321 ريال/م<sup>2</sup> (+22%)، مما يعني أن السياسات خففت الزخم (من +15% إلى +6.8%) لكن لم تُوقف الارتفاعات. الفارق بين أفضل وأسوأ سيناريو يبلغ 2,108 ريال/م<sup>2</sup> (40% من سعر 2028 في السيناريو الأول)، وهو مدى واسع يعكس عدم اليقين الكبير المرتبط بفعالية التطبيق واستجابة السوق، مما يجعل المتابعة الدورية لبيانات الأرباع القادمة حاسمة لتحديد أي المسارات يتجسد فعلياً.

## 8.2 تنبؤات سعر المتر التجاري:

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر التجاري خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة شمال الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
8,059	10,188	12,880	16,284	كبح فعال
15,565	15,801	16,041	16,284	كبح متوسط
20,633	19,068	17,621	16,284	كبح منخفض الأثر

2028	معدل التغير السنوي المركب 2027	2026	2025	نسب التغير بحب السيناريوهات
%20.90-	%20.90-	%20.90-		كبح فعال
%1.49-	%1.49-	%1.49-		كبح متوسط
%8.21	%8.21	%8.21		كبح منخفض الأثر

### منطقة وسط الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

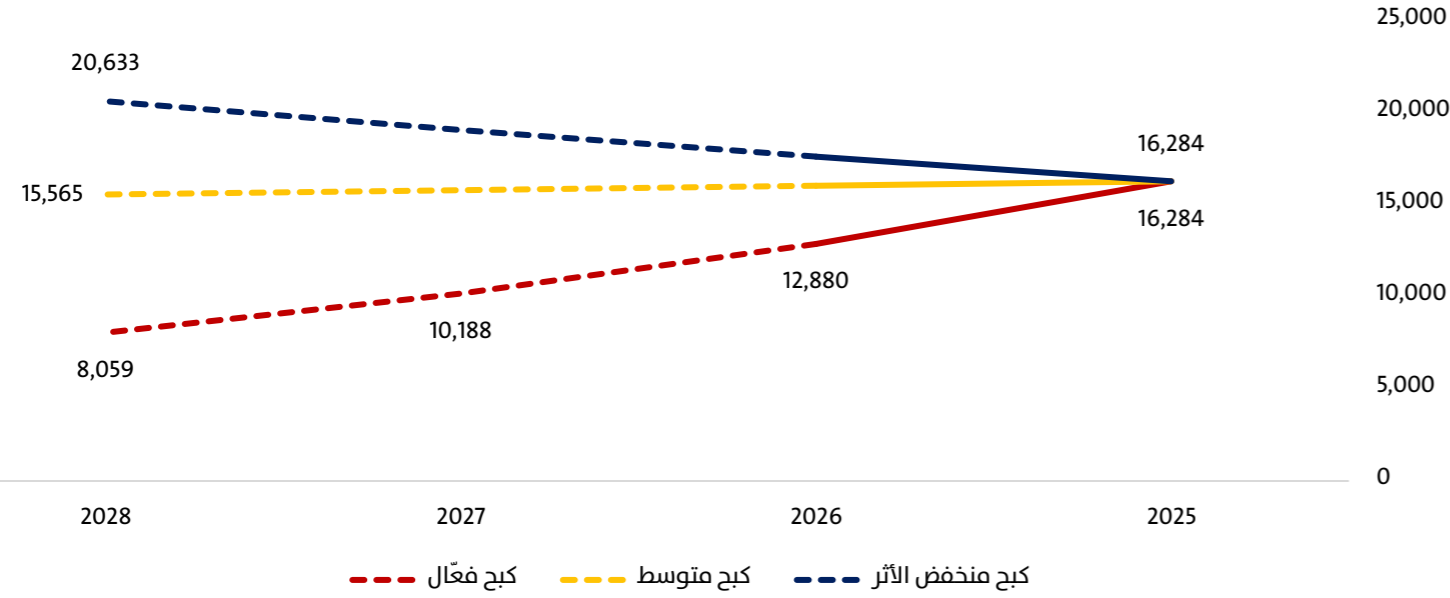
2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
7,512	8,130	8,799	9,523	كبح فعال
8,244	8,650	9,076	9,523	كبح متوسط
8,626	8,915	9,214	9,523	كبح منخفض الأثر

2028	معدل التغير السنوي المركب 2027	2026	2025	نسب التغير بحب السيناريوهات
%7.60-	%7.60-	%7.60-		كبح فعال
%4.69-	%4.69-	%4.69-		كبح متوسط
%3.24-	%3.24-	%3.24-		كبح منخفض الأثر

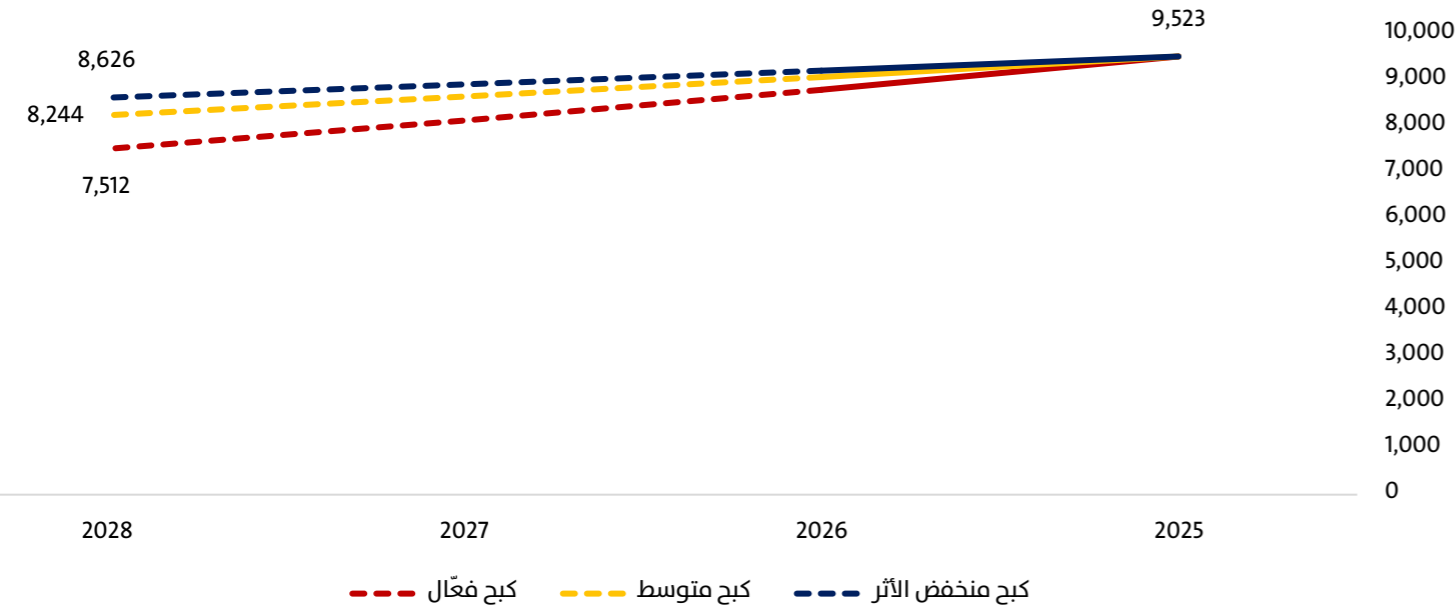
راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة شمال الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار



توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة وسط الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار



## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر التجاري خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة غرب الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
2,420	2,789	3,213	3,701	كبح فعال
2,925	3,163	3,422	3,701	كبح متوسط
3,201	3,360	3,526	3,701	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	
%13.20-	%13.20-	%13.20-		كبح فعال
%7.55-	%7.55-	%7.55-		كبح متوسط
%4.72-	%4.72-	%4.72-		كبح منخفض الأثر

### منطقة شمال غرب الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

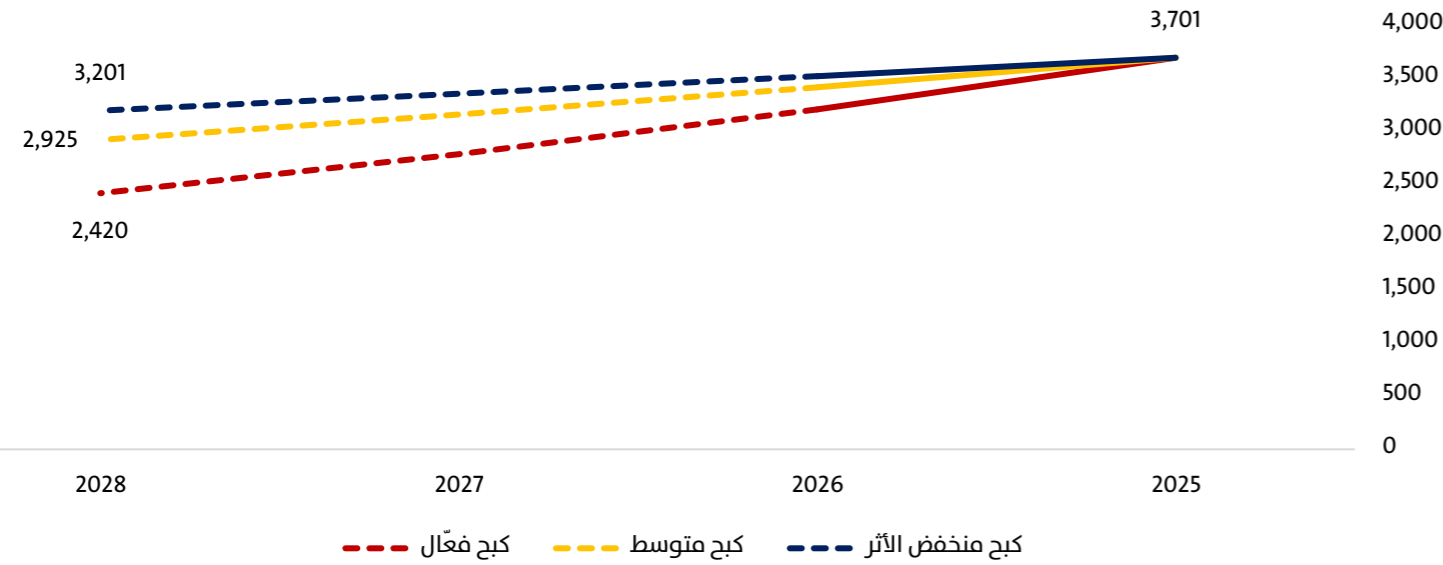
2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
9,599	10,762	12,065	13,525	كبح فعال
13,799	13,707	13,616	13,525	كبح متوسط
16,295	15,314	14,392	13,525	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	
%10.80-	%10.80-	%10.80-		كبح فعال
%0.67	%0.67	%0.67		كبح متوسط
%6.41	%6.41	%6.41		كبح منخفض الأثر

راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

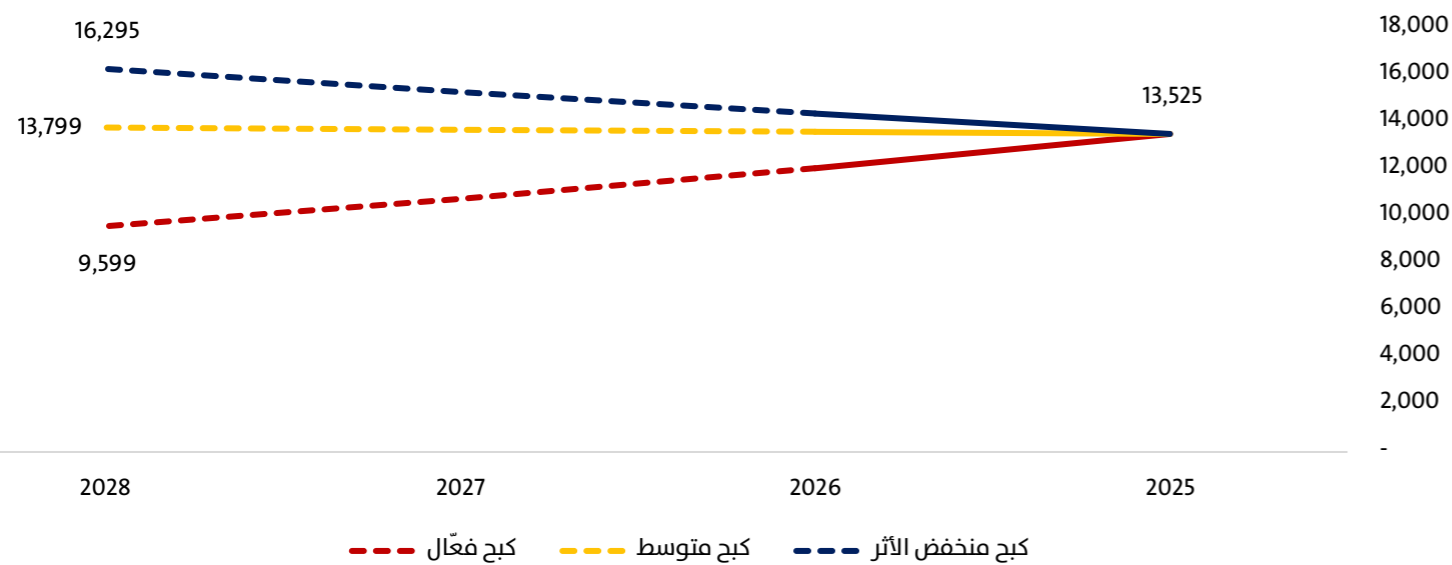
توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار

أسعار 2025 = سنة الأساس



توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة شمال غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار

أسعار 2025 = سنة الأساس



## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر التجاري خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة شمال شرق الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
2,599	2,949	3,347	3,798	كبح فعال
3,372	3,508	3,650	3,798	كبح متوسط
3,810	3,806	3,802	3,798	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				
2028	2027	2026	2025	نسب التغير بحب السيناريوهات
%11.9-	%11.9-	%11.9-		كبح فعال
%3.9-	%3.9-	%3.9-		كبح متوسط
%0.1	%0.1	%0.1		كبح منخفض الأثر

### منطقة جنوب الرياض:

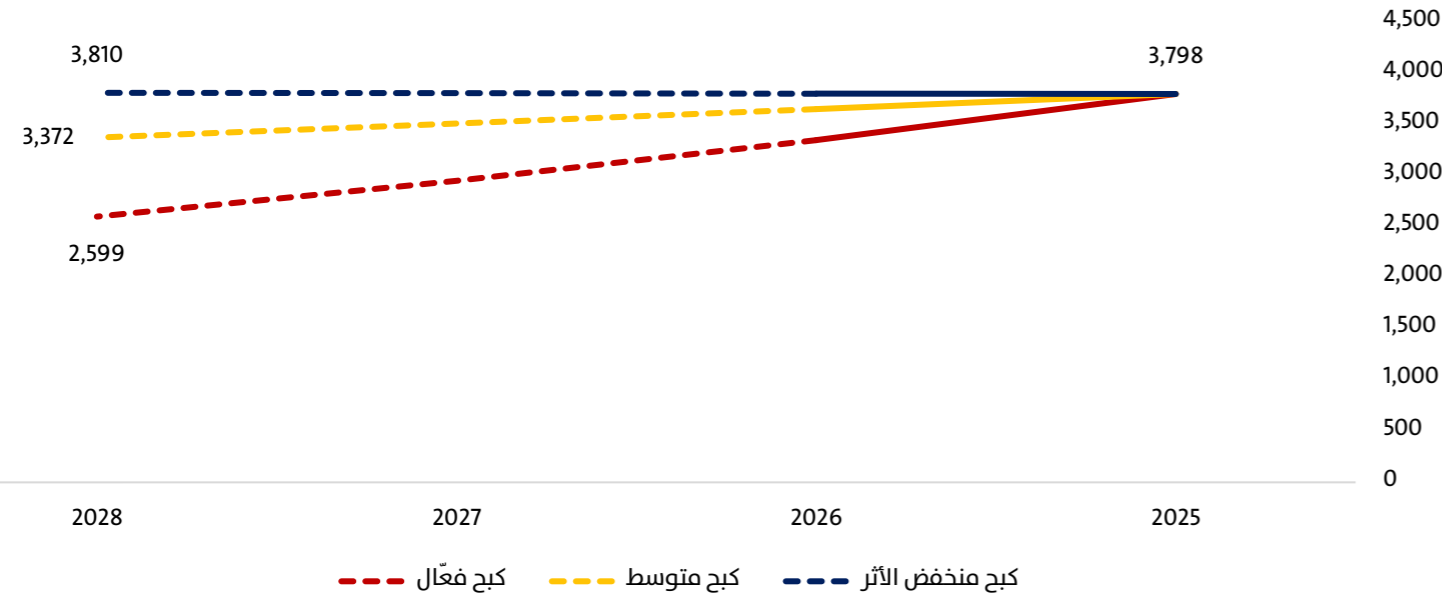
متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
1,658	1,861	2,089	2,346	كبح فعال
2,090	2,172	2,257	2,346	كبح متوسط
2,332	2,337	2,341	2,346	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				
2028	2027	2026	2025	نسب التغير بحب السيناريوهات
%10.93-	%10.93-	%10.93-		كبح فعال
%3.78-	%3.78-	%3.78-		كبح متوسط
%0.20-	%0.20-	%0.20-		كبح منخفض الأثر

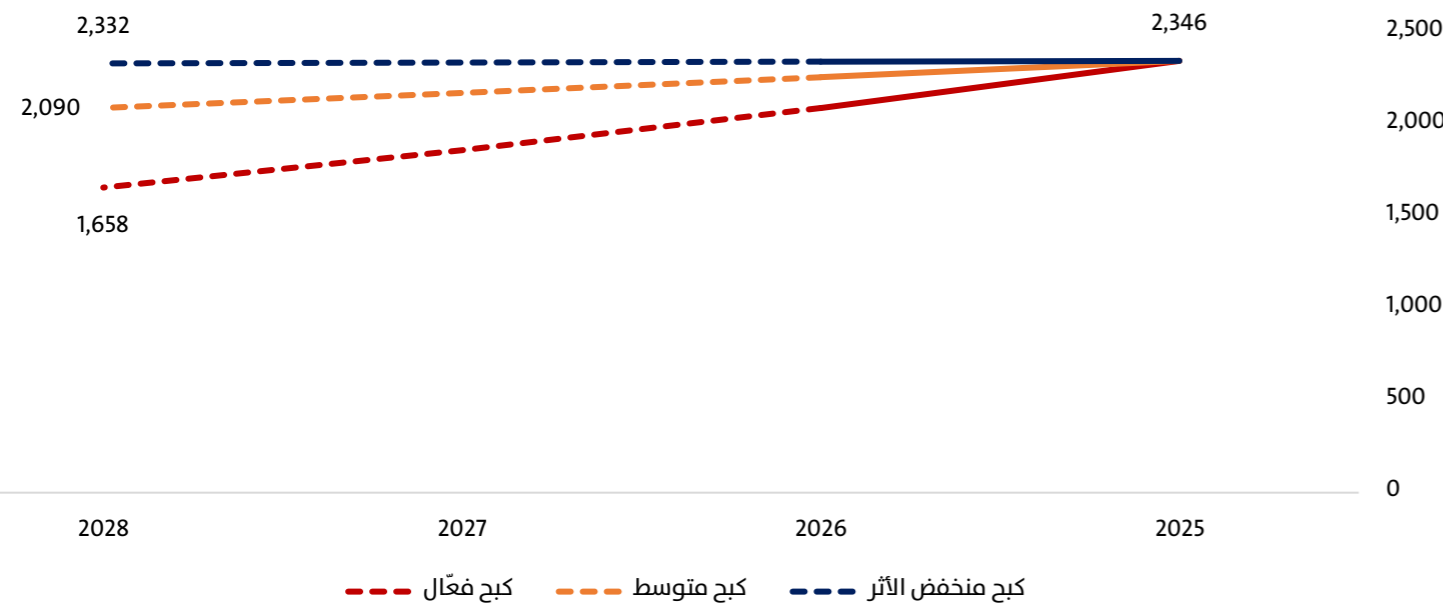
راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة شمال شرق الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار



توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمنطقة جنوب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار



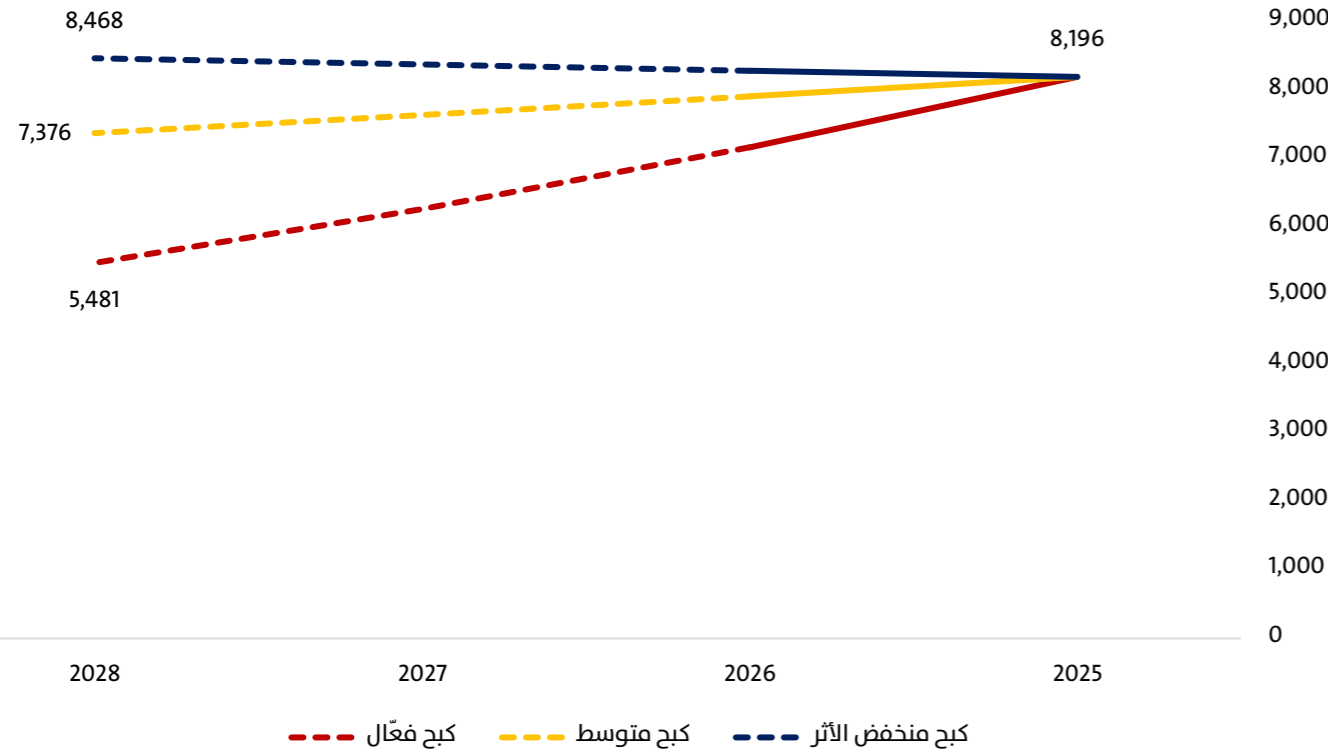
## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات سعر بيع المتر التجاري خلال الفترة 2026-2028:

متوسط مدينة الرياض:

متوسط سعر المتر المربع (تجاري) في كافة أحياء المدينة

توقعات التغير في متوسط سعر المتر التجاري لمتوسط المدينة خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير رسوم الأراضي البيضاء على كبح الأسعار



الأسعار بحب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال	8,196	7,167	6,268	5,481
كبح متوسط	8,196	7,913	7,639	7,376
كبح منخفض الأثر	8,196	8,286	8,376	8,468

نسب التغير بحب السيناريوهات	2025	2026	2027	2028
كبح فعال		%8.70-	%8.70-	%8.70-
كبح متوسط		%0.30	%0.30	%0.30
كبح منخفض الأثر		%4.80	%4.80	%4.80

مساحة التعليق حول نتائج تقديرات متوسط سعر المتر التجاري في كافة مناطق مدينة الرياض:

تُظهر التوقعات المستقبلية لمتوسط سعر المتر التجاري في الرياض تبايناً استثنائياً يفوق القطاع السكني، وهو ما يعكس طبيعة السوق التجاري المعقدة التي تتميز أصلاً بتباين جغرافي حاد بين المناطق وبحساسية عالية لعوامل الموقع والنشاط التجاري. في السيناريو الأول (الكبح الفعال)، ينخفض متوسط السعر بشكل ملموس من 9,033 ريال/م<sup>2</sup> في 2025 إلى 6,875 ريال/م<sup>2</sup> في 2028 بمعدل انخفاض سنوي قدره 8.7%، مما يعني تصحيحاً سعرياً جذرياً بنحو 2,158 ريال/م<sup>2</sup> (-24%). هذا الانخفاض الحاد مبرر إحصائياً بالمعاملات السلبية القوية المرصودة في بعض المناطق (وسط الرياض 25.5%، شمال شرق الرياض 41.9%)، مما يشير إلى أن رسوم الأراضي البيضاء قد تُحدث أثراً تراكمياً كبيراً إذا نجحت في تحرير أراضٍ تجارية ذات مواقع استراتيجية. في المقابل، يفترض السيناريو الثاني (الكبح المتوسط) استقراراً شبه كامل بمعدل نمو هامشي قدره 0.3% سنوياً، مما يرفع السعر إلى 9,115 ريال/م<sup>2</sup> فقط في 2028 - بزيادة طفيفة قدرها 82 ريال/م<sup>2</sup> (+0.9%)، وهو ما يعني فعلياً تجميداً للأسعار عند مستويات 2025. هذا السيناريو يعكس حالة توازن دقيقة بين دخول معروض جديد (من الأراضي المطورة) واستمرار طلب تجاري قوي، مما يلغي الزخم التاريخي (+18%) دون الوصول لانخفاض مطلق. أما السيناريو الثالث (منخفض الأثر)، فيبقي السوق في مسار نمو ملحوظ بمعدل +4.8% سنوياً، ليصل السعر إلى 10,397 ريال/م<sup>2</sup> في 2028 بزيادة قدرها 1,364 ريال/م<sup>2</sup> (+15%). هذا يعكس احتمالية أن القطاع التجاري أكثر مقاومة للتدخل التنظيمي بسبب محدودية البدائل في المواقع الاستراتيجية، أو أن الرسوم استهدفت أراضٍ ذات جاذبية تجارية محدودة، أو أن التحول من "أرض بيضاء" إلى "عقار تجاري جاهز" يستغرق وقتاً أطول من السكني.

تنبؤات متوسط أسعار إيجارات الوحدات السكنية " العقود الجديدة":

8.3

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات متوسط إيجار الوحدات السكنية " العقود الجديدة " خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة شمال الرياض:

متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

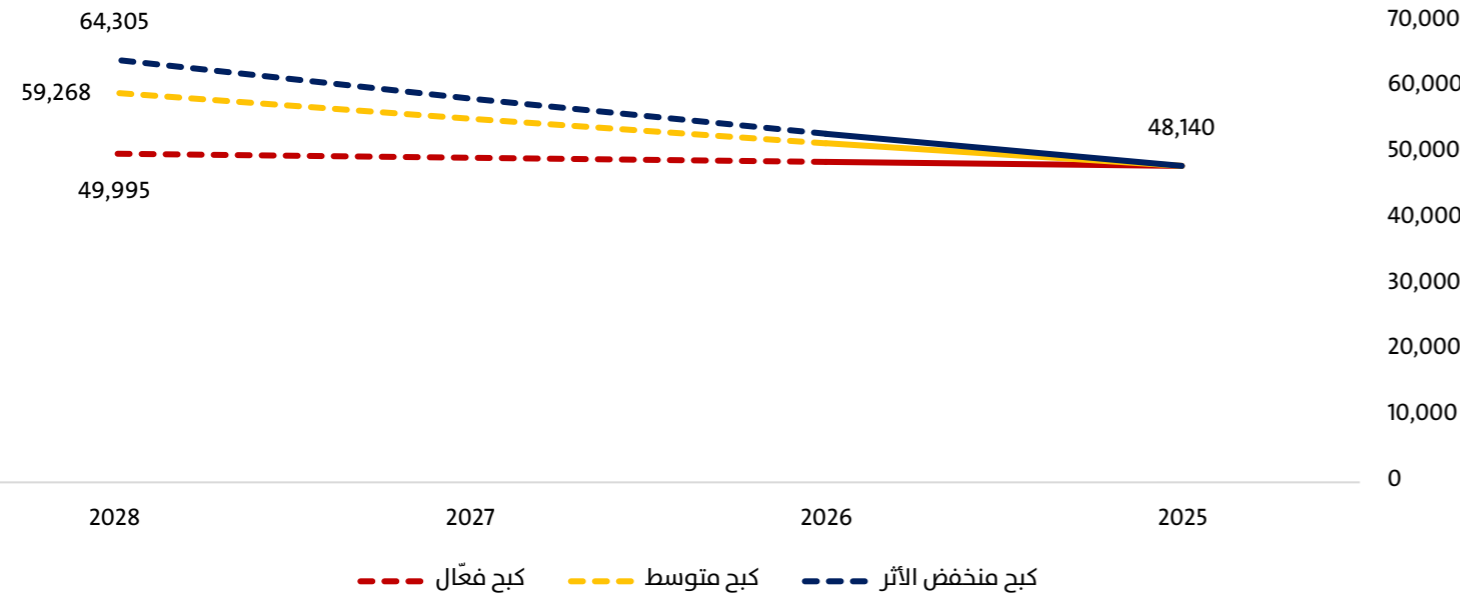
2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
49,995	49,369	48,751	48,140	كبح فعال
59,268	55,298	51,595	48,140	كبح متوسط
64,305	58,389	53,018	48,140	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	كبح فعال
%1.27	%1.27	%1.27		كبح متوسط
%7.18	%7.18	%7.18		كبح منخفض الأثر
%10.13	%10.13	%10.13		

### منطقة وسط الرياض:

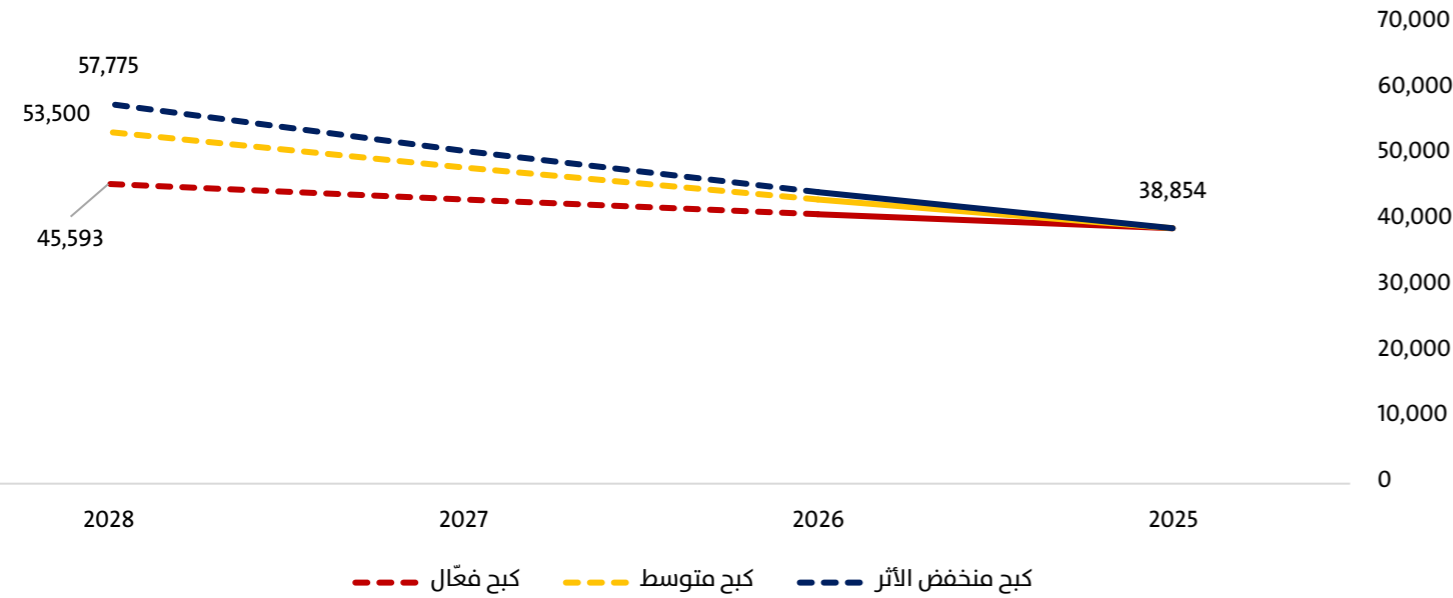
متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
45,593	43,226	40,982	38,854	كبح فعال
53,500	48,089	43,226	38,854	كبح متوسط
57,775	50,618	44,348	38,854	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	كبح فعال
%5.48	%5.48	%5.48		كبح متوسط
%11.25	%11.25	%11.25		كبح منخفض الأثر
%14.14	%14.14	%14.14		

توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية شمال الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية وسط الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات متوسط إيجار الوحدات السكنية " العقود الجديدة " خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة غرب الرياض:

متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

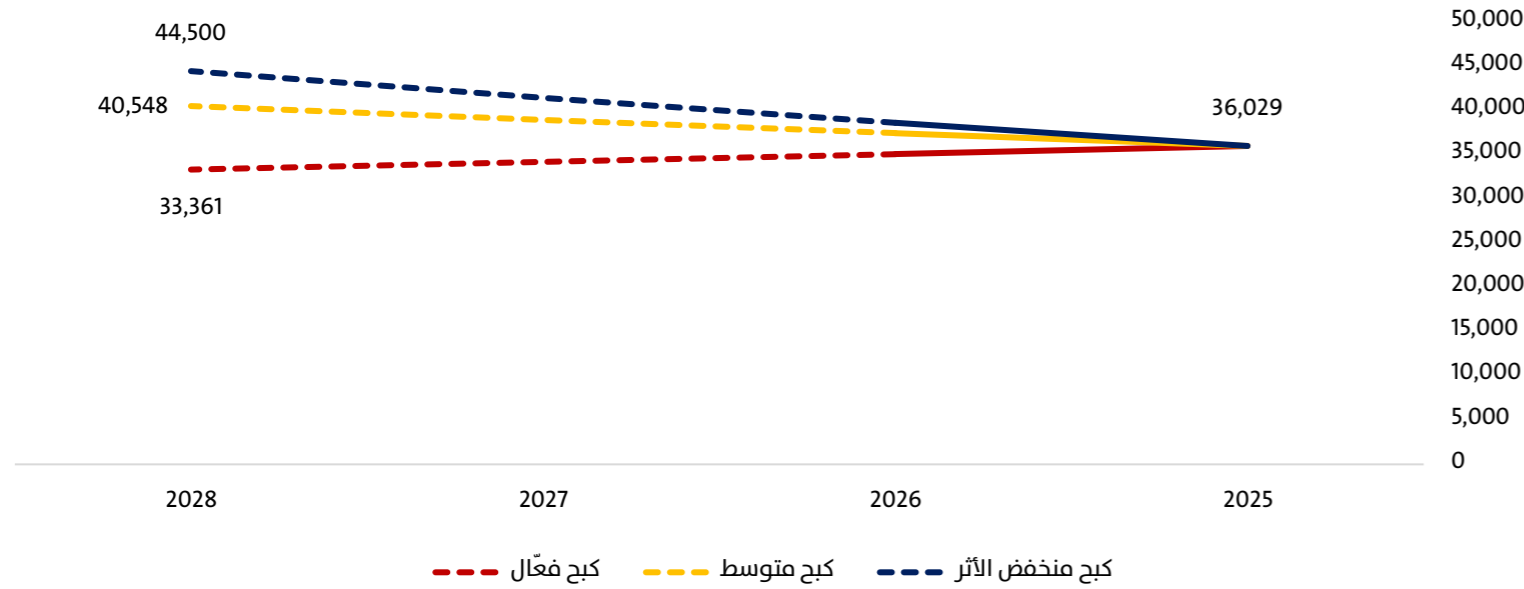
2028	2027	2026	2025	الأسعار بحسب السيناريوهات
33,361	34,228	35,117	36,029	كبح فعال
40,548	38,982	37,477	36,029	كبح متوسط
44,500	41,475	38,656	36,029	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحسب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	كبح فعال
%2.53-	%2.53-	%2.53-		كبح متوسط
%4.02	%4.02	%4.02		كبح منخفض الأثر
%7.29	%7.29	%7.29		

### منطقة شمال غرب الرياض:

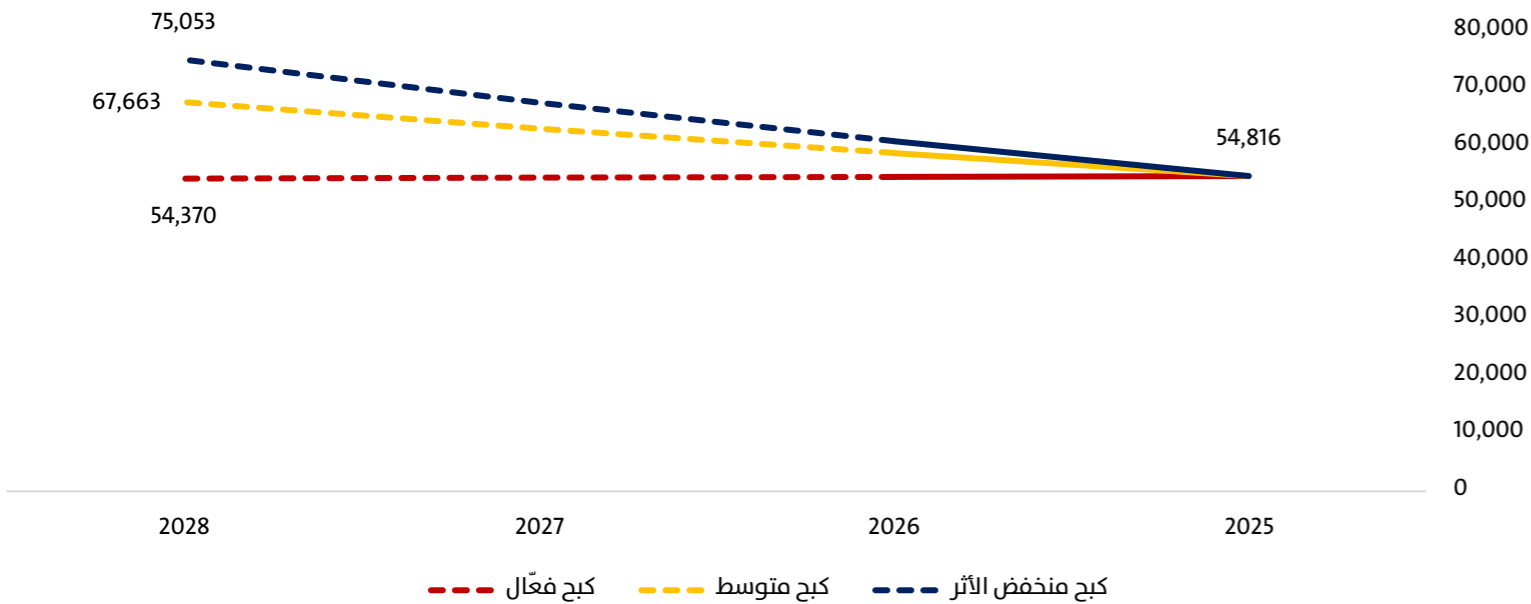
متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحسب السيناريوهات
54,370	54,518	54,667	54,816	كبح فعال
67,663	63,077	58,801	54,816	كبح متوسط
75,053	67,590	60,869	54,816	كبح منخفض الأثر
معدل التغير السنوي المركب				نسب التغير بحسب السيناريوهات
2028	2027	2026	2025	كبح فعال
%0.27-	%0.27-	%0.27-		كبح متوسط
%7.27	%7.27	%7.27		كبح منخفض الأثر
%11.04	%11.04	%11.04		

توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية شمال غرب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات متوسط إيجار الوحدات السكنية " العقود الجديدة " خلال الفترة 2026-2028:

### منطقة شمال شرق الرياض:

متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحسب السيناريوهات
35,633	34,981	34,340	33,712	كبح فعال
44,320	40,457	36,931	33,712	كبح متوسط
49,148	43,344	38,226	33,712	كبح منخفض الأثر

معدل التغير السنوي المركب

2028	2027	2026	2025	نسب التغير بحسب السيناريوهات
%1.86	%1.86	%1.86		كبح فعال
%9.55	%9.55	%9.55		كبح متوسط
%13.39	%13.39	%13.39		كبح منخفض الأثر

### منطقة جنوب الرياض:

متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

2028	2027	2026	2025	الأسعار بحسب السيناريوهات
25,424	24,542	23,689	22,867	كبح فعال
30,723	27,843	25,233	22,867	كبح متوسط
33,628	29,571	26,004	22,867	كبح منخفض الأثر

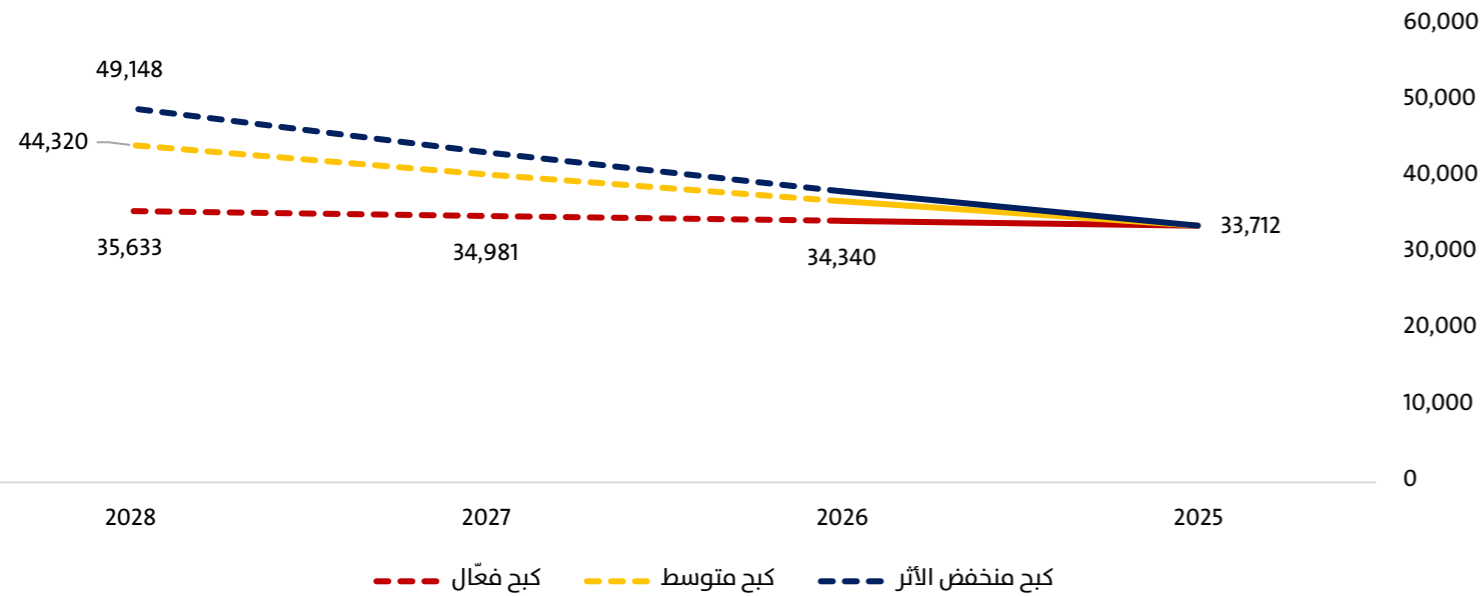
معدل التغير السنوي المركب

2028	2027	2026	2025	نسب التغير بحسب السيناريوهات
%3.60	%3.60	%3.60		كبح فعال
%10.34	%10.34	%10.34		كبح متوسط
%13.72	%13.72	%13.72		كبح منخفض الأثر

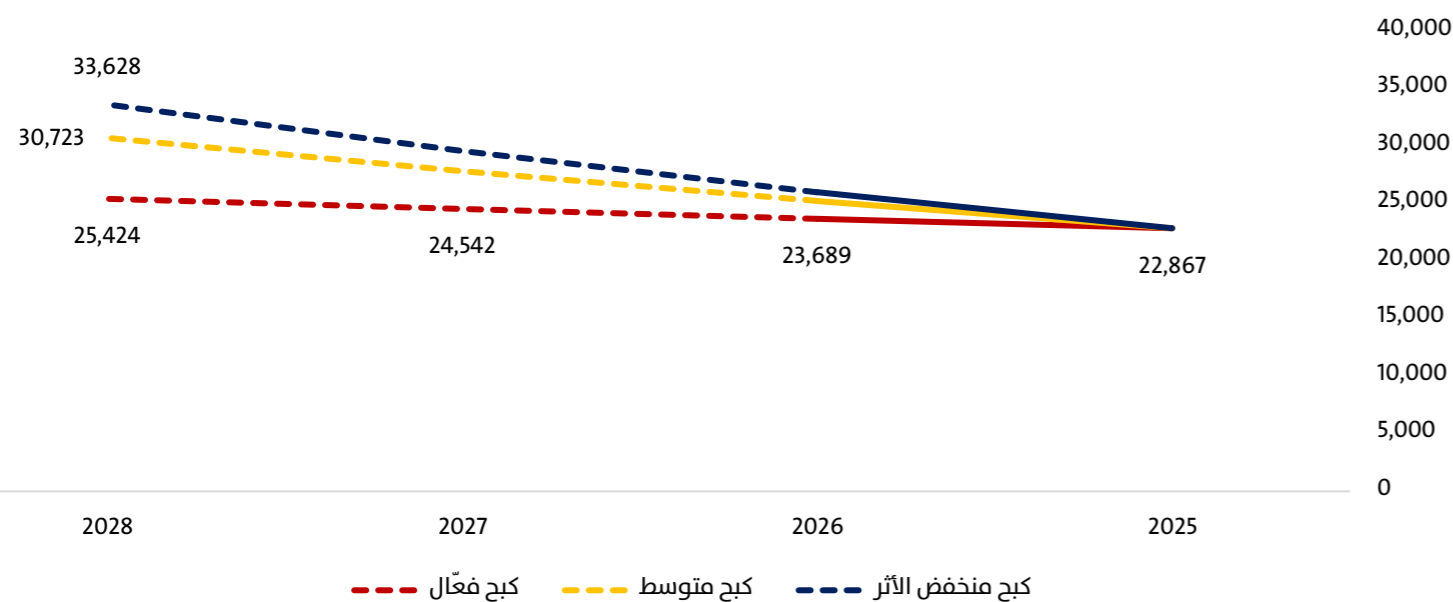
راجع الصفحة (28) لمعرفة تفاصيل الأحياء داخل كل منطقة.

المصدر: نموذج التنبؤات بناء على تحليل شركة مزيج للاستشارات | MPCC 2025م.

توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية شمال شرق الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية جنوب الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



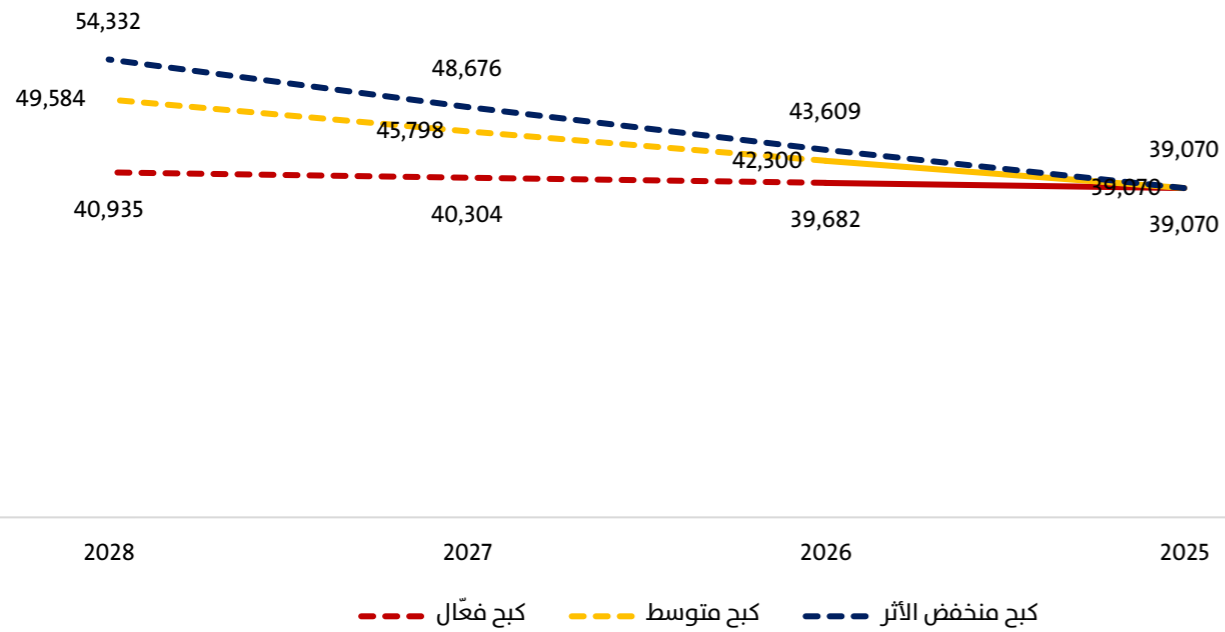
## 08 استشراف التغيرات المستقبلية وفق سيناريوهات ثلاثة:

3- النتائج على مستوى توقعات متوسط إيجار الوحدات السكنية " العقود الجديدة " خلال الفترة 2026-2028:

متوسط إيجار الوحدة السكنية (العقود الجديدة) في كافة أحياء المنطقة

متوسط مدينة الرياض:

توقعات التغير في متوسط إيجار الوحدة السكنية متوسط الرياض خلال الفترة 2026-2028 وفق ثلاثة سيناريوهات لتأثير سقف الإيجارات السكنية على كبح الأسعار للعقود الجديدة



Year	2028	2027	2026	2025	الأسعار بحب السيناريوهات
كبح فعال	40,935	40,304	39,682	39,070	
كبح متوسط	49,584	45,798	42,300	39,070	
كبح منخفض الأثر	54,332	48,676	43,609	39,070	
معدل التغير السنوي المركب					
نسب التغير بحب السيناريوهات					
كبح فعال	%1.57	%1.57	%1.57		
كبح متوسط	%8.27	%8.27	%8.27		
كبح منخفض الأثر	%11.62	%11.62	%11.62		

مساحة التعليق حول نتائج تقديرات متوسط إيجار الوحدات السكنية " العقود الجديدة " خلال الفترة 2026 - 2028 في كافة مناطق مدينة الرياض:

نلاحظ أنه في السيناريو الأول (الكبح الفعال)، تنخفض الإيجارات بمعدل سنوي ثابت لتصل إلى مستويات أقل بنحو 9% من خط الأساس بحلول 2028، مما يوقر على المستأجر نحو ثلاثة آلاف ريال سنوياً، هذا يفترض أن الارتفاع المرصود مؤخراً كان مجرد رد فعل وقائي مؤقت، وأن السقف سينجح لاحقاً في عكس الاتجاه وتحسين القدرة الشرائية.

في السيناريو الثاني (الكبح المتوسط)، ترتفع الإيجارات بوتيرة معتدلة تبلغ ثلث المعدل التاريخي تقريباً، مما يعكس فعالية جزئية للسقف في كبح التضخم الإيجاري دون إيقافه تماماً - ربما بسبب استمرار ضغوط الطلب القوية أو وجود آليات تكيف سوقية محدودة.

أما السيناريو الثالث (منخفض الأثر)، فتستمر الإيجارات في الارتفاع بوتيرة ملحوظة وإن كانت أبطأ من السابق، مما يعني زيادة تتجاوز تسعة آلاف ريال بحلول 2028. هذا يفترض فشلاً نسبياً للسقف بسبب مقاومة واسعة (عقود غير موثقة، تحويل للإيجار قصير الأجل) أو انسحاب جزء من المعروض مما يخلق نقصاً في السوق الرسمي.

## 9- الاستنتاج الختامي:

- يرصد هذا التقرير تحولات السوق العقاري في الرياض خلال مرحلة تنظيمية لا تزال آثارها في طور التشكل، وذلك عبر مقارنة متوسطات أسعار الصفقات الفعلية للسكني والتجاري والإيجاري قبل تطبيق السياسات Q1- (Q3 2025) وبعدها (Q4 2025 + Q1 2026) وتُظهر النتائج حدوث انخفاض لافت في مسار السوق، تتمثل بشكل أساسي في تراجع أسعار المتر التجاري بمتوسط المدينة بنسبة 12.6%، وارتفع هذا الأثر في المناطق الأعلى قيمة حيث سجّل شمال الرياض انخفاضاً بنسبة 21%، وشمال غرب الرياض بنسبة 11%. في المقابل، كان التراجع في القطاع السكني أكثر محدودية بمتوسط نسبة 4.7%، بينما أبدت الإيجارات التجارية تماسكاً واضحاً واستمرت في الارتفاع في معظم المناطق بمتوسط نسبة 1.6%، ما يعكس أن التأثير الأكبر طال جاذبية الاستثمار العقاري أكثر من تكلفة السكن الفعلية.
  - ورغم وضوح هذا التراجع، فإنه يأتي بعد فترة نمو قوية خلال 2022-2024، حيث تراوحت المعدلات بين نسبة 13% ونسبة 32% سنوياً، ما يشير إلى أن جزءاً من هذا التحول يُمكن تفسيره ضمن دورة السوق، وبناءً على ذلك، تم تطوير ثلاثة سيناريوهات للفترة 2026-2028 استناداً إلى توقعات في التغيرات في الأسعار (معاملات كبح) مستخرجة من الفروقات بين مرحلتي ما قبل وما بعد التطبيق، ثم تعديلها إحصائياً بأسلوب Winsorization ودمجها تدريجياً مع الاتجاهات التاريخية.
1. في سيناريو الكبح الفعّال، يظهر انخفاض في أسعار المتر السكني في عدد من المناطق، أبرزها شمال الرياض بمعدل نسبة 9.5%، وغرب الرياض بمعدل نسبة 12.2%، مع استثناء محدود في وسط الرياض الذي سجّل نمواً بنسبة 3.9%. أما القطاع التجاري فيسجّل انخفاضاً في جميع المناطق بمتوسط نسبة 12.5%، يتصدره شمال الرياض بمعدل نسبة 20.9%. في المقابل، يبقى الإيجار السكني الأكثر تماسكاً مع انخفاض محدود في مناطق قليلة.
  2. في سيناريو الكبح المتوسط، تتراجع حدة الانخفاضات السكنية لتصبح محدودة، بينما يستمر التراجع في القطاع التجاري بوتيرة أخف، مع استمرار نمو الإيجارات. أما في سيناريو انخفاض الأثر، فتعود معظم القطاعات إلى النمو، مع بقاء انخفاض طفيف في بعض أجزاء القطاع التجاري.
- بشكل عام، تشير النتائج إلى أن القطاع التجاري هو الأكثر تأثراً عبر مختلف السيناريوهات، وأن بعض المناطق قد تشهد انخفاضات فعلية في المدى القريب، وليس مجرد تباطؤ في النمو. ومع ذلك، تبقى هذه التقديرات ضمن نطاقات احتمالية وليست نتائج قطعية، نظراً لقصر الفترة الزمنية بعد التطبيق، والتي لا تتجاوز ثلاثة أرباع، إضافة إلى محدودية الدلالة الإحصائية لبعض المؤشرات، ما يستدعي المتابعة المستمرة وتحديث التحليل مع توفر بيانات جديدة.

أولاً: المصادر الإحصائية والبيانات الرسمية

1. الهيئة العامة للإحصاء (2025-2022). *بيانات السوق العقاري - مدينة الرياض*. المملكة العربية السعودية: الهيئة العامة للإحصاء. متاح على: [اضغط هنا للوصول إلى البيانات التفصيلية](#)
2. البنك المركزي السعودي (ساما) (2025-2021). *إحصاءات الائتمان المصرفي حسب الأنشطة الاقتصادية*. الرياض: البنك المركزي السعودي. متاح على: [اضغط هنا للوصول إلى البيانات التفصيلية](#)
3. وزارة الإسكان - منصة سكني (2025). *المؤشر الإيجاري السعودي - مدينة الرياض*. المملكة العربية السعودية: وزارة الإسكان. متاح على [اضغط هنا للوصول إلى البيانات التفصيلية](#)
4. وزارة العدل (2025-2022). *مؤشر الصفقات الإيجارية - مدينة الرياض*. المملكة العربية السعودية: وزارة العدل. متاح على [اضغط هنا للوصول إلى البيانات التفصيلية](#)

ثانياً: الأنظمة واللوائح التنظيمية:

5. وزارة البلديات والإسكان (2025). *اللائحة التنفيذية لرسوم الأراضي البيضاء*. الجريدة الرسمية (أم القرى)، العدد 5059، الصادر في 6 صفر 1447هـ (الموافق 13 أغسطس 2025م). المملكة العربية السعودية.
6. الهيئة العامة للعقار (2025). *أحكام نظامية خاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مدينة الرياض*

ثالثاً: الأدوات والبرمجيات التحليلية:

7. R Core Team (2024). *R: A Language and Environment for Statistical Computing* (<https://www.R-project.org/>)
8. Croissant, Y., & Millo, G. (2008). *Journal of Statistical Software*, 43-1, (2)27, <https://doi.org/10.18637/jss.v043.i01>
9. Zeileis, A., & Hothorn, T. (2002). *R News*, 10-7, (3)2, <https://www.R-project.org/news/2002-10-07/>
10. Zeileis, A. (2004). *Journal of Statistical Software*, 17-1, (10)11, <https://doi.org/10.18637/jss.v017.i01>

تعريف المصطلحات:

م	المصطلح	التعريف
1	معدل النمو المركب CAGR	(Compound Annual Growth Rate) معدل النمو السنوي الثابت المحسوب على فترة زمنية متعددة السنوات، يُستخدم لقياس الأداء التاريخي وبناء التوقعات المستقبلية.
2	النموذج الديناميكي ذو الآثار الثابتة Dynamic Fixed Effects	نموذج إحصائي يأخذ في الاعتبار الخصائص الثابتة لكل منطقة (كالموقع والبنية التحتية) مع احتساب تأثير القيم السابقة للمتغير التابع، يُستخدم لعزل أثر السياسات عن العوامل الأخرى.
3	معامل الكبح ( $\beta$ )	المعامل الإحصائي المقدر من النموذج القياسي الذي يمثل الأثر المتوقع للسياسات التنظيمية (رسوم الأراضي البيضاء، سقف الإيجارات) على تباطؤ نمو الأسعار والإيجارات في كل منطقة وقطاع.
4	معامل السيناريو ( $\alpha$ )	النسبة المئوية من النمو التاريخي التي يُفترض أن يحتفظ بها السوق في المستقبل، تختلف حسب السيناريو: 0% (كبح فعال)، 50% (كبح متوسط)، 75% (منخفض الأثر).
5	الدلالة الإحصائية (P-value)	مقياس لقوة الدليل الإحصائي على وجود أثر حقيقي للمتغير المستقل، تعتبر النتيجة "دالة إحصائياً" إذا كانت $P < 0.05$ ، مما يعني أن احتمال كون النتيجة صدفة أقل من 5%.
6	الأثر الوقائي (Anticipatory Effect)	الارتفاع المؤقت في الأسعار أو الإيجارات قبل التطبيق الكامل لسياسة تنظيمية، حيث يسارع المؤجرون/البائعون لرفع الأسعار "وقائياً" قبل فرض القيود.
7	رسوم الأراضي البيضاء	رسوم سنوية تصاعدية (تصل لـ 10% من قيمة الأرض) تُفرض على الأراضي المحتجزة غير المطورة ( $< 10,000 م^2$ )، تهدف لتحفيز الملاك على تطوير أو بيع أراضيهم لزيادة المعروض العقاري.
8	سقف الإيجارات	قرار تنظيمي يحظر زيادة الإيجارات على العقود القائمة والجديدة لمدة 5 سنوات في مدينة الرياض، يهدف لحماية المستأجرين من الزيادات المفرطة.
9	خط الأساس	نقطة البداية الزمنية (2025) التي تُستخدم كمرجع لحساب التغيرات المستقبلية، وتمثل آخر سعر/إيجار مرصود قبل بدء فترة التنبؤ.
10	التصحيح السعري	انخفاض في الأسعار المطلقة بعد فترة من النمو المفرط، يهدف لإعادة التوازن بين العرض والطلب وتحسين القدرة الشرائية.
11	القيمة الشاذة	قيمة إحصائية متطرفة تبتعد بشكل كبير عن باقي البيانات (مثل +155% في غرب الرياض تجارياً)، قد تُشوه التحليل وتتطلب معالجة خاصة (استبعاد أو استخدام نصفها).
12	السيناريو	افتراض منهجي لكيفية تطور السوق مستقبلاً بناءً على درجة مختلفة من فعالية السياسات، يُستخدم لبناء نطاقات احتمالية بدلاً من تنبؤ واحد يقيني.
13	عدم اليقين (Uncertainty)	الفجوة بين التوقعات والواقع الفعلي الناتجة عن محدودية البيانات، تعقيد السوق، أو عوامل خارجية غير محسوبة، تُقاس عبر نطاقات الثقة أو الفروقات بين السيناريوهات.
14	البيانات اللوحية (Panel Data)	بيانات مركبة تجمع البعد المكاني (مناطق متعددة) والبعد الزمني (فترات متعددة)، تُستخدم لتتبع التغيرات عبر الزمان والمكان في آن واحد.
15	نطاق الثقة 95% (Confidence Interval)	المدى الذي نتوقع بثقة 95% أن تقع فيه القيمة الحقيقية، يُحسب من الأخطاء المعيارية ويعكس درجة عدم اليقين في التقدير.

الخطوط المستخدمة :

2025