

Property

SEP 2025

MIDDLE EAST

اتجاهات
مؤشرات
أسعار العقار
والإيجارات
في السعودية
2021 . 2025

مدخل منهجي لفهم المؤشرات العقارية

ما مؤشر الأسعار العقارية؟

مؤشرات الأسعار هي أداة إحصائية تُصدرها الهيئة العامة للإحصاء في السعودية، وتهدف إلى قياس التغيرات في أسعار الإيجار، وبيع العقارات بمختلف أنواعها (سكني، تجاري، زراعي)، خلال فترة زمنية مُعيّنة. يعتمد مؤشر أسعار العقارات على سنة أساس هي 2023، بينما يعتمد مؤشر الرقم القياسي العام، ومؤشر الإيجار (السكن الدفوع) على سنة أساس 2018، والتي تعادل 100 نقطة، وتُبنى عليه السلاسل الزمنية اللاحقة، بمعنى آخر، عندما يُسجّل المؤشر 110 نقاط مثلاً، فهذا يدل على أن الأسعار العقارية ارتفعت بنسبة 10% مقارنةً بعام الأساس.

الفرق بين "المؤشر" و"السعر الفعلي"

"السعر الفعلي" هو السعر الذي تمّ به تنفيذ الصفقة في السوق، ويمكن أن يتأثر بعوامل متعددة مثل الموقع، المساحة، نوع العقار، حالة السوق، وغيرها.

أما "المؤشر"، فهو رقم يوضّح لنا كيف تتغيّر أسعار العقارات بشكل عام مع مرور الوقت، وهو لا يعكس قيمة العقار نفسه، بل يعطينا فكرةً عن الاتجاه العام للأسعار (ارتفاعاً أو انخفاضاً)، ويُستخدم لأغراض تحليلية واقتصادية، ويُساعد صنّاع القرار والمستثمرين في فهم حركة السوق وتوجّهاتها دون الحاجة إلى تحليل آلاف الصفقات الفردية.



المقدمة

شهدت السوق العقارية السعودية، خلال السنوات القليلة الماضية، تحولاتٍ جذريةً مدفوعةً بالإصلاحات الاقتصادية، وزيادة الطلب السكني، ونموّ التمويلات العقارية، إلى جانب برامج حكومية طموحة مثل "رؤية 2030"، و"سكني".

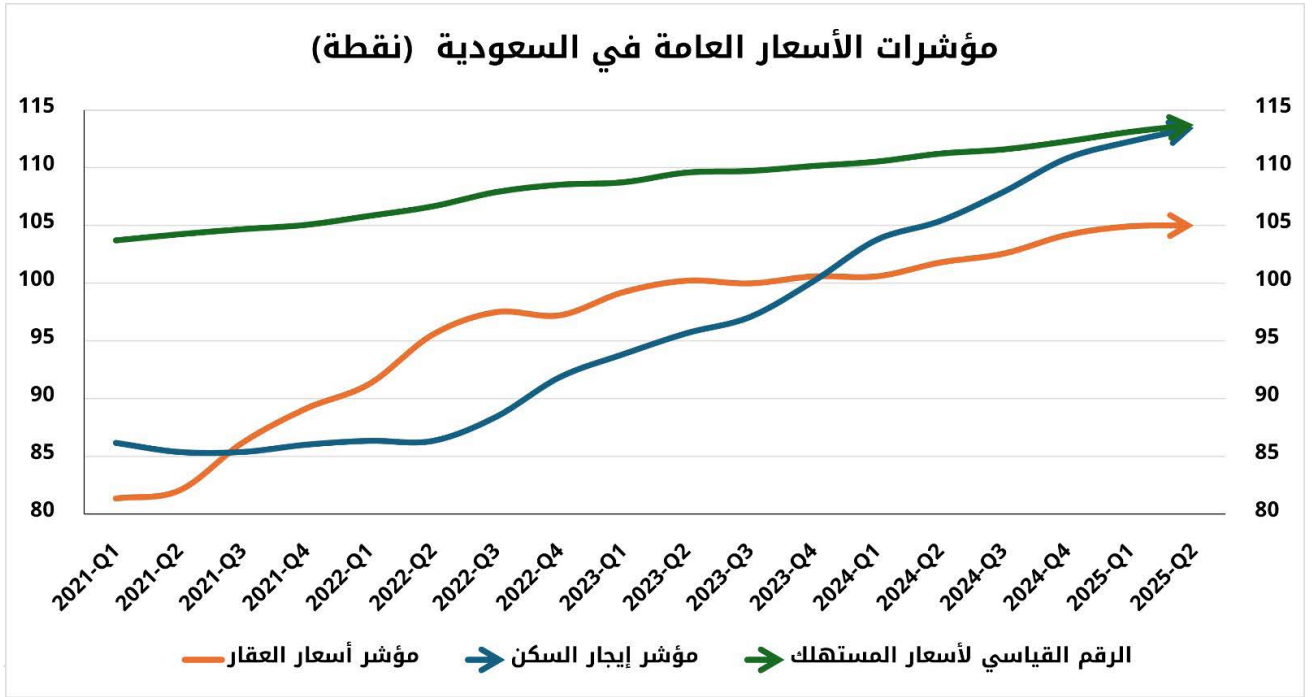
في ظل هذه التحوّلات، أصبحت قراءة مؤشرات الأسعار العقارية، وأسعار الإيجارات، والتمويلات العقارية ضرورةً لكل مستثمرٍ ومطوّرٍ عقاريٍّ يبحث عن فرص حقيقية، ومخاطر محتملة.

في هذه الدراسة، نستعرض أبرز الاتجاهات خلال الفترة من بداية عام 2021 إلى منتصف عام 2025، بالاعتماد على البيانات الرسمية من الهيئة العامة للإحصاء، ووزارة العدل، والبنك المركزي السعودي.



مؤشرات الأسعار العامة في السعودية

نمو مستمر ومتصاعد



السعوديين إلى حوالي 15 مليون نسمة، بالإضافة إلى أن 35% من الأسر السعودية تعيش في مساكن مستأجرة.

هذا التزايد في الطلب على السكن الإيجاري يأتي بالتزامن مع تراجع القدرة على التملك، خاصة مع التحولات السكانية والهجرات الداخلية نحو المدن الكبرى. ومع ذلك، من المتوقع أن تنخفض هذه النسبة بفضل الجهود الحكومية التي تهدف إلى رفع نسبة تملك السعوديين للمساكن إلى 70% بحلول نهاية عام 2030.

خلال نفس الفترة؛ حيث ارتفع من 81.37 نقطة إلى 105 نقاط، مع تباطؤ واضح في النمو بعد عام 2022. هذا التباطؤ نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة على التمويلات العقارية إلى مستويات قياسية خلال الأعوام 2023 و2024، والتي أثرت على قدرة التمويل العقاري.

ارتفاع مؤشر إيجار السكن 32%
في المقابل، سجل مؤشر إيجارات السكن ارتفاعاً يفوق أسعار العقارات، بنسبة قاربت 32% بين عام 2021 ويونيو 2025. ويعكس هذا الارتفاع الضغوط المتزايدة على سوق الإيجار، والتي تُعزى إلى زيادة أعداد السكان غير

تشير مؤشرات الأسعار العامة في السعودية إلى نمو مستمر ومتصاعد، خلال الفترة من 2021 حتى منتصف 2025؛ حيث ارتفع الرقم القياسي لأسعار المستهلك الذي يُستخدم كمرآة للتضخم العام في الاقتصاد، من 103.72 نقطة في الربع الأول من 2021 إلى 113.7 نقطة في الربع الثاني من 2025؛ ما يعكس تضخماً معتدلاً ومستداماً في الاقتصاد الوطني. هذا النمو يعكس تغير أسعار جميع السلع والخدمات.

مؤشر أسعار العقار يرتفع 29%
بدوره، شهد مؤشر أسعار العقار زيادة ملحوظة بلغت نحو 29%

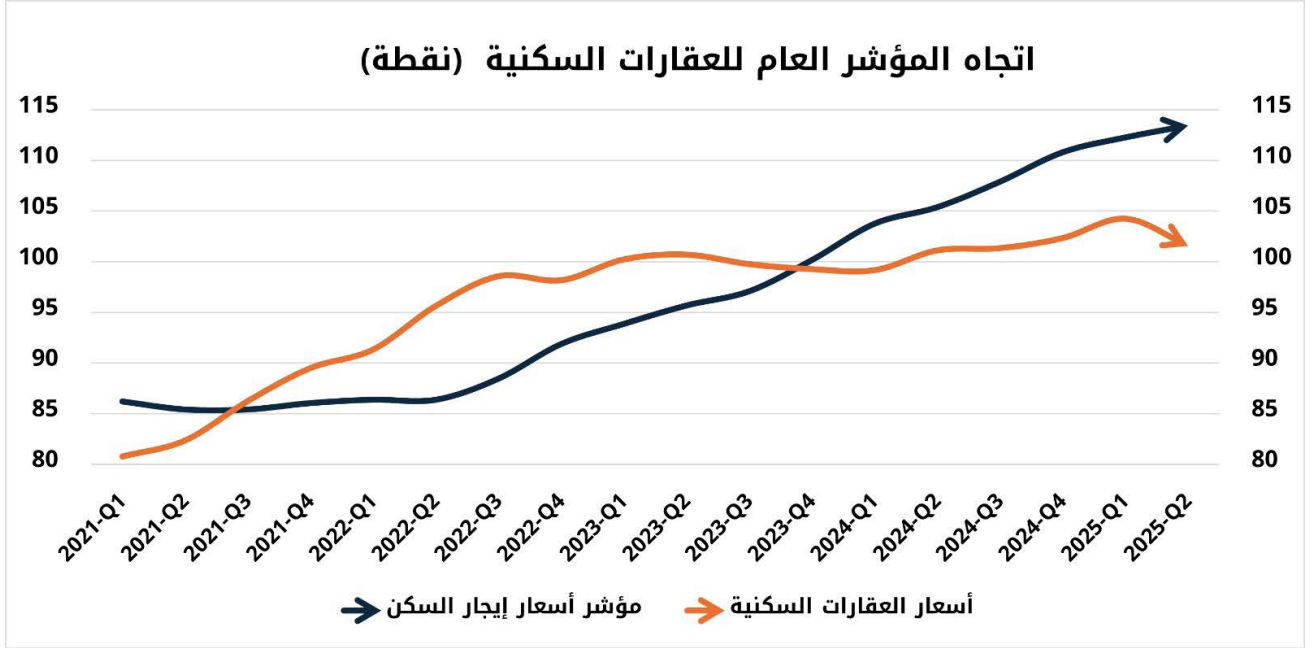
ارتفاع قياسي في رصيد القروض العقارية

على صعيد التمويل العقاري، شهد رصيد القروض العقارية ارتفاعاً قياسياً، من 474 مليار ريال في 2021 إلى ما يزيد على 922 مليار ريال حتى الربع الأول 2025. هذا النمو يؤكد قوة النشاط التمويلي والدعم الحكومي للقطاع، إلا أن تذبذب المؤشرات يكشف عن تغيّر في تفضيلات المستهلكين بين الشراء والاستئجار.

الفترة	الرقم القياسي لأسعار المستهلك (نقطة)	مؤشر أسعار العقار (نقطة)	مؤشر إيجار السكن (نقطة)	مبيعات العقارات (مليار ريال)	رصيد القروض العقارية (مليار ريال)
2023-Q1	108.74	99.22	93.86	42.75	705.95
2023-Q2	109.58	100.22	95.68	45.71	731.28
2023-Q3	109.72	99.98	97.08	54.35	747.20
2023-Q4	110.15	100.59	100.17	60.49	767.27
2024-Q1	110.53	100.59	103.76	70.63	800.46
2024-Q2	111.22	101.79	105.39	57.49	814.65
2024-Q3	111.58	102.56	107.91	74.33	846.48
2024-Q4	112.28	104.18	110.82	78.76	883.28
2025-Q1	113.10	104.93	112.28	78.64	922.20
2025-Q2	113.70	105.00	113.45	71.94	932.8



اتجاهات العقارات السكنية



قَبْل برنامج "سكني" فقد تراجعت بشكل ملحوظ؛ مما يشير إلى تأثير أسعار الفائدة على توجهات السعوديين نحو تملك العقار. وفي المقابل، شهد مؤشر إيجار السكن زيادةً بوتيرة أسرع؛ حيث ارتفع من 86.19 نقطة إلى 113.45 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، وهو ما يعكس الضغوط المتزايدة على سوق الإيجارات؛ نتيجة لارتفاع أعداد الوافدين وزيادة الأسر السعودية الجديدة التي تبدأ حياتها المستقلة بالإيجار.

خُطِطَ حكوميةً تهدف إلى كبح جماح الأسعار في السوق السكنية، والتي جاءت استجابةً لتوجيهات سمو ولي العهد السعودي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، الصادرة في أواخر مارس 2025؛ بهدف تمكين المواطنين من تملك السكن، والحد من المضاربات في السوق السكنية.

تراجع عدد عقود التمويل الجديدة

أما أعداد عقود التمويلات الجديدة للعقارات السكنية المدعومة من

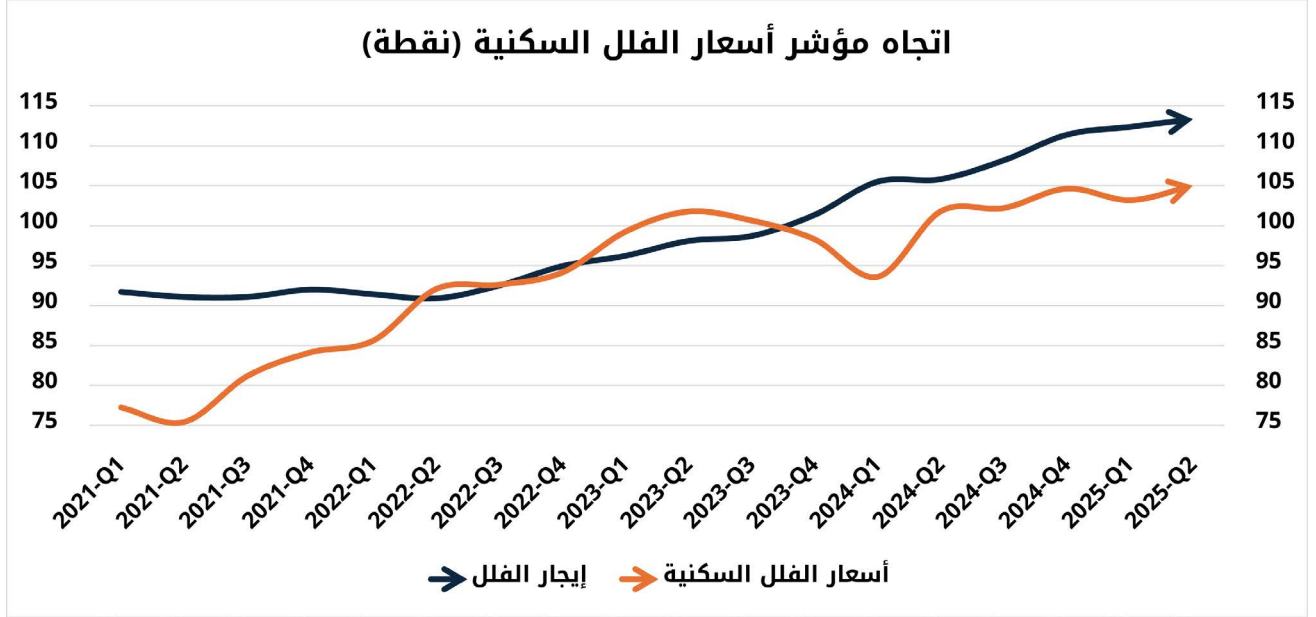
شهدت أسعار العقارات السكنية نموًا ملحوظًا؛ حيث ارتفعت من 80.78 نقطة في الربع الأول من عام 2021؛ لتصل إلى ذروتها بحوالي 104.26 نقطة في الربع الأول من عام 2025. جاء هذا النمو مع بعض التقلبات التي تعكس استقرارًا نسبيًا بعد موجة ارتفاع قوية بين عامي 2021 و2022.

وفي الربع الثاني من عام 2025، تراجع مؤشر أسعار العقارات السكنية، وشهد تصحيحًا ملحوظًا مع تسجيل انخفاضات في 8 مناطق إدارية، بالتزامن مع تفعيل

نسبة سعر الفائدة	عدد عقود التمويل الجديدة المدعومة من برنامج "سكني"	تمويلات جديدة لتملك العقار (مليار ريال)	مؤشر إيجار السكن (نقطة)	مؤشر أسعار العقارات السكنية (نقطة)	الفترة
0.93%	67255	49.05	86.19	80.78	2021-Q1
0.92%	43616	32.82	85.40	82.36	2021-Q2
0.92%	46457	34.15	85.40	86.25	2021-Q3
0.97%	48743	36.51	86.03	89.51	2021-Q4
1.64%	47917	36.21	86.37	91.34	2022-Q1
3.16%	39444	31.15	86.36	95.65	2022-Q2
3.99%	38995	29.81	88.45	98.58	2022-Q3
5.95%	31467	23.10	91.87	98.18	2022-Q4
5.80%	31259	22.76	93.86	100.24	2023-Q1
5.78%	22411	16.92	95.68	100.71	2023-Q2
6.04%	24762	18.40	97.08	99.77	2023-Q3
6.16%	28015	19.66	100.17	99.28	2023-Q4
5.93%	31238	22.10	103.76	99.18	2024-Q1
5.90%	25136	18.32	105.39	101.13	2024-Q2
5.63%	28704	20.49	107.91	101.35	2024-Q3
5.16%	40248	30.15	110.82	102.35	2024-Q4
5.25%	36987	27.77	112.28	104.26	2025-Q1
5.05%	26169	18.99	113.45	101.57	2025-Q2



اتجاه مؤشر أسعار الفلل السكنية



الفلل (12.18 مليار ريال)؛ مما يشير إلى وجود "طلب مكبوت" لدى شريحة كبيرة من السكان. اتسعت هذه الفجوة تدريجيًا منذ عام 2022 مع بدء ارتفاع أسعار الفائدة، الذي أثر بشكل متسارع على حجم التمويلات، بينما استمرت الإيجارات في الارتفاع. في ظل هذه الظروف، أصبحت السوق تشكّل ضغطًا متزايدًا على الأسر من الطبقة المتوسطة.

الماضية. فقد وصلت الأسعار إلى ذروتها في الربع الثاني من عام 2023، ثم انخفضت إلى 93.61 نقطة في بداية عام 2024، قبل أن تعود للارتفاع. وتعكس هذه التقلبات تأثير السوق بالتغيرات في السياسات النقدية ومستوى الطلب الفعلي.

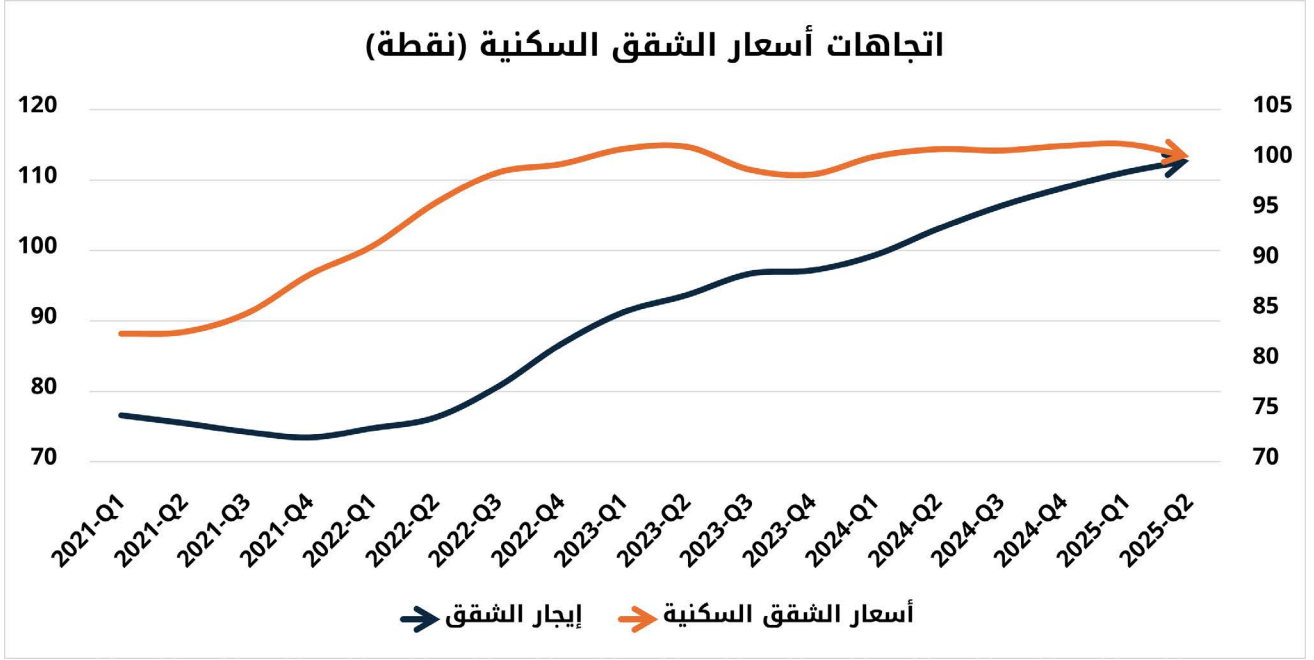
وتُظهر البيانات تباعدًا ملحوظًا بين الارتفاع الكبير في مؤشر الإيجارات (113.35 نقطة) والضعف في التمويلات الجديدة لشراء

وصل مؤشر إيجارات الفلل السكنية إلى أعلى مستوى له عند 113.35 نقطة في الربع الثاني من عام 2025؛ مما يعكس ضغطًا كبيرًا على سوق الإيجارات. مقارنةً مع الربع الأول من عام 2021؛ حيث كان المؤشر عند 91.71 نقطة، فإن الإيجارات قد ارتفعت بأكثر من 23% خلال أربع سنوات. أما أسعار الفلل السكنية، فقد سجّلت مستوى مرتفعًا عند 105.03 نقطة، لكن هذا الرقم يخفي وراءه تذبذبات كبيرة على مدار السنوات

الفترة	مؤشر إيجار فيلا سكنية (نقطة)	مؤشر أسعار فيلا سكنية (نقطة)	التمويلات الجديدة المدعومة من قِبَل برنامج "سكني" لشراء فيلا (مليار ريال)	نسبة سعر الفائدة
2021-Q4	91.99	84.14	28.60	0.97%
2022-Q1	91.42	85.62	25.45	1.64%
2022-Q2	90.9	92.1	22.10	3.16%
2022-Q3	92.51	92.63	20.71	3.99%
2022-Q4	94.95	94.16	15.71	5.95%
2023-Q1	96.24	99.27	15.66	5.80%
2023-Q2	98.1	101.79	11.71	5.78%
2023-Q3	98.72	100.67	12.84	6.04%
2023-Q4	101.37	98.31	13.13	6.16%
2024-Q1	105.53	93.61	14.57	5.93%
2024-Q2	105.84	101.82	12.22	5.90%
2024-Q3	108.2	102.22	12.05	5.63%
2024-Q4	111.41	104.66	19.45	5.16%
2025-Q1	112.4	103.21	17.40	5.25%
2025-Q2	113.35	105.03	12.18	5.05%



اتجاهات أسعار الشقق السكنية



الشقق؛ بهدف تحقيق عوائد تأجيرية مستقرة بدلاً من التركيز على المكاسب الرأس مالية. ومع ثبات أسعار الشقق وارتفاع إيجاراتها، تظهر سوق الشقق كحالة مستقرة ظاهرياً ولكنها حساسة للتقلبات، خاصة فيما يتعلق بالتمويل والطلب النهائي. ومن منظور استثماري، أصبحت الشقق توفر فرصاً جيدة لتحقيق دخل إيجاريّ مستقر، خصوصاً في المدن الكبرى التي تشهد تدفقاً للوافدين أو زيادةً في أعداد الأسر صغيرة الحجم.

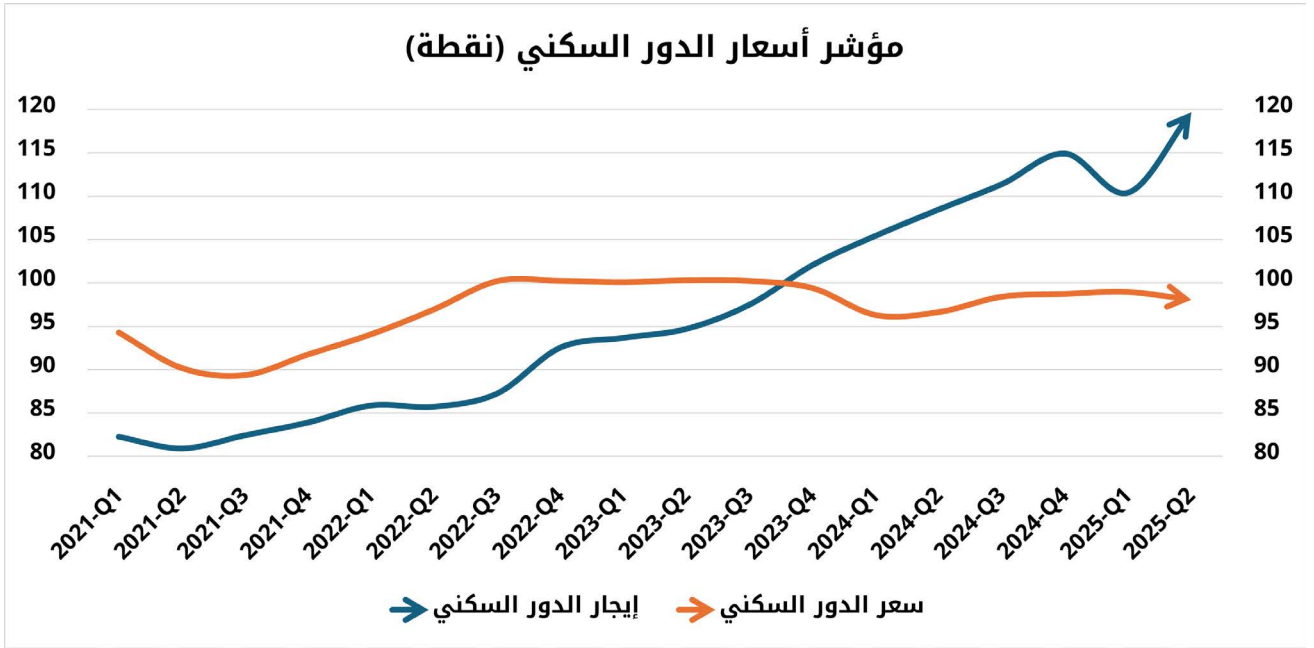
التأجير بدلاً من البيع. ومنذ الربع الأول من عام 2021 وحتى الربع الثاني من عام 2025، قفز مؤشر إيجارات الشقق من 76.6 إلى 112.78 نقطة، بنسبة تجاوزت 47%، وهو نمو أسرع بكثير من نمو أسعار البيع في الفترة نفسها. يعكس هذا الاتجاه تزايد الاعتماد على الإيجار كحلّ سكنيّ طويل الأمد، خاصةً بين فئات الشباب والعائلات الناشئة، بالإضافة إلى السكان غير السعوديين الذين يُقدّر عددهم بأكثر من 15 مليون نسمة. كما أن الفارق بين نمو الإيجارات وثبات الأسعار قد يشير إلى دخول مستثمرين إلى قطاع

في الربع الثاني من عام 2025، سجّل مؤشر أسعار الشقق السكنية 100.32 نقطة؛ مما يعكس استقراراً نسبياً مقارنةً بالعام الماضي؛ حيث تراوح المؤشر بين 100.93 و101.58 نقطة خلال الأرباع الخمسة الأخيرة. بالمقابل، ارتفع مؤشر إيجارات الشقق إلى 112.78 نقطة، وهو أعلى مستوى له منذ عام 2021؛ ما يشير إلى أن الضغوط التضخمية انتقلت بقوة إلى سوق التأجير، في حين بقيت أسعار البيع شبه جامدة. هذا التباين بين الإيجارات وأسعار البيع يوحي بأن الشقق تتحوّل تدريجيّاً إلى ملاذ استثماري؛ بهدف

الفترة	مؤشر إيجار شقة سكنية (نقطة)	مؤشر أسعار الشقق السكنية (نقطة)	التمويلات الجديدة المدعومة من قِبَل برنامج "سكني" لشراء شقة (مليار ريال)	نسبة سعر الفائدة
2021-Q3	74.23	84.76	7.22	0.92%
2021-Q4	73.44	88.61	6.73	0.97%
2022-Q1	74.77	91.45	6.56	1.64%
2022-Q2	76.29	95.73	6.48	3.16%
2022-Q3	80.69	98.76	7.96	3.99%
2022-Q4	86.71	99.59	6.24	5.95%
2023-Q1	91.25	101.1	5.88	5.80%
2023-Q2	93.68	101.31	4.21	5.78%
2023-Q3	96.69	99.05	4.57	6.04%
2023-Q4	97.18	98.57	5.58	6.16%
2024-Q1	99.36	100.34	6.18	5.93%
2024-Q2	103.08	101.07	5.16	5.90%
2024-Q3	106.33	100.93	7.25	5.63%
2024-Q4	108.91	101.4	9.50	5.16%
2025-Q1	111.15	101.58	9.05	5.25%
2025-Q2	112.78	100.32	5.49	5.05%



اتجاه أسعار الدور السكني



أعباء تملك فيلا أو التزاحم في شقة صغيرة. وتشير البيانات إلى ثبات أسعار بيع الدور السكني منذ عام 2022 (96.95 نقطة)، وحتى الربع الثاني من عام 2025 (98.05 نقطة)، ولم يتغير السعر فعلياً سوى بنسبة طفيفة جداً (1.1%). هذا الاستقرار السعري لا يعني ضعفاً في الطلب، بل قد يعكس "تشبُّعاً استثمارياً" في هذا المنتج؛ حيث يرى المستثمرون أنه مناسب للتأجير لا لإعادة البيع، وهو ما يفسر سبب ارتفاع الإيجارات وثبات الأسعار.

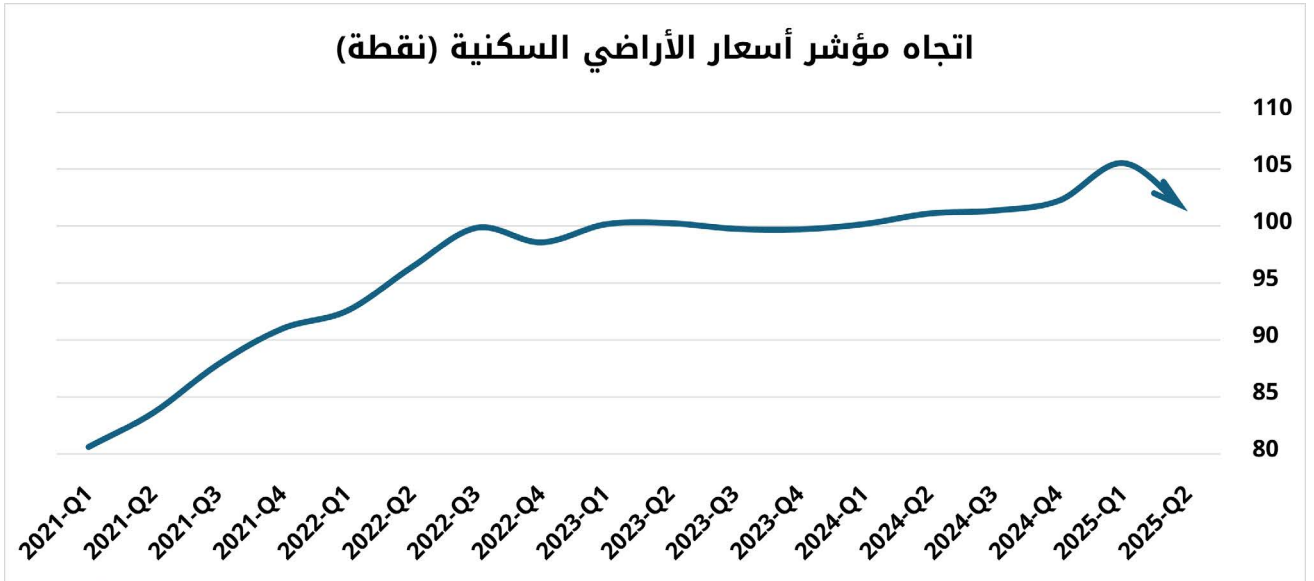
النمط طبيعة الدور السكني كحلٍ مرحليٍّ للعائلات الكبيرة التي لم تجد خيارات تملك مناسبة في الفلل. ومن خلال تحليل المسار الإيجاري منذ عام 2021 (82.25 نقطة) إلى 119.69 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، يلاحظ أن إيجار الدور السكني ارتفع بنسبة تقارب 45.5%، وهو أعلى من نسب الارتفاع في الشقق والفلل. ويعكس هذا تحوُّلاً في نمط الطلب الأسري؛ حيث تبحث الكثير من العائلات الممتدة أو الأسر المكونة من جيلين عن مساكن واسعة نسبياً، لكن بدون تحمُّل

في الربع الثاني من عام 2025، قفز مؤشر إيجارات الدور السكني إلى 119.69 نقطة، مسجلاً أعلى مستوى تاريخي له منذ عام 2021، في حين ظل سعر بيع الدور السكني عند 98.05 نقطة، أي دون نمو فعليٍّ مقارنةً بالسنوات السابقة. هذا التباين الحاد يوضح أن الدور السكني يلعب دور "المتغيّر المرن" في السوق؛ حيث يُعاد تسعيره تأجيرياً بسرعة، دون أن يتغير سعره في السوق بنفس الوتيرة. بمعنى آخر، هناك ضغط طلب مرتفع على الإيجار، بينما الشراء شبه راكد. ويعكس هذا

سعر دور سكني		إيجار دور سكني		الفترة
التغير الربعي	المؤشر (نقطة)	التغير الربعي	المؤشر (نقطة)	
2.54%	94.07	2.35%	85.86	2022-Q1
3.06%	96.95	-0.16%	85.72	2022-Q2
3.36%	100.21	1.78%	87.25	2022-Q3
0.02%	100.23	6.06%	92.54	2022-Q4
-0.15%	100.08	1.21%	93.66	2023-Q1
0.22%	100.3	1.11%	94.7	2023-Q2
-0.08%	100.22	2.96%	97.5	2023-Q3
-0.83%	99.39	4.69%	102.07	2023-Q4
-3.13%	96.28	3.31%	105.45	2024-Q1
0.36%	96.63	2.87%	108.48	2024-Q2
1.84%	98.41	2.69%	111.4	2024-Q3
0.33%	98.73	3.16%	114.92	2024-Q4
0.21%	98.94	-3.92%	110.41	2025-Q1
-0.90%	98.05	8.41%	119.69	2025-Q2



اتجاه أسعار الأراضي السكنية



ويبدو أن الأثر المباشر لهذه التوجيهات بدأ يظهر في السوق، سواء عبر ضبط آليات التسعير أو من خلال تحفيز العرض وفتح المزيد من الأراضي السكنية للتطوير.

ورغم تراجع الأسعار، حافظت تمويلات شراء الأراضي على مستويات مرتفعة بلغت 1.32 مليار ريال، وهو ما يعكس أن الانخفاض السعري لم يكن نتيجة لانكماش في الطلب، بل نتيجة لتدخل حكومي لإصلاح اختلالات السوق.

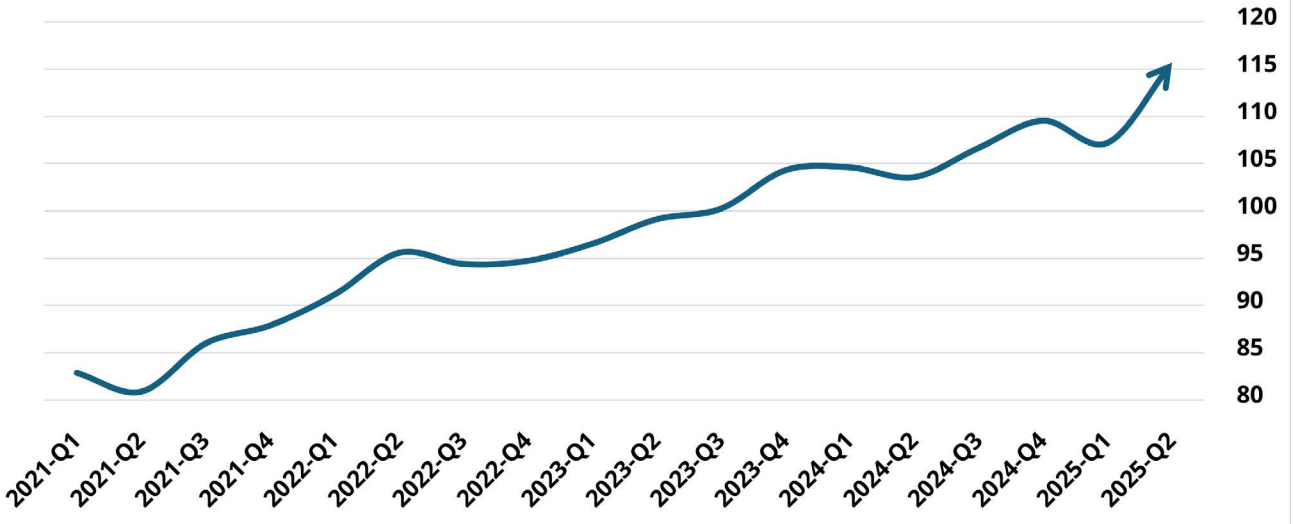
أظهرت البيانات الرسمية انخفاض مؤشر أسعار الأراضي السكنية إلى 101.3 نقطة في الربع الثاني من 2025، مقارنةً بـ 105.56 نقطة في الربع السابق، وهو أول تراجع ملحوظ منذ أكثر من عام. تزامن هذا الانخفاض مع بدء تنفيذ توجيهات سمو ولي العهد السعودي، في نهاية مارس 2025؛ حيث اتخذت الحكومة إجراءات فعّالة للحد من ارتفاع أسعار العقارات السكنية. ومن هذه الإجراءات توفير أراضٍ سكنية مخططة ومطورة للمواطنين بعدد يتراوح بين 10 إلى 40 ألف قطعة سنوياً، حسب العرض والطلب، وبأسعار لا تتجاوز 1500 ريال للمتر المربع للمواطنين المتزوجين أو من تتجاوز أعمارهم 25 سنة.

الفترة	مؤشر أسعار الأراضي السكنية (نقطة)	التمويلات الجديدة المدعومة من قبل برنامج "سكني" لشراء أرض سكنية (مليار ريال)	سعر الفائدة
2021-Q1	80.6	11.80	0.93%
2021-Q2	83.61	8.66	0.92%
2021-Q3	87.86	6.30	0.92%
2021-Q4	91.02	1.18	0.97%
2022-Q1	92.58	4.21	1.64%
2022-Q2	96.42	2.57	3.16%
2022-Q3	99.88	1.15	3.99%
2022-Q4	98.6	1.14	5.95%
2023-Q1	100.19	1.22	5.80%
2023-Q2	100.28	0.99	5.78%
2023-Q3	99.79	1.00	6.04%
2023-Q4	99.74	0.95	6.16%
2024-Q1	100.21	1.35	5.93%
2024-Q2	101.13	0.94	5.90%
2024-Q3	101.38	1.19	5.63%
2024-Q4	102.25	1.20	5.16%
2025-Q1	105.56	1.33	5.25%
2025-Q2	101.3	1.32	5.05%



اتجاهات مؤشرات العقارات التجارية

المؤشر العام لأسعار العقارات التجارية (نقطة)



الشركات في مشاريعها العقارية، وزيادة النشاط التجاري والعمراني. هذا النمو في القروض التجارية يُعزّز فرص التنمية الاقتصادية، لكنه قد ترافقه مخاطر مثل زيادة المديونية والاعتماد على التمويل البنكي؛ مما يضع ضغوطًا على مراقبة جودة الأصول. كما شهدت أعداد المنشآت التجارية ومبيعات نقاط البيع توسُّعًا ملحوظًا، وهو ما يعكس نمو القطاع التجاري والاقتصادي مع زيادة عمليات البيع والشراء. يدعم هذا التطوُّر الطلب على العقارات التجارية ويُساهم في ارتفاع أسعارها.

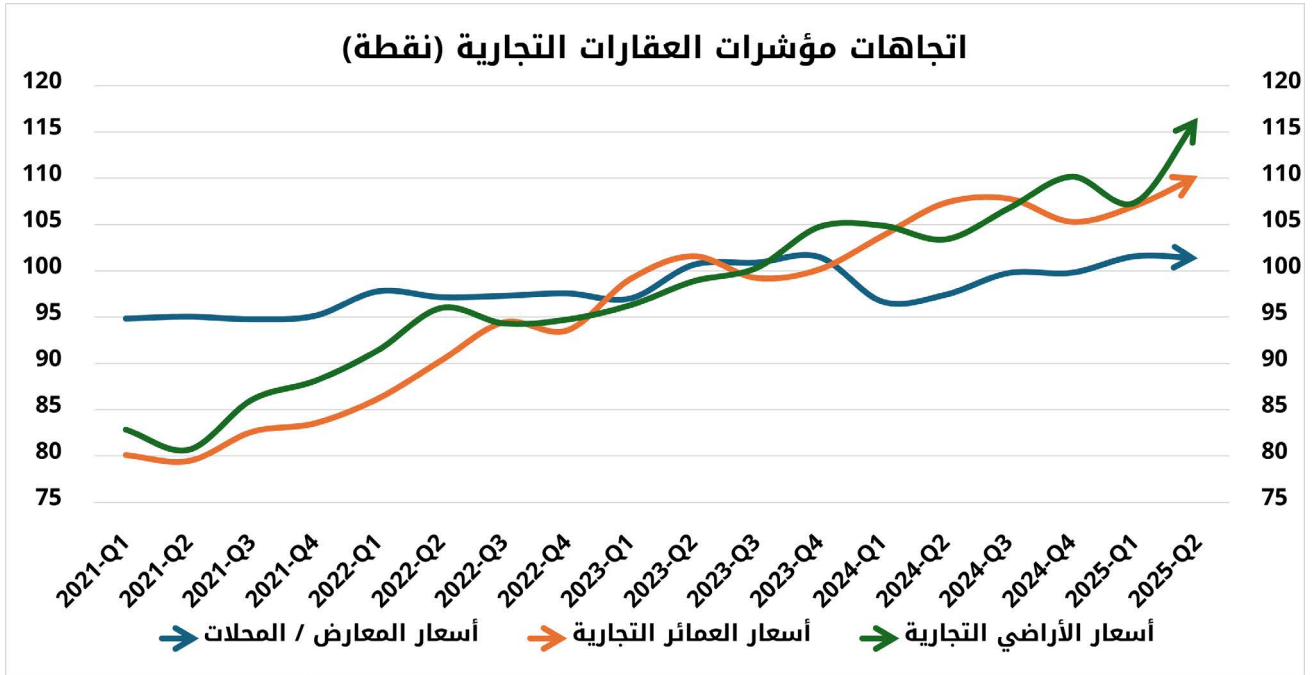
شهدت أسعار العقارات التجارية ارتفاعًا من 82.86 نقطة في الربع الأول من عام 2021 إلى 115.69 نقطة بنهاية الربع الثاني من عام 2025؛ مما يدل على نشاطٍ تجاريٍّ متزايد، واستقرارٍ اقتصاديٍّ يُشجّع على الاستثمار التجاري. وقد صاحبت هذا الارتفاع زياداتٌ قويةٌ في بعض الفترات؛ خاصة في عاقي 2024 و2025.

في الوقت نفسه، ارتفع رصيد القروض العقارية للشركات بشكلٍ مستمرٍّ من حوالي 116 مليار ريال في عام 2021 إلى أكثر من 223 مليار ريال في الربع الأول من عام 2025. ويعكس هذا الارتفاع توسُّع

الفترة	المؤشر العام لأسعار العقارات التجارية	رصيد القروض العقارية للشركات (مليار ريال)
2021-Q2	80.87	118.07
2021-Q3	85.97	120.85
2021-Q4	87.87	123.10
2022-Q1	91.13	129.35
2022-Q2	95.55	135.04
2022-Q3	94.38	133.12
2022-Q4	94.71	138.05
2023-Q1	96.51	139.05
2023-Q2	99.11	148.93
2023-Q3	100.23	155.50
2023-Q4	104.3	160.05
2024-Q1	104.6	175.22
2024-Q2	103.57	175.12
2024-Q3	106.67	189.60
2024-Q4	109.54	202.04
2025-Q1	107.2	220.59
2025-Q2	115.69	221.20



مؤشر أسعار العقارات التجارية



قدرها 37.6%. ويبدو أن ازدهار النشاط التجاري، وتحسُّن مستويات الإشغال والإيجارات ساهم في رفع قيمة هذه الأصول المبنية مقارنةً بالأراضي. نلاحظ أيضًا أن أسرع فترات النمو جاءت بين عامي 2022 و2024، وهي الفترة التي شهدت تزايدًا كبيرًا في عدد أجهزة نقاط البيع، من 1.43 مليون جهاز في نهاية 2022 إلى أكثر من 2.1 مليون جهاز بنهاية الربع الثاني 2025. يدلُّ هذا على طفرة في افتتاح المتاجر والمحال التجارية؛ مما يعني أن الطلب على العمائر التجارية كان مدفوعًا بحاجة السوق لمساحاتٍ تشغيلية جاهزة، خاصةً في المدن الكبرى.

عام 2023؛ حيث ارتفعت من 98.86 نقطة في الربع الثاني من ذلك العام إلى 116.56 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، بنسبة نمو بلغت 18% خلال عامين فقط. يعكس هذا التسارع تحوُّلاً في نظرة المستثمرين التجاريين الذين باتوا يرون في العقار التجاري أداة استثمارية ديناميكية ترتبط بأداء السوق الاستهلاكية، وليس مجرد أصل ثابت.

أسعار العمائر التجارية

شهدت أسعار العمائر التجارية ارتفاعًا ثابتًا وواضحًا، حيث بدأت من 80.1 نقطة في الربع الأول 2021 ووصلت إلى 110.22 نقطة في الربع الثاني 2025، بزيادة

أسعار الأراضي التجارية

شهدت أسعار الأراضي التجارية في السعودية نموًا ملحوظًا خلال السنوات الأربع الأخيرة؛ حيث ارتفع المؤشر من 82.84 نقطة في الربع الأول من عام 2021 إلى 116.56 نقطة في الربع الثاني من عام 2025. هذه الزيادة، التي بلغت نسبتها 41%، تعكس رغبة المستثمرين المتزايدة في تحقيق عوائد رأسمالية مُجزية مدفوعة بتوقعاتٍ إيجابية لنمو المدن وازدهار الاقتصاد غير النفطي. كما أن العوائد التأجيرية المستقرة والمجزية دفعت الكثيرين لشراء الأراضي وتطويرها. الالاف في البيانات هو تسارع الأسعار منذ

أسعار المحلات/ المعارض التجارية:

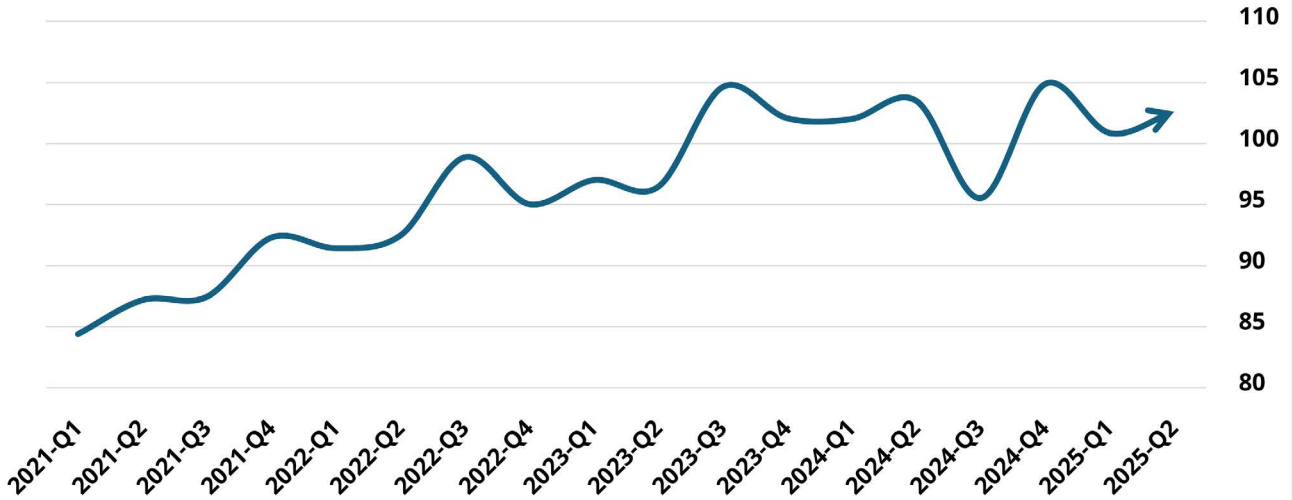
على عكس الأراضي والعمائر، لم تشهد أسعار المحلات والمعارض التجارية نموًا قويًا. فخلال الفترة الممتدة من 2021 إلى 2025، ارتفع المؤشر من 94.83 نقطة إلى 101.37 نقطة فقط، بزيادة لا تتجاوز 6.9%. هذا الارتفاع المحدود يعكس تشبُّعًا نسبيًا في السوق أو انتقال النشاط التجاري نحو النماذج الحديثة مثل المجمّعات الكبرى أو التسويق الإلكتروني.

رغم أن عدد أجهزة نقاط البيع ازداد من 792 ألف جهاز في بداية عام 2021 إلى أكثر من 2.1 مليون جهاز في منتصف عام 2025، فإن أسعار المحلات لم ترتفع بنفس الوتيرة. وقد يُفسّر ذلك بأن الطلب لا يُترجم تلقائيًا إلى ارتفاع في الأسعار؛ بسبب وفرة المعروض، أو أن الكثير من النشاط التجاري الجديد يتجه نحو المساحات المشتركة والمراكز التجارية بدلًا من المحلات المنفردة؛ مما يحدّ من قدرة أصحاب المعارض التقليدية على رفع الأسعار.

الفترة	مؤشر أسعار معرض / محل (نقطة)	مؤشر أسعار عمارة تجارية (نقطة)	مؤشر أسعار الأراضي التجارية (نقطة)	عدد أجهزة نقاط البيع
2021-Q1	94.83	80.1	82.84	792,842
2021-Q2	95.04	79.46	80.67	848,358
2021-Q3	94.76	82.6	86.07	899,751
2021-Q4	95.13	83.53	88.1	1,013,233
2022-Q1	97.79	86.19	91.42	1,136,469
2022-Q2	97.16	90.3	95.98	1,205,169
2022-Q3	97.3	94.44	94.31	1,323,560
2022-Q4	97.57	93.55	94.74	1,438,121
2023-Q1	97.01	99.09	96.28	1,576,180
2023-Q2	100.66	101.56	98.86	1,603,344
2023-Q3	100.89	99.21	100.31	1,691,163
2023-Q4	101.5	100.15	104.75	1,739,070
2024-Q1	96.66	103.76	104.88	1,780,710
2024-Q2	97.42	107.32	103.4	1,802,069
2024-Q3	99.77	107.78	106.75	1,895,058
2024-Q4	99.8	105.28	110.17	1,981,111
2025-Q1	101.58	106.99	107.36	2,082,249
2025-Q2	101.37	110.22	116.56	2,130,219

مؤشر أسعار الأراضي الزراعية

المؤشر العام لأسعار الأراضي الزراعية (نقطة)



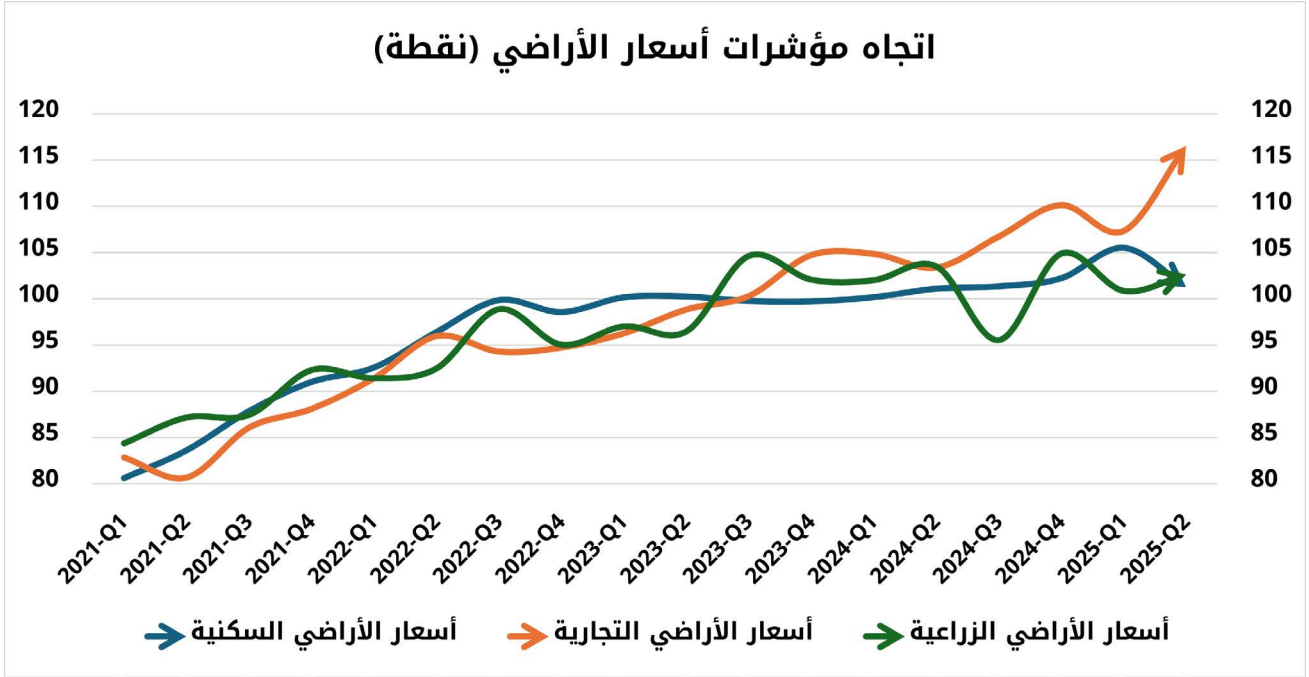
شهد الربع الثاني من عام 2025 ارتفاعاً طفيفاً في أسعار الأراضي الزراعية؛ حيث سجل المؤشر 102.63 نقطة مقارنةً بـ 100.87 نقطة في الربع الأول من العام نفسه؛ مما يعكس استقراراً نسبياً بعد التقلبات الحادة التي شهدتها عام 2024؛ حيث تراجعت الأسعار بشكلٍ مفاجئٍ في الربع الثالث إلى 95.54 نقطة، بعد بلوغها مستوياتٍ مرتفعةً في الربع الثاني، ثم عادت للارتفاع إلى 104.89 نقطة في الربع الرابع. يدلُّ هذا التذبذب السعري على تأثر السوق بعوامل مختلفة،

مثل التغيُّرات المناخية، وتكاليف الإنتاج، والتحوُّلات في استخدام الأراضي لأغراضٍ غير زراعية، كالمشاريع اللوجستية أو الإسكان؛ خاصة في المناطق القريبة من النطاق العمراني.

نموٌ تدريجيٌّ بين 2021 و2023 مدفوعاً بالطلب على الأمن الغذائي

خلال الفترة الممتدة من الربع الأول 2021 إلى نهاية عام 2023، اتخذت أسعار الأراضي الزراعية مساراً تصاعدياً واضحاً؛ إذ ارتفع المؤشر من 84.39 نقطة إلى

مقارنة مؤشرات أسعار الأراضي حسب الاستخدام



شهدت أسعار الأراضي التجارية في السعودية أعلى نمو خلال الفترة من الربع الأول 2021 وحتى الربع الثاني من 2025؛ حيث ارتفع المؤشر من 82.84 نقطة إلى 116.56 نقطة، بزيادة نسبتها 41% خلال نحو أربع سنوات؛ مما يعكس رغبة المستثمرين المتزايدة في

تحقيق عوائد رأسمالية مُجزية. أما الأراضي السكنية، فقد حققت نموًا معتدلًا؛ حيث ارتفع مؤشرها من 80.78 نقطة في الربع الأول 2021 إلى 101.3 نقطة في الربع الثاني 2025. في حين سجّلت الأراضي الزراعية نموًا أبطأ نسبيًا من 84.39 نقطة في الربع الأول

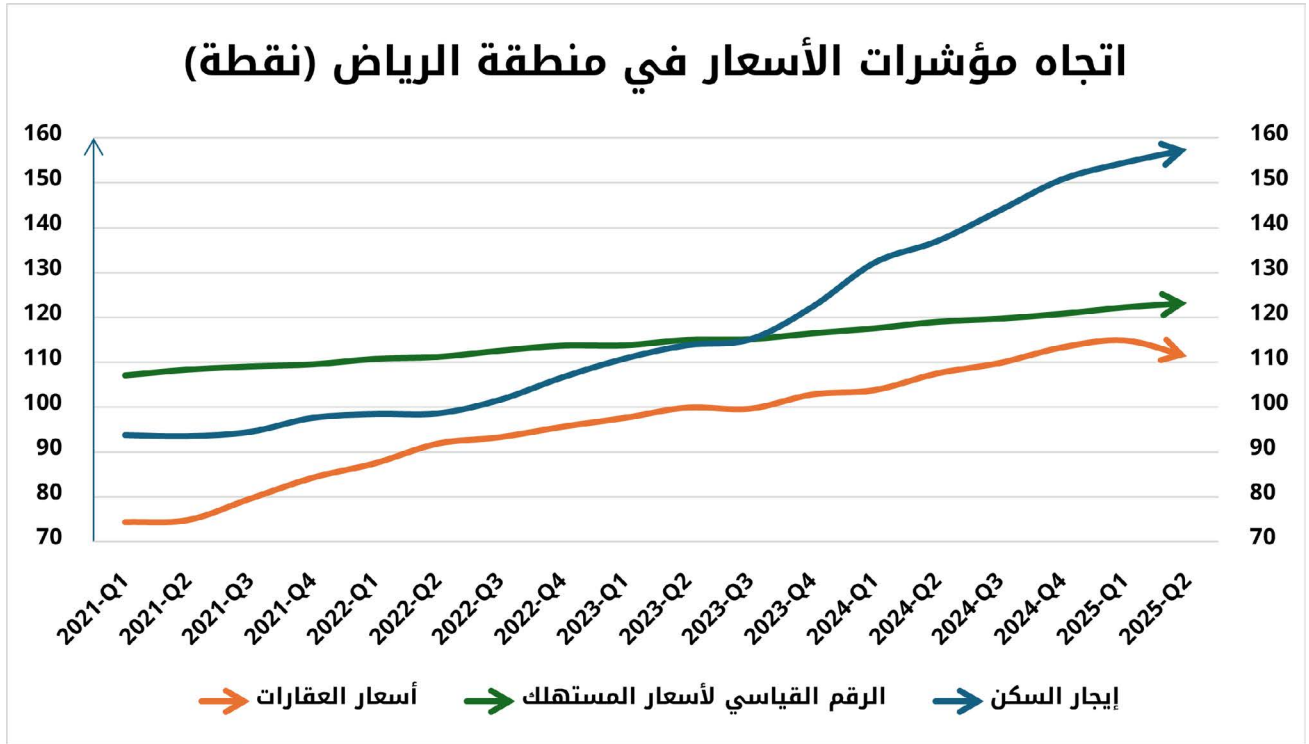
الربع الثاني 2025، مع تقلّبات ملحوظة خلال بعض الفصول. النتيجة: السوق التجارية هي الأكثر صعودًا، تليها السكنية، ثم الزراعية.





مؤشر أسعار العقارات في المناطق الإدارية

1- منطقة الرياض



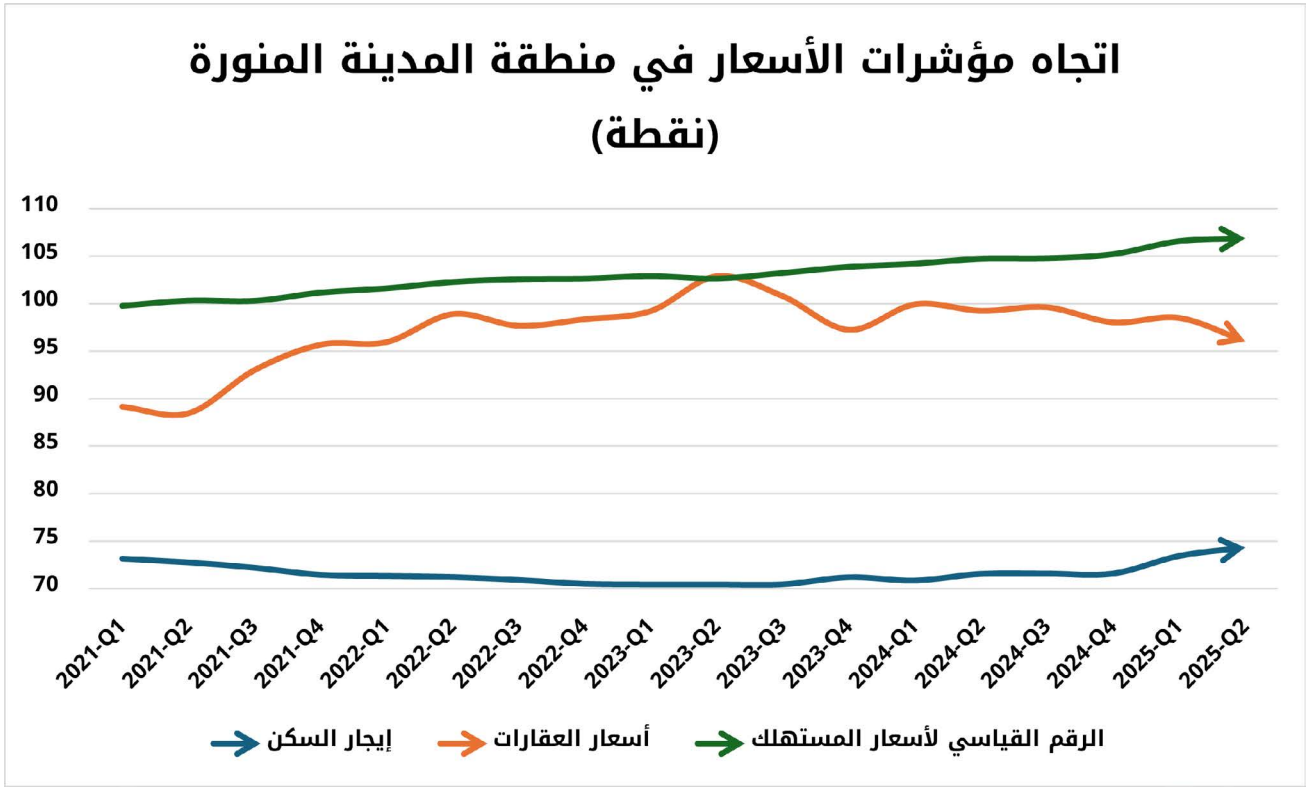
شهدت الرياض نموًا متسارعًا في مؤشرات الإيجارات السكنية خلال السنوات الأخيرة؛ حيث قفز مؤشر الإيجارات من 93.79 نقطة في بداية 2021 إلى 157.4 نقطة في الربع الثاني من 2025، بنسبة نمو تقارب 68%. هذا الارتفاع الحاد يعكس الطلب المتزايد على

السكن في العاصمة، مدفوعًا بالنمو السكاني، وزيادة التوظيف، وتوسّع مشاريع الإسكان والمشروعات الكبرى مثل القدية والمسار الرياضي. أما أسعار العقارات، فقد واصلت اتجاهها التصاعدي منذ 2021، لكنها بدأت تُظهر إشارات استقرار نسبيّ خلال 2025 عند مستوى 111.35 نقطة، بعد أن بلغت ذروتها في 2024. الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك بدوره أظهر نموًا منتظمًا؛ ليصل إلى 123.2 نقطة؛ مما يعكس توازنًا نسبيًا بين العرض والطلب رغم ارتفاع الإيجارات.

الشهدت الرياض نموًا متسارعًا في مؤشرات الإيجارات السكنية خلال السنوات الأخيرة؛ حيث قفز مؤشر الإيجارات من 93.79 نقطة في بداية 2021 إلى 157.4 نقطة في الربع الثاني من 2025، بنسبة نمو تقارب 68%. هذا الارتفاع الحاد يعكس الطلب المتزايد على



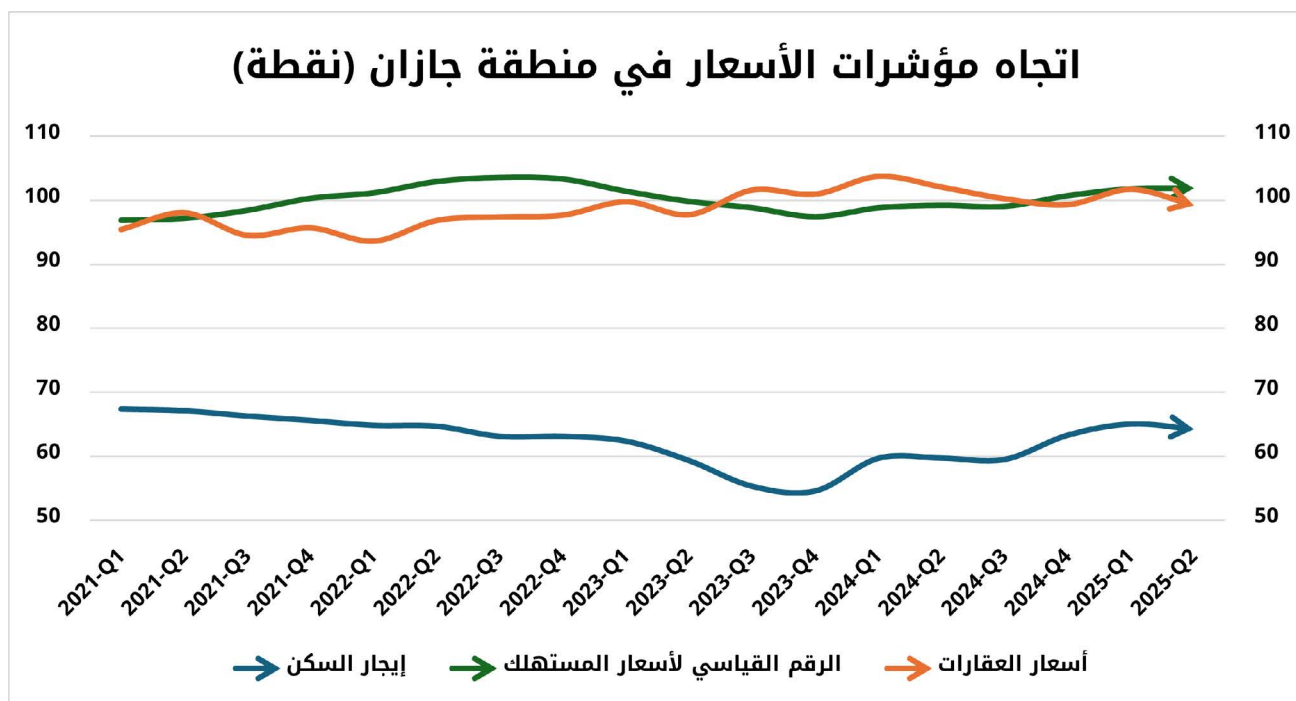
2- المدينة المنورة



في المدينة المنورة، أظهر مؤشر الإيجارات السكنية نموًا بطيئًا ثم تسارعًا طفيفًا، بدءًا من عام 2024؛ ليسجل 74.3 نقطة في الربع الثاني من عام 2025. يعكس هذا النمو عودة النشاط السكاني في المدينة المنورة، مع تحسُّن خدمات النقل والمرافق. أما أسعار العقارات، فاتسمت بالتذبذب؛ حيث بلغت ذروتها عند 102.88 نقطة في عام 2023 قبل أن تتراجع إلى 96.03 نقطة في منتصف عام 2025. ومع ذلك، حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على مسارٍ تصاعديٍّ مطَّرد؛ ليصل إلى 106.9 نقطة؛ ما يعكس استقرارًا هيكليًا في السوق رغم تقلُّب الأسعار.



3- جازان



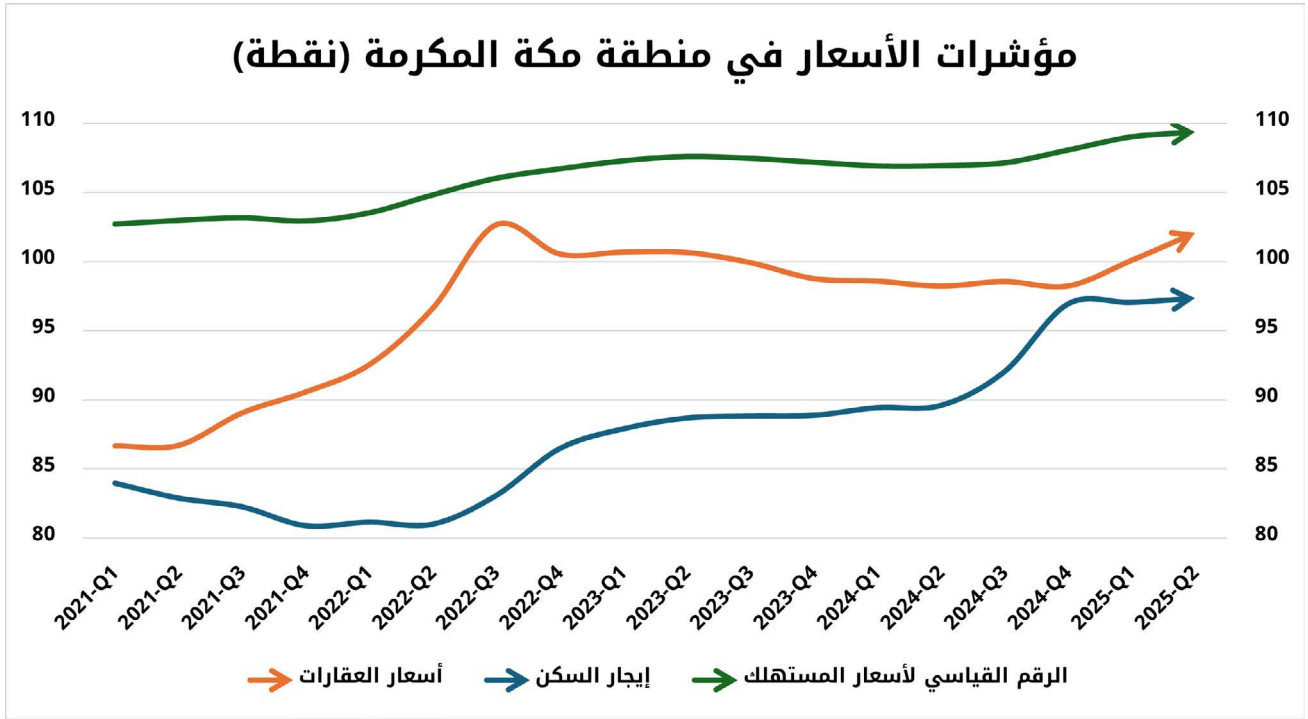
شهدت منطقة جازان تقلباتٍ حادةً في مؤشر الإيجارات؛ حيث انخفض المؤشر من 67.3 نقطة في عام 2021 إلى نحو 64.2 نقطة في عام 2025، مع فتراتٍ

من الانخفاض الحاد ثم التعافي. في المقابل، سجلت أسعار العقارات نموًا تدريجيًا لتصل إلى 99.1 نقطة، مدعومةً بتحسُّن الخدمات والمشاريع التنموية.

فيما حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على استقرار نسبيٍّ؛ مما يعكس هدوء السوق رغم تذبذب بعض المؤشرات.



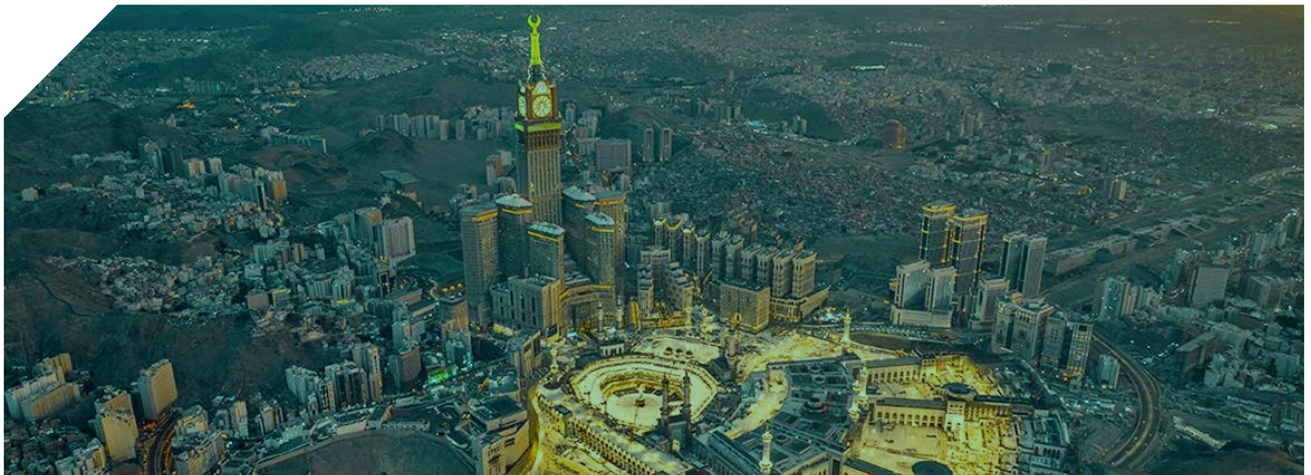
4- مكة المكرمة



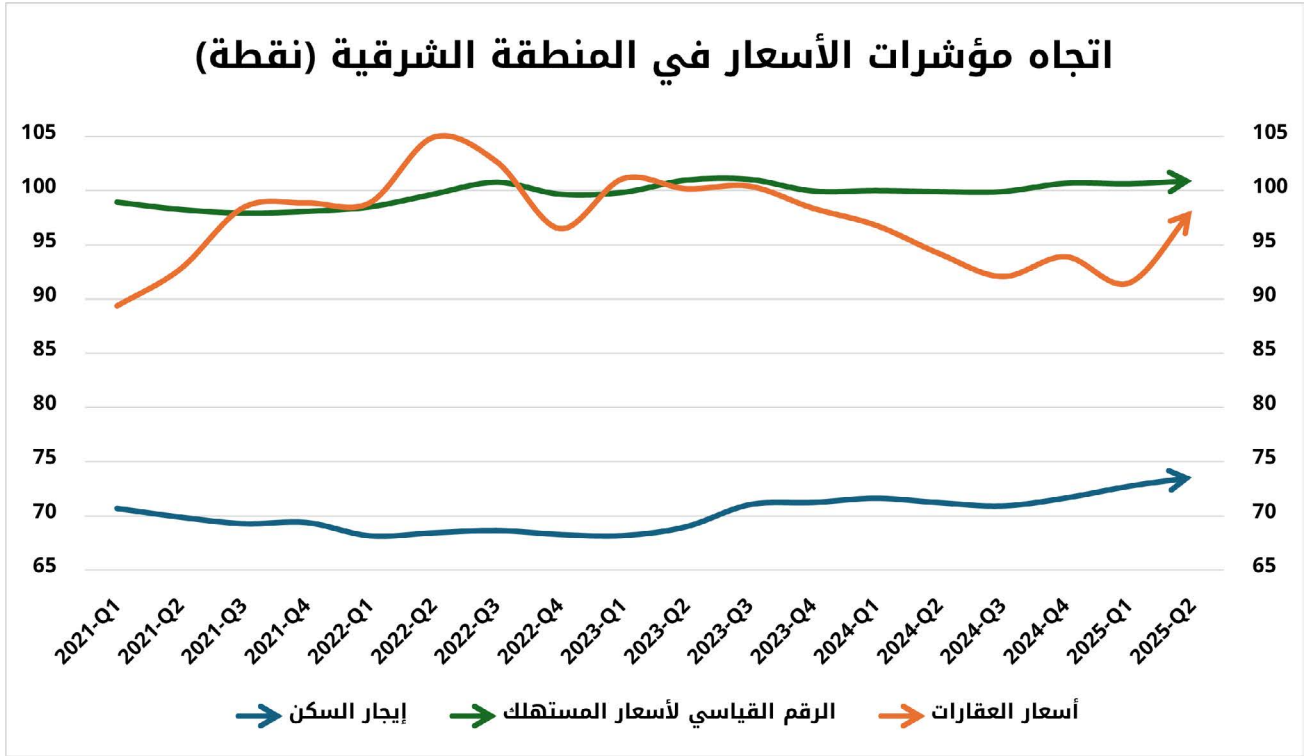
شهدت مكة المكرمة نموًا تدريجيًا في إيجارات السكن؛ حيث ارتفع المؤشر من 83.9 نقطة في بداية عام 2021 إلى 97.3 نقطة في الربع الثاني من عام 2025. ويُعزى هذا النمو إلى ارتفاع الطلب المرتبط بالمواسم الدينية، وعودة النشاط السياحي،

بالإضافة إلى توجّه بعض الشركات لتوسيع أعمالها في المنطقة. أما أسعار العقارات فقد شهدت نموًا متذبذبًا؛ حيث تجاوزت 102 نقطة خلال منتصف عام 2025 قبل أن تعود للارتفاع مجددًا؛ مما يعكس حالة ترقّب في السوق. أما الرقم القياسي العام لأسعار

المستهلك فقد بلغ 109.3 نقطة، وهو ما يشير إلى استقرار عام في السوق العقارية مع توقعات بتسارع النمو، واكتمال المشاريع الحضرية المرتبطة بمكة والمشاريع المقدسة.



5- المنطقة الشرقية



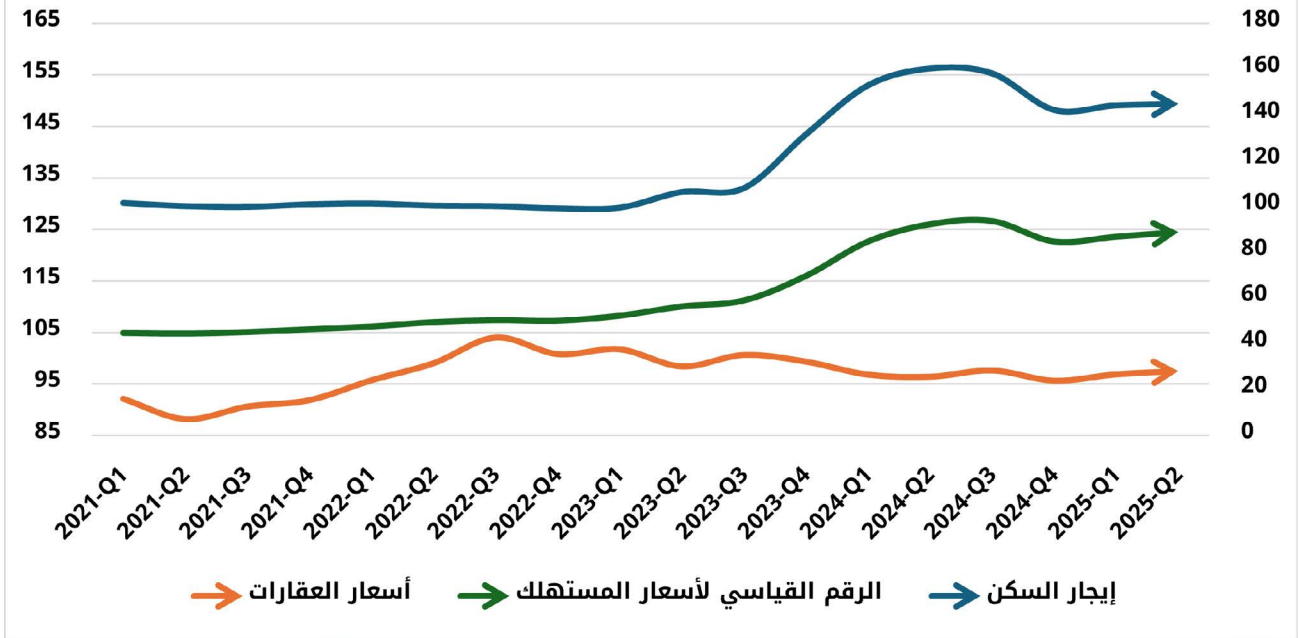
سجلت المنطقة الشرقية أداءً مستقرًا في مؤشرات الإيجارات السكنية؛ حيث ارتفع المؤشر من 70.7 نقطة في عام 2021 إلى 73.5 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، بنموً محدودٍ نسبيًا. يعكس هذا حالة توازن بين المعروض والطلب، خصوصًا في المدن الصناعية الكبرى مثل الدمام والجبيل. أما أسعار العقارات، فقد شهدت تقلبات ملحوظة؛ حيث ارتفعت حتى 104.9 نقطة في عام 2022 ثم انخفضت تدريجيًا إلى 98.17 نقطة في عام 2025. ورغم ذلك، حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على استقرارٍ نسبيٍّ بين 98 و100 نقطة؛ مما يشير إلى سوق أكثر نضجًا وهدوءًا مقارنةً بالمناطق الأخرى.

بين المعروض والطلب، خصوصًا في المدن الصناعية الكبرى مثل الدمام والجبيل. أما أسعار العقارات، فقد شهدت تقلبات ملحوظة؛ حيث ارتفعت حتى 104.9 نقطة في عام 2022 ثم انخفضت تدريجيًا إلى 98.17 نقطة في عام 2025. ورغم ذلك، حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على استقرارٍ نسبيٍّ بين 98 و100 نقطة؛ مما يشير إلى سوق أكثر نضجًا وهدوءًا مقارنةً بالمناطق الأخرى.

بين المعروض والطلب، خصوصًا في المدن الصناعية الكبرى مثل الدمام والجبيل. أما أسعار العقارات، فقد شهدت تقلبات ملحوظة؛ حيث ارتفعت حتى 104.9 نقطة في عام 2022 ثم انخفضت تدريجيًا إلى 98.17 نقطة في عام 2025. ورغم ذلك، حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على استقرارٍ نسبيٍّ بين 98 و100 نقطة؛ مما يشير إلى سوق أكثر نضجًا وهدوءًا مقارنةً بالمناطق الأخرى.



اتجاه مؤشرات الأسعار في منطقة القصيم (نقطة)



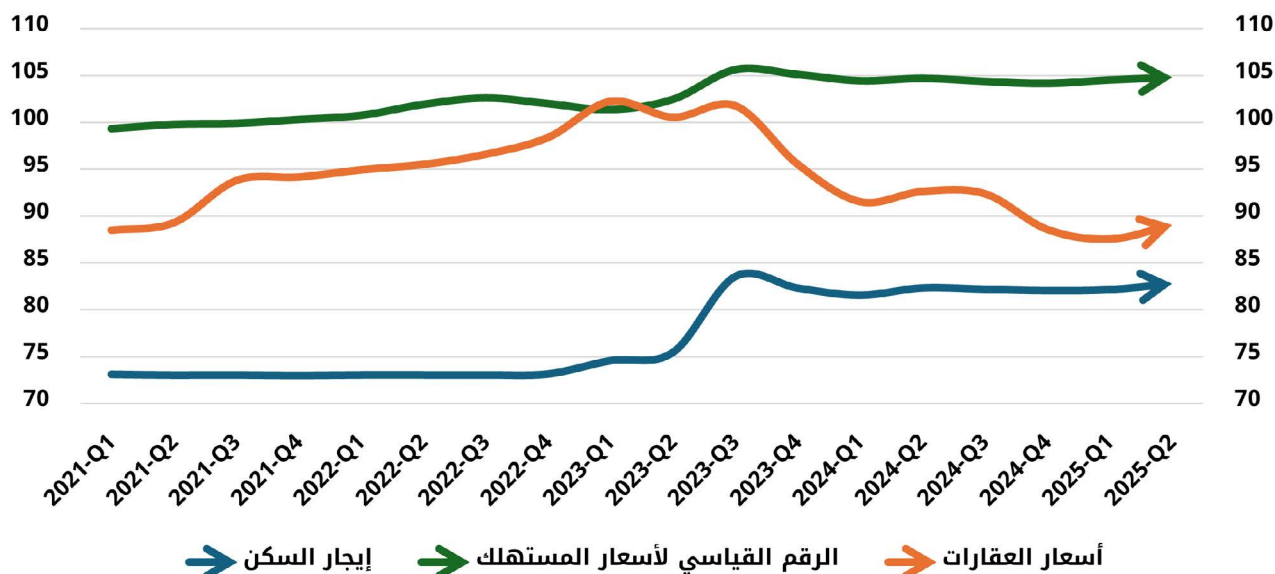
المستهلك 124.5 نقطة، مسجلاً ارتفاعاً تدريجياً وثابتاً؛ مما يعكس استقراراً في النمو الاقتصادي المحلي، وثقة المستثمرين في السوق العقارية بالمنطقة.

تحسّن الخدمات، وزيادة المشاريع السكنية الجديدة. رغم ذلك، اتسمت أسعار العقارات بالتذبذب؛ حيث تراوحت بين 96 و101 نقطة خلال السنوات الأخيرة. فيما بلغ الرقم القياسي العام لأسعار

شهدت القصيم أحد أعلى معدلات نمو الإيجارات السكنية في المملكة؛ حيث قفز المؤشر من 101.7 نقطة في عام 2021 إلى 145 نقطة في منتصف عام 2025؛ مما يعكس طلباً متزايداً نتيجة



اتجاه مؤشرات الأسعار في منطقة عسير (نقطة)



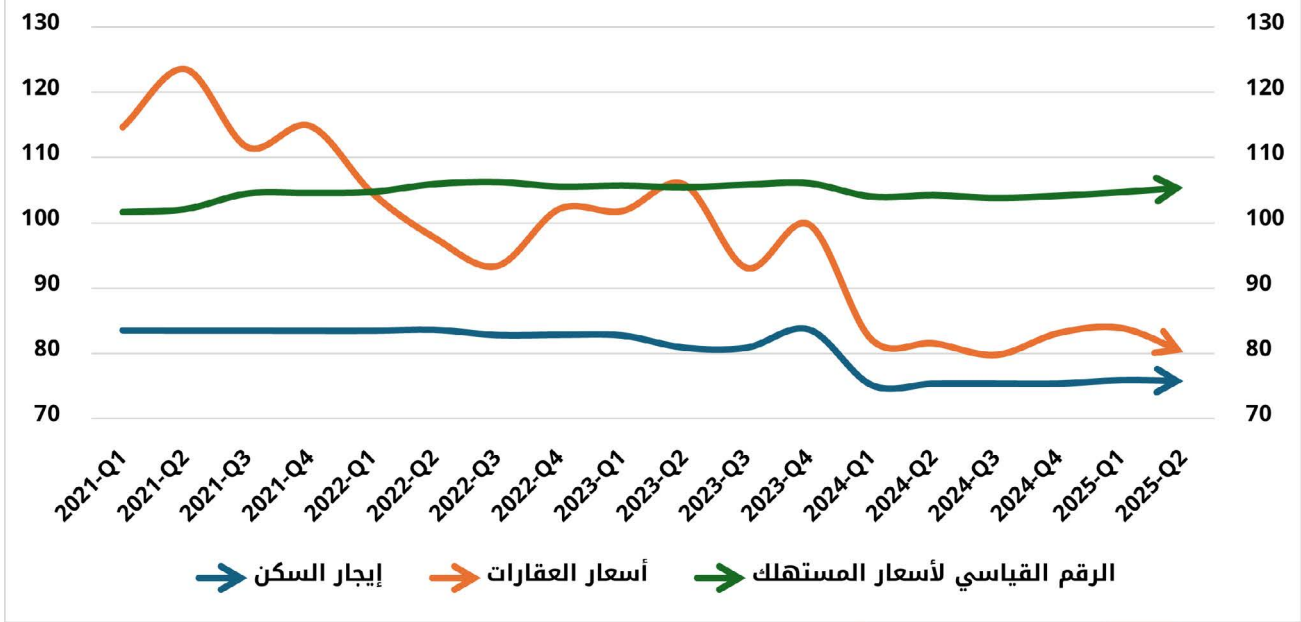
الاستثمارية. أما الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك، فقد حافظ على استقرار نسبي فوق 104 نقاط؛ مما يشير إلى توازن بين العرض والطلب مع مرونة نسبية في أسعار السوق.

وسياحية. في المقابل، تراجعت أسعار العقارات من ذروتها التي بلغت 102.27 نقطة في عام 2023 إلى 89.04 نقطة في منتصف عام 2025؛ مما يعكس إعادة تقييم من قبل السوق للفرص

في منطقة عسير، ارتفعت إيجارات السكن من 73.1 نقطة في عام 2021 إلى 82.8 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، بفضل التطور السياحي والاهتمام المتزايد بالمنطقة كوجهة بيئية



اتجاه مؤشرات الأسعار في منطقة الباحة (نقطة)



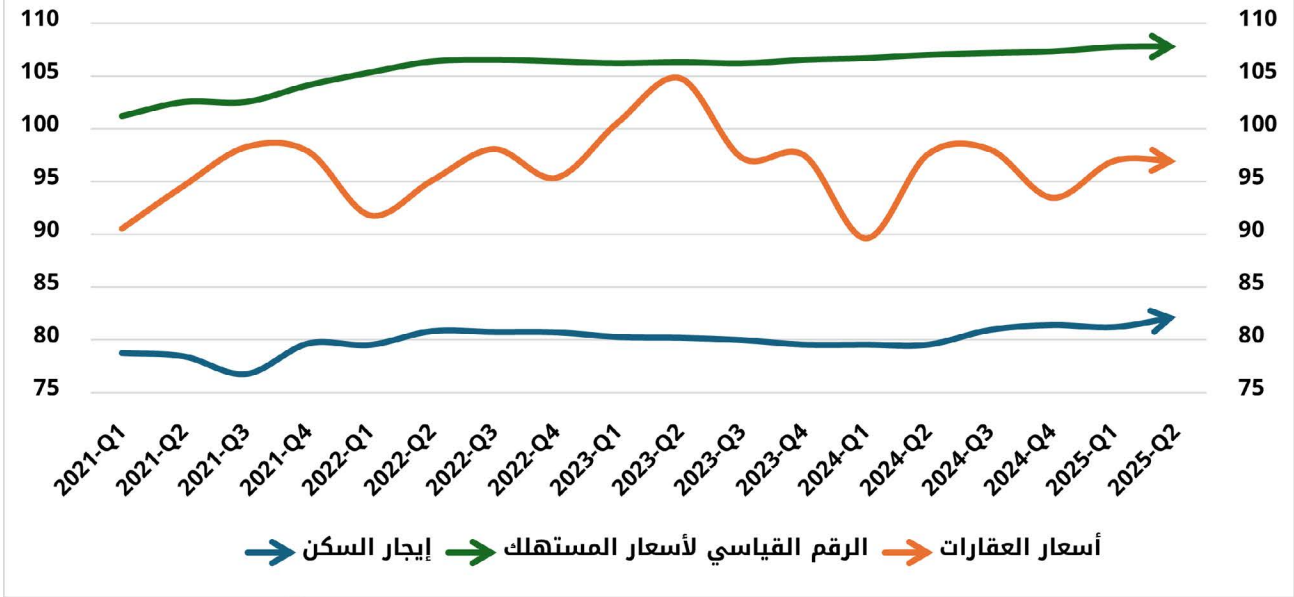
ذلك فقد سجّل الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك استقراراً نسبياً عند 105.4 نقطة؛ مما قد يشير إلى مرونة السوق وقدرتها على التكيف مع المتغيرات.

وفرة في المعروض. أما أسعار العقارات، فقد شهدت تقلبات حادة، من ذروة عند 123.5 نقطة في عام 2021 إلى 80.1 نقطة في عام 2025، وهو من أكبر الانخفاضات بين المناطق. ورغم

أظهرت مؤشرات الإيجارات في الباحة انخفاضاً تدريجياً؛ حيث تراجع المؤشر من 83.5 نقطة في عام 2021 إلى 75.7 نقطة في منتصف عام 2025؛ مما قد يعكس خروج جزء من الطلب أو

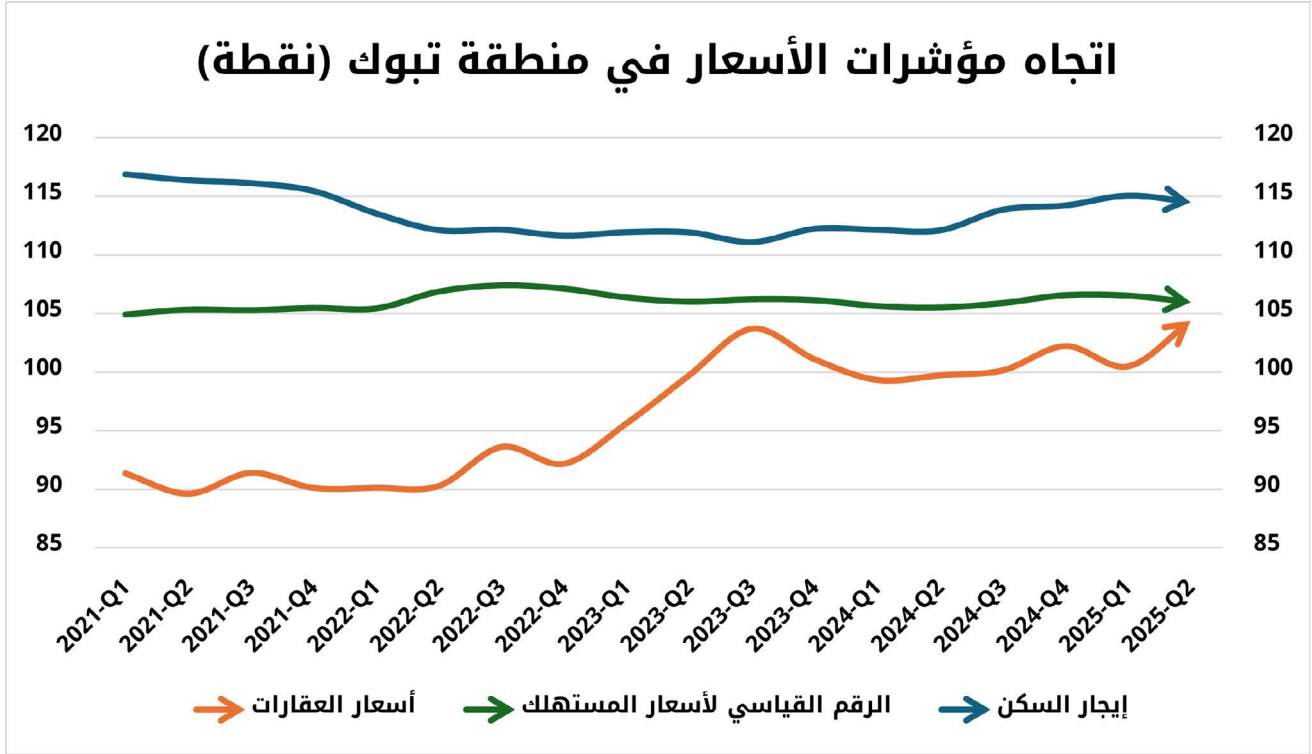


اتجاه مؤشرات الأسعار في منطقة الجوف (نقطة)



شهدت الجوف نموًا متواضعًا في الإيجارات السكنية؛ حيث ارتفع المؤشر من 78.7 نقطة إلى 82.2 نقطة خلال أربع سنوات؛ مما يعكس طلبًا مستقرًا وتحسنًا طفيفًا في جودة المساكن. أما أسعار العقارات، فقد اتسمت بالتذبذب، لكنها أظهرت مرونةً مستقرّةً حول مستوى 97 و104 نقاط. في المقابل، ارتفع الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك بثباتٍ من 101 نقطة في عام 2021 إلى 107.8 نقطة في عام 2025؛ مما يشير إلى تحسّن البنية التحتية وازدياد النشاط العقاري تدريجيًا.





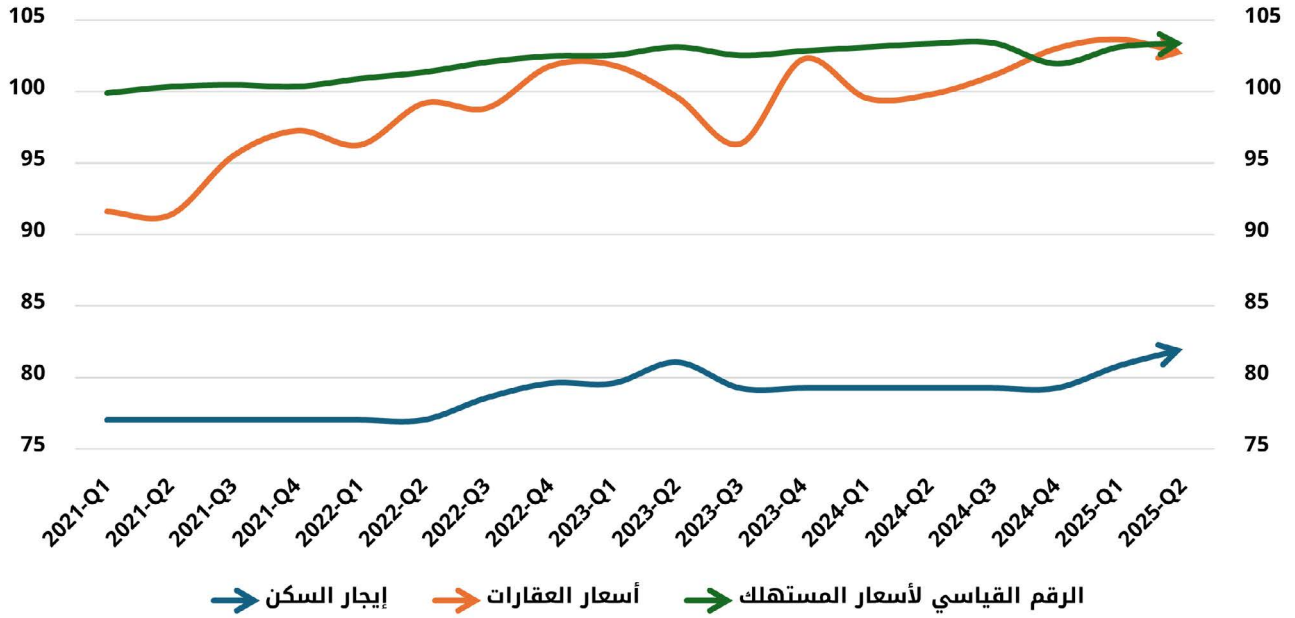
نسبيًا عند 106 نقاط؛ ما يعكس تحسُّن ثقة المستثمرين وتوسُّع الخدمات.

أما أسعار العقارات فقد سجَّلت نموًّا جيدًا لتصل إلى 104.4 نقطة في الربع الثاني من عام 2025، في حين حافظ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك على استقرارٍ

في تبوك، استقرت إيجارات السكن حول 111 و114 نقطة منذ عام 2022، مع ارتفاعٍ طفيفٍ في عام 2025 إلى 114.5 نقطة؛ مما يشير إلى سوقٍ شبه ناضجة ومتوازنة.



اتجاه مؤشرات الأسعار في منطقة حائل (نقطة)

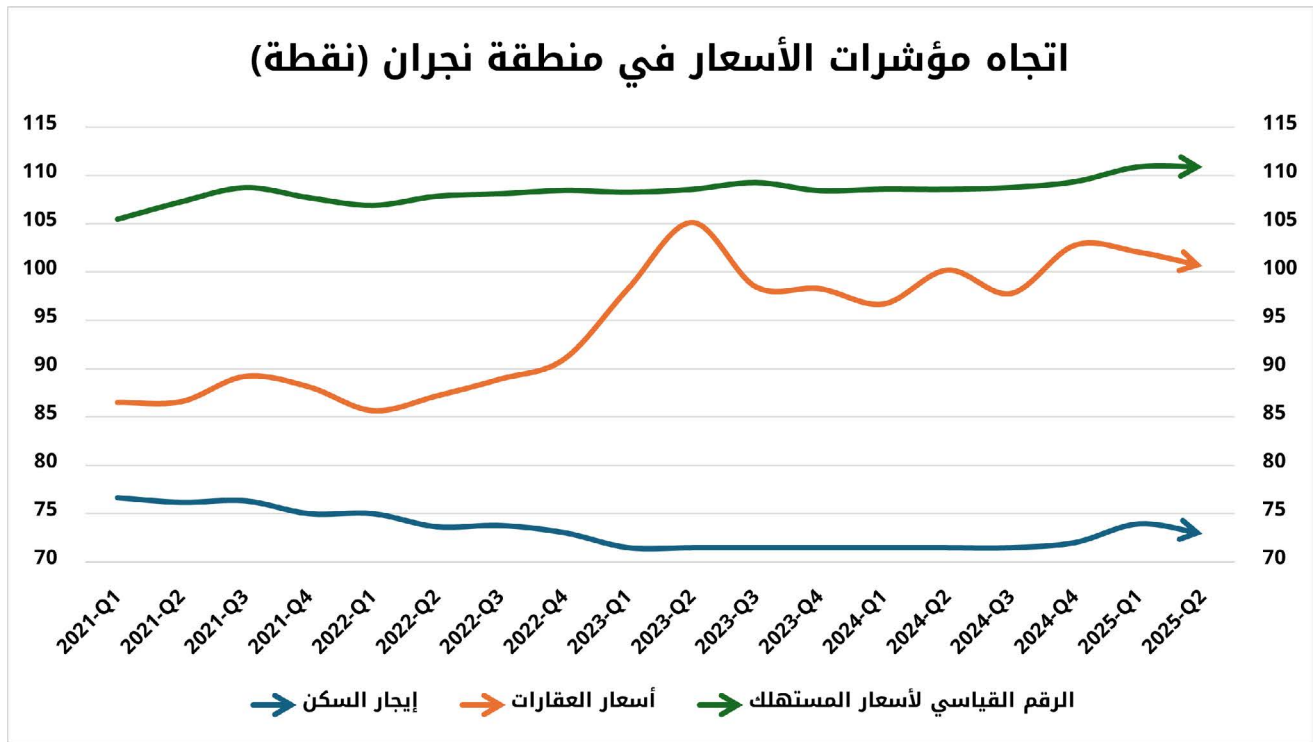


العام لأسعار المستهلك نموًا مستقرًا بلغ 103.4 نقطة؛ مما يعكس أداءً محافظًا يتناسب مع طبيعة السوق المحلية.

إلى 82 نقطة في عام 2025. أما أسعار العقارات فقد اتسمت بتذبذب محدودٍ حول 96 و103 نقاط. ومع ذلك، سجّل الرقم القياسي

سجّلت منطقة حائل استقرارًا ملحوظًا في إيجارات السكن؛ حيث لم يشهد المؤشر تغييرًا كبيرًا منذ عام 2021، سوى ارتفاع طفيف





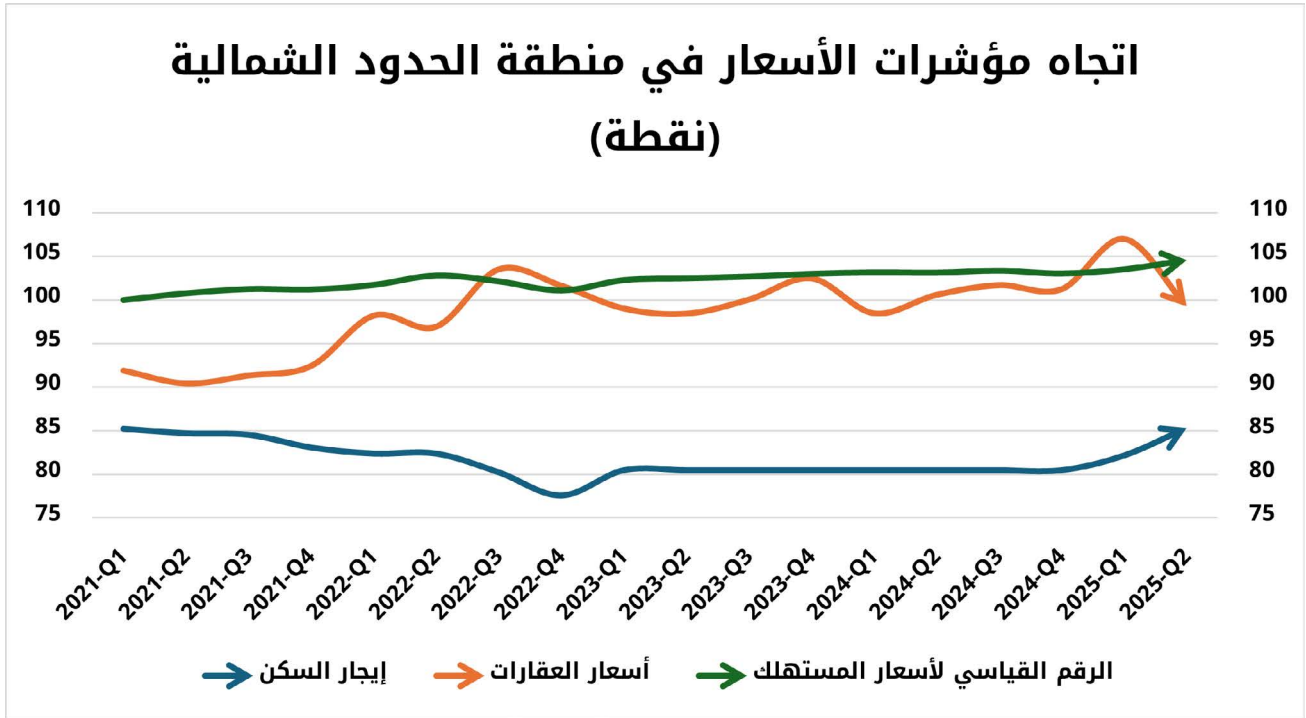
شهدت نجران تراجعًا في إيجارات السكن من 76.6 نقطة في عام 2021 إلى 72.9 نقطة في عام 2025، في ظل انخفاض في الطلب السكني. رغم ذلك، سجّلت

أسعار العقارات نموًا واضحًا من 86.5 نقطة إلى أكثر من 100 نقطة، بدعم من التوسع في المشاريع التنموية. فيما بلغ الرقم القياسي العام لأسعار

المستهلك 110.9 نقطة، وهو من الأعلى على مستوى المناطق؛ مما يُشير إلى تعافٍ تدريجي وثقة أكبر في السوق.



13- الحدود الشمالية



سجّلت المنطقة الشمالية استقرارًا في إيجارات السكن حول 80 نقطة منذ عام 2022 وحتى منتصف عام 2025، مع ارتفاع بسيط في الربع الأخير. أما أسعار العقارات، فاتسمت بالتذبذب، لكنها بلغت ذروتها عند 107 نقاط في الربع الأول من عام 2025 قبل أن تنخفض إلى 99.29 نقطة في الربع الثاني من العام نفسه، بينما بلغ الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك 104.6 نقطة؛ ما يشير إلى استقرار نسبي في هيكل السوق مع إمكانية تحفيز النمو مستقبلاً.



خاتمة:

تكشف مؤشرات الأسعار والإيجارات العقارية في مناطق المملكة عن مشهدٍ متنوّعٍ يحمل في طياته فرصاً واعدة، وتحديات حقيقية، تستدعي فهماً دقيقاً للسياقات المحلية والاقتصادية لكل منطقة على حدة.

فبينما تتسارع وتيرة النمو في أسواق مثل الرياض والقصيم، مدفوعةً بالتحوّلات السكانية والمشاريع الكبرى، تُظهر أسواق أخرى - كالبحّة وجزان - فرصاً كامنة للاستثمار في ظل انخفاض الأسعار واستقرار المؤشرات.

وبالنسبة للمستثمرين والمطوّرين العقاريين، فإن قراءة هذه المؤشرات من منظورٍ إستراتيجيٍّ يمكن أن تُسهم في تحديد أولويات التوسّع، واختيار المواقع المناسبة لتطوير مشاريع سكنية أو تجارية ذات جدوى طويلة الأجل.

أما المحللون، فإن البيانات الحالية تقدّم أرضيةً خصبةً لنمذجة الاتجاهات المستقبلية، وتقديم توصياتٍ تستند إلى مؤشراتٍ موثوقة. وبالنسبة للراغبين في التملك العقاري، فإن هذه اللحظة تُمثّل فرصةً لمقارنة الأسواق بوعي، والبحث عن التوازن المثالي بين السعر، والموقع، والعائد المستقبلي المحتمل.

إن تنوّع الأداء بين المناطق لم يَعد يعكس التفاوت الجغرافي فحسب، بل أصبح مؤشراً على نُضج السوق العقارية السعودية ودخولها مرحلةً جديدةً من التخصّص، تتطلب أدواتٍ تحليليةً أكثر دقة، وشراكات تطوير أكثر فاعلية، وقرارات شراء قائمة على قراءة عميقة للمؤشرات لا على الانطباعات وحدها.



إخلاء المسؤولية حول محتوى التقرير

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة في هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص قد يكون موجودًا فيه.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو عن أي قرارات أو تصرّفات يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصصين قبل اتخاذ أي قرارات بناءً على هذه المعلومات.
- جميع البيانات والأرقام الواردة في التقرير تم الحصول عليها من الهيئة العامة للإحصاء، البنك المركزي السعودي، وزارة العدل

تواصل معنا:

استفسارات عامة:

Info@propertymiddleeast.com

استفسارات تحريرية:

Editorial@propertymiddleeast.com

محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ

تنطلق "بروبرتي ميدل إيست" من الشرق الأوسط؛ لتوفر منصةً إعلامية رصينة، متخصصةً في أسواق العقارات بالمنطقة، وتسعى إلى توفير محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ، بدءًا من الأخبار وتغطية أهم الأحداث العقارية في المنطقة بأسلوبٍ فريدٍ من نوعه، وصولًا إلى متابعة أداء الشركات العقارية في أسواق المال، وإجراء المقابلات الحصرية، والتقارير المتعمّقة، المدعومة بالأرقام والإحصائيات الدقيقة.

🔍 | propertymiddleeast.com

انضم الآن
لنشرتنا البريدية

