

Property

MIDDLE EAST

FEB 2026

القطاع
العقاري

2025

في المملكة العربية
السعودية



الفهرس

افتتاحية 04

رؤية قيادية ترسم ملامح السوق
العقارية السعودية 05

التشريعات العقارية في 2025 07

الفعاليات والمعارض
العقارية خلال 2025 16

منجزات وزارة البلديات
والإسكان في 2025 22

مبيعات العقارات في 2025 28

التمويلات العقارية الجديدة
للأفراد لشراء عقار سكني 32

مؤشر أسعار العقارات في 2025 38

تحليل أداء الشركات المدرجة في
سوق المال السعودية 42

أداء الصناديق العقارية المدرجة
في سوق المال السعودية 66

The Next Property Frontier

افتتاحية

يُمثل عام 2025 محطة هامة في تاريخ القطاع العقاري السعودي، إذ شهد إصدار حزمة من التشريعات والتنظيمات العقارية التي أسهمت في تعزيز كفاءة السوق ورفع كفاءته. وقد تزامن ذلك مع نضج ملموس في آليات السوق، وتحول استراتيجي في سلوك المستثمرين والمستهلكين على حد سواء، في عام 2002. وفي هذا الإطار، تصدر "بروبرتي ميدل إيست" تقريرها السنوي عن القطاع العقاري السعودي لعام 2025 للعام الثاني على التوالي، تأكيداً للالتزام بالمعايير العالمية المنصوص عليها في اتفاقية الأمم المتحدة بشأن تنمية المدن والبيئة (إسكوا)، والتي تهدف إلى تحقيق رؤية 2030.

ال المستقبلية، بالاستناد إلى البيانات الرسمية والمؤشرات السوقية الموثوقة. وقد عكس مؤشر أسعار العقارات لعام 2025 حالة واضحة من النضج؛ حيث اتّخذ القطاع السكّني مساراً تصديرياً مدروساً، في حين حافظ القطاع التجاري على زخم نموه القوي، بما يعكس تنوع الفرص الاستثمارية وحيوية النشاط الاقتصادي في المملكة. وتجسد هذا الأداء في تسجيل أكثر من 216 بقيمة إجمالية بلغت 200 ألف صفقة عقارية، توازن صحيّ ومستدام بين العرض والطلب. وفي هذا الإطار، تتصدر "بروبرتي ميدل إيست" تقريرها السنوي عن القطاع العقاري السعودي لعام 2025 للعام الثاني على التوالي، تأكيداً للالتزام بالمعايير العالمية المنصوص عليها في اتفاقية الأمم المتحدة بشأن تنمية المدن والبيئة (إسكوا)، والتي تهدف إلى تحقيق رؤية 2030.



رؤيه قياديّه ترسم ملامح السوق العقارية السعودية

”



ماجد بن عبدالله الحقيل

وزير البلديات والإسكان



المحلي، والمملكة تمضي بخطى متتسعة نحو تحويل السوق من الأساليب التقليدية إلى منظومة حديثة قائمة على البيانات والرقمنة، وصولاً إلى توظيف الذكاء الاصطناعي كعنصرٍ أساسيٍّ في عمليات التطوير والتمويل وإدارة الأصول العقارية، وتشكل البنية الرقمية المتقدمة، التي تتمتع بها المملكة، قاعدة صلبة للتوسيع الاستثماري، وتمكن من تطوير منتجات عقارية أكثر كفاءة وجودةً وابتكاراً.”

المنورة وجهتَين جاذبيتين للراغبين في التغلُّك من مختلف أنحاء العالم الإسلامي، فيما تحظى كلُّ من جدة والدمام بثقل اقتصاديٍّ يعزّز جاذبيتهما الاستثمارية، كما تشهد أنها نمواً متتسعاً في الاستثمارات السياحية؛ ما يضيف بُعداً جديداً للتنوع الجغرافي، هذا التنوع في المقومات يخلق قاعدة طلب واسعةً تُسهم في دعم المشاريع العقارية وتعزيز استدامتها.”

القطاع العقاري السعودي بات اليوم واحداً من أكثر الأسواق جاذبية، بفضل وضوح التشريعات وسرعة إجراءات التراخيص وقوه الطلب، وهذا بدوره شجع عدداً متزايداً من المطهوريين الدوليين على دخول السوق السعودية، مدفوعين برغبةٍ متناميةٍ في الاستثمار داخل المملكة.”

العزایا التنافسیة للسوق السعودية لا تقتصر على العاصمة الرياض، بل تمتد لتشمل مدنًا بارزةً أخرى؛ إذ تُعدّ مكة المكرمة والمدينة

التشريعات العقارية في 2025.. عام إعادة ضبط السوق وتعزيز الثقة

شكل عام 2025 منعطفاً في مسار التنظيم العقاري بالملوكة العربية السعودية، بعدما شهد إصدار وتحديث حزمة واسعةٍ من التشريعات والأنظمة التي أعادت ضبط السوق، وعالجت اختلالاتٍ هيكليةً تراكمت خلال سنوات، خصوصاً فيما يتعلق بارتفاع الأسعار، وضعف المعرض، وتباين العلاقة التعاقدية. وجاءت هذه التحركات في إطار رؤيةٍ أشمل؛ لتعزيز استدامة القطاع العقاري بوصفه أحد المحركات الرئيسية للاقتصاد الوطني، تحت إشرافٍ مباشرٍ من الهيئة العامة للعقار، وبما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

توجيهاتولي العهد لتحقيق التوازن العقاري في الرياض

شمال العاصمة، تجاوزت 81 كيلومتراً مربعاً؛ بهدف ضخ معرض جديد في السوق، وتحفيز التطوير العقاري، وكبح المضاربات التي ساهمت في تشويه توازن العرض والطلب خلال السنوات الماضية.

الأراضي والإيجارات بمدينة الرياض. وشملت هذه التوجيهات رفع الإيقاف عن التصرف بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة، إلى جانب إصدار رخص البناء، واعتماد المخططات في مساحاتٍ شاسعةٍ

في مقدمة هذه التحولات، برزت توجيهات سمو ولی العهد رئيس مجلس الوزراء، الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود، باتخاذ إجراءاتٍ استثنائيةً لمعالجة الارتفاع المتزايد في أسعار

تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

المستهدفة، بحيث يُطبق الرسم على الأرض أو مجموع الأرضي بمساحة 5,000 م² فأكثر، وتوسيع الشمول؛ ليغطي كل أرض فضاءً قابلاً للتطوير داخل حدود النطاق العقاري.

الأراضي البيضاء إلى 10% من قيمة الأرض، بعد أن كان 2.5%. إلى جانب إدراج العقارات الشاغرة ضمن نطاق التطبيق بفرض رسم سنويٍّ عليها؛ لتحفيز الاستغلال وزيادة المعرض داخل النطاق العقاري. وجرى توحيد العوامل

وفي سياق معالجة جذور أزمة المعرض، أقرَّ مجلس الوزراء تعديلاتٍ جوهريَّةً على نظام رسوم الأراضي البيضاء؛ ليصبح "نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة". وشملت التعديلات رفع الحد الأعلى للرسم السنوي على



منح وزارة البلديات والإسكان صلاحية بيع وحدات مشاريعها لغير المستفيدين

والطلب، وتوسيع خيارات التملك أمام شرائح أوسع من المواطنين، دون الإخلال بأولوية مستحقّي الدعم السكني.

ذات العلاقة. ويهدف القرار إلى رفع كفاءة الاستفادة من المشاريع السكنية الحكومية، وتسرّع وتيرة تصريف المعروض، وتعزيز مرونة السياسات الإسكانية، بما يسهم في تحقيق التوازن بين العرض

وتفق مجلس الوزراء السعودي، على منح وزارة البلديات والإسكان صلاحية بيع الوحدات السكنية في مشاريعها لغير مستفيدي الدعم السكني، وفق ضوابط تنظيمية تُعدها الوزارة بالتنسيق مع الجهات

تعديل تنظيم الدعم السكني

ومنع القرار التصرّف في الدعم لمدة 5 سنوات من تاريخ توقيع العقد مع سداد الأقساط كاملة، وأجاز استرداد الدعم عند تقديم معلومات مضللة، مع سريان حكم "خمس سنوات" على المستفيدين السابقين.

الأب، وتقدّمه الزوجة أو الأم المطلقة بعد مُدّة تحدّدها اللائحة أو الأرملة، مع تقديم الإثوة المشمولين مجتمعين، كما حُفِظ سن الاستحقاق لرب الأسرة إلى 20 عاماً، وألزم استمرار توافر الشروط حتى توقيع عقد الدعم.

وفي ملف الإسكان، جاءت تعديلات تنظيم الدعم السكني؛ لتعكس توجّها نحو إعادة هيكلة منظومة الاستحقاق بما يضمن عدالة التوزيع واستدامة الدعم. وشملت التعديلات تنظيم تقديم الطلب، بحيث يقدّمه الزوج أو



نظام تملك غير السعوديين للعقارات

الاستثمارية مرونةً أوسع للتملك، وفق ضوابط هيئة السوق المالية، وفرض رسماً لا يتجاوز 5% على التصرف العقاري، إلى جانب عقوباتٍ نظاميةٍ للمخالفين، بما يحقق التوازن بين الانفتاح الاستثماري وحكمة السوق.

العينية عليه داخل نطاقاتٍ جغرافيةٍ يحدّدها مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الهيئة العامة للعقار، مع السماح للمقيم غير السعودي بتملك عقارٍ سكنيًّا واحداً خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة، كما من الشركates المدرجة والصاديق

أقرَّ مجلس الوزراء تديث نظام تملك غير السعوديين للعقارات، في خطوةٍ تعزّز جاذبية السوق العقارية السعودية، وتوسيع قاعدة الاستثمار الأجنبي ضمن إطارٍ تنظيميٍ واضح. وتحتَّم النظام لغير السعوديين تملك العقار أو اكتساب الحقوق

تمديد برنامج الميسّر ثلاث سنوات

ألف أسرة سعودية من تملك مساكنهم، عبر تخفيض متطلبات الدفع المقدمة، وتحسين شروط التمويل، بما ينسجم مع مستهدفات برنامج الإسكان ضمن رؤية السعودية 2030.

تمويلًا سكنيًّا يصل إلى 85% من قيمة المسكن، مقابل دفعٍ مقدمةً بنسبة 15% فقط، تشمل 70% تمويلًا بنكيًّا و15% بضمانته وزارة المالية. وأسهم البرنامج منذ إطلاقه في تمكين أكثر من 114.64

وافق مجلس الوزراء على تمديد العمل ببرنامج الرهن الميسّر لمدة ثلاث سنوات إضافية، ضمن جهود تعزيز تملك المسكن الأول، وتخفيض الأعباء التمويلية على الأسر السعودية؛ حيث يتيح البرنامج

منصة "التوازن العقاري" وتحصيص الأراضي السكنية

وألا يملك عقاراً سابقاً، مع إقامةٍ في الرياض لا تقل عن 3 سنوات، كما تقيّد التصرفات في الأرض لمدة 10 سنوات مع استثناء رهن تعويم البناء، واستردادها عند عدم البناء خلال المدة مع إعادة قيمتها.

ولي العهد الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز؛ لتعزيز التوازن في القطاع العقاري، عبر توفير ما بين 10 آلاف و40 ألف قطعة أرض سنويًّا خلال 5 سنوات، وبأسعارٍ لا تتجاوز 1500 ريال للمتر المربع. وتشمل شروط التقديم أن يكون المتقدم متزوجاً أو تجاوز 25 عاماً،

ضمن الجهد العملي لتعزيز المعروض السكني، أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض منصة "التوازن العقاري" لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في شراء أراضٍ سكنية مذكورة ومطورة داخل مدينة الرياض. ويأتي الإطلاق تنفيذاً لتوجيهات



نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة

إعفاءاتٍ تشمل ضريبة التصرفات العقارية على العقار البديل لمدة خمس سنوات ضمن ضوابط محددة، وإعفاءات مرتبطة برسوم الأراضي البيضاء عند التعويض بأرض بديلة.

ووفق الهيئة العامة لعقارات الدولة، يحتسب التعويض على أساس القيمة السوقية العادلة عبر مقاييس معتمدين، مع إضافة 20% تعويضاً عن النزع، واحتساب أجرة المثل مضاملاً إليها 20% عند وضع اليد المؤقت، إلى جانب

أقر مجلس الوزراء السعودي نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقارات؛ بهدف رفع حوكمة الإجراءات وتعزيز الشفافية بما يكفل التعويض العادل، وحفظ المال العام، ودعم مستهدفات التنمية.

الأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

60 يوماً، بالإضافة إلى فرض غراماتٍ تصل إلى أجرة 12 شهراً ومكافأةٍ بلغات حتى 20%， على أن تُطبق مرحلتاً في الرياض لمدة 5 سنوات.
ويعد هذا التنظيم خطوةً مفصليةً لتحقيق الاستقرار التعاقدية، وقد بدأ تطبيقه مرحلتاً في مدينة الرياض تعهيداً للتوسيع لاحقاً.

وتلزم بـ لا تتجاوز أجرة العقار الشاغر الذي سبق تأجيره قيمة آخر عقد، بينما يحدد إيجار العقار غير المؤجر باتفاق الطرفين، كما أوجبت تسجيل العقود في شبكة "إيجار"، ومنحت المستأجر حق الاعتراض على بيانات العقد خلال 60 يوماً، وقررت التجديد التلقائي ما لم يخطر أحد الطرفين قبل

وفي أحد الملفات أهمية، صدرت الموافقة على "الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر"، إنفاذًا لتوجيههولي العهد: لمعالجة ارتفاع الإيجارات في مدينة الرياض. وتنبع الأحكام زيادة "الأجرة الإجمالية" في العقود القائمة أو الجديدة داخل النطاق العمراني،

جدول تصنيف مخالفات العلاقة الإيجارية

عقد، وكذلك مخالفات عدم تسجيل العقود في منصة "إيجار" أو الامتناع غير النظامي عن تجديد العقود في الرياض؛ وتدرج العقوبات من الإنذار إلى غراماتٍ تعادل أجرة شهررين، وقد تصل إلى 12 شهراً بحسب التكرار.

وراعت الهيئة في الجدول التدرج في الجزاءات وفق نوع المخالفة وتكرارها وأثرها النظامي، مع إلزام المخالف بتصحيح المخالفة. ويشمل أبرز المخالفات: رفع الأجرة الإجمالية خلافاً للأحكام، أو زيادة أجرة العقار الشاغر عن قيمة آخر

استكمالاً لمنظومة ضبط الإيجار، أصدرت الهيئة العامة لعقارات جدول تصنيف مخالفات الأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ ضمن توجهها التنظيمي لتعزيز الاستقرار التعاقدية، ورفع الامتثال والشفافية في سوق الإيجار.



نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة

وآليات التعويض عند نزع الملكية المشتركة، وصولاً إلى تنظيم جمعيات المُلّاك وإدارة المرافق والمناطق المشتركة، مع تقرير جزاءات عند مخالفة الأحكام.

بين مُلّاك الوحدات والمطهوريين بما يحفظ الحقوق ويُعزّز الشفافية. ويستعرض المشروع رحلة الفرز والملكية من التعريفات وأحكام الملكية والحقوق والالتزامات، مروءاً بتوثيق الوحدات وتسجيلها

طرحت الهيئة العامة للعقار مشروع "نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة" عبر منصة "استطلاع"، بهدف تنظيم الأحكام المتعلقة بفرز الوحدات وتحديد ملكيتها، وحوكمة العلاقة

تعديلات نظام التسجيل العيني للعقار

على سنة من تاريخ نشر القوائم، على أن تُحدّد المدة بقرار إعلان كل منطقةٍ عقارية. وتصبح التعديلات نافذةً بعد نشرها في الجريدة الرسمية وفق الإجراءات النظامية.

التعديلات تشمل تحديث البيانات المنشورة ضمن إجراءات التسجيل، بما يدعم الدقة، ويحمي الخصوصية، عبر عدم نشر البيانات الشخصية للمُلّاك في القوائم المعلنة، علاوة على ذلك، عدّلت مدة اكتساب الحجية المطلقة للصكوك؛ بألا تزيد

أقر مجلس الوزراء تعديلاتٍ على نظام التسجيل العيني للعقار، بهدف تعزيز موثوقية السجل العقاري، ورفع جودة البيانات وحفظ حقوق المُلّاك، ضمن تطوير منظومة التسجيل العقاري بالمملكة. وأوضحت الهيئة العامة للعقار أن



الدليل الإجرائي لبيع وتأجير المشروعات على الخارطة

بما في ذلك تحويل الموجودات والصرف لإصلاح العيوب، إلى جانب إجراءات إلغاء الترخيص وإيقاف المشروع المخالف، وإحلال مطهور بديل للمشروعات المتعثرة أو المتاخرة.

الأطراف ذات العلاقة، تدار وفق مسارات محددة لضبط الامتثال ورفع الشفافية. وشملت الحالات تنظيم قيد المطهورين، وتحديث نقاط تقييمهم وتعليق القيد أو شطبها، وآليات حساب الضمان،

وفي قطاع التطوير العقاري، اعتمدت الهيئة العامة للعقار الدليل الإجرائي لبيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة؛ حيث يضم الدليل 55 حالة إجرائية تتعلق بالمشروع أو المطهور أو

الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية

وتعزيز تجربة المستفيد، بالإضافة إلى ذلك، يمنح الهيئة القدرة على دراسة النماذج المبتكرة وتحليل بياناتها، بما يدعم تطوير التشريعات المستقبلية بما يواكب التحولات التقنية المتسارعة في القطاع.

قبل طرحها في السوق. ويهدف الإطار إلى تمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة من تطوير نماذج أعمالهم التقنية، ورفع جاهزيتها لامتحان التنظيمي، بما يسهم في توطين التقنيات العقارية، وتحسين جودة الخدمات،

ضمن توجّه الهيئة العامة للعقار لتمكين التحول الرقمي ودعم الابتكار، أطلقت الهيئة خلال 2025 الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية (Sandbox)، كأداة تشريعية مرنّة تتيح اختبار الحلول التقنية العقارية في بيئة منظمة

تحديث اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

الترخيص عند وجود تضليل أو مخالفة، كما شدّدت على حظر الممارسات المضللة، ونظمت عمل المنصات العقارية الإلكترونية عبر الرابط التقني، بما يعزّز موثوقية السوق ويحمي حقوق المتعاملين.

التسويق عبر جميع القنوات، بما يشمل المنصات الرقمية ووسائل الإعلام والمعارض واللوحات الإعلانية.

وحددت اللائحة متطلبات واضحة لترخيص الإعلان، وألزمت بالإفصاح الدقيق عن بيانات العقار والمعلن، ومنحت الهيئة صلاحية إلغاء

ضمن جهود رفع الشفافية والانضباط في السوق، طرحت الهيئة العامة للعقار خلال عام 2025 تحديث اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية الخاصة بالتسويق والإعلانات العقارية، وتهدّف اللائحة إلى تنظيم المحتوى الإعلاني، وضبط ممارسات



زيادة مدة إشعار المؤجر بعدم تجديد عقد الإيجار

الأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بما يعزّز حماية المستأجرين، وينهض بهم فترات كافيةً لترتيب أوضاعهم السكنية.

يوماً قبل انتهاء العقد، وذلك في حال رغبة المؤجر في الإخلاء لاستخدام العقار شخصياً أو لصالح أحد أقاربه من الدرجة الأولى. ويأتي القرار استثناءً من المدة السابقة المنصوص عليها في

على صعيد تعزيز الاستقرار السكني، أصدر الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار قراراً بزيادة مدة إشعار المؤجر للمستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار السكني إلى مدة لا تقل عن 365

إيقاف الزيادة السنوية للإيجارات في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات

التضخم؛ حيث أكدت الهيئة العامة للعقار أن القرار يستند إلى دراساتٍ مقارنةً لأفضل الممارسات العالمية، ويهدف إلى تحقيق التوازن في السوق الإيجارية، وتعزيز الاستقرار السعري.

في مدينة الرياض لمدة خمس سنوات، ويشمل القرار العقود القائمة والجديدة داخل نطاق العاصمة. وجاء القرار استجابةً للارتفاعات المتتسارعة في الإيجارات التي ساهمت في زيادة معدلات

أقرّ مجلس الوزراء السعودي، ضمن حزمة توجيهات سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، رئيس مجلس الوزراء، قراراً بمنع أي زيادات سنوية على قيمة الإيجارات السكنية والتجارية

تعديل اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

وتعزيز الامتثال لمتطلبات البناء الحديثة، بما يعكس على جودة المنتج العقاري واستدامته على المدى الطويل.

البناء، والموافقة على ترتيباته التنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، تمت الموافقة من حيث المبدأ على تأسيس أكاديمية كود البناء السعودي؛ بهدف رفع كفاءة الكوادر الهندسية والفنية،

في إطار مساعي رفع جودة البناء وتعزيز السلامة والاستدامة، وافق مجلس الوزراء على تعديل نظام تطبيق كود البناء السعودي، إلى جانب تحويل اللجنة الوطنية لکود البناء إلى المركز السعودي لکود

تعكس منظومة التشريعات العقارية الصادرة في عام 2025 انتقال السوق السعودية من مرحلة المعالجة إلى مرحلة النجاح التشريعي؛ حيث بات التنظيم أكثر شمولاً، والحكومة أكثر وضوحاً، والتوازن بين حماية الحقوق وتحفيز الاستثمار أكثر حضوراً، ومع دخول هذه الأنظمة حيز التنفيذ، يرسيخ القطاع العقاري مكانته كأحد أكثر القطاعات جذباً واستقراراً في الاقتصاد السعودي.

العقار كقصة إنسانية قبل أن يكون أصلًا

بقلم تيسير بن محمد المفرج

مدير عام الاتصال الاستراتيجي
والمعتدل الرسعي للهيئة العامة للعقار



وخلال العام الماضي، اتجهت الجهدات الرقابية والميدانية إلى تعزيز اتساق الممارسات في السوق العقاري، بما يضمن سلامة التعاملات ووضوحتها، ويرفع مستوى الالتزام المهني، فالرقابة ضمن إطار مهني واضح تمثل عنصر توازن يحمي الحقوق ويعزز موثوقية السوق، ويمكن الأفراد شعوراً بأن خياراتهم محاطة بمعايير عادلة وإجراءات مستقرة، وقد انعكس ذلك في رفع مستوى الامتثال، وتعزيز الانضباط المهني، وترسيخ بيئة أكثر نضجاً واستقراراً، قادرة على الاستمرار بثقة وتوازن.

وفي مسار التحول، حضرت التقنية كوسيلة لتبسيط الرحلة العقارية واختصار الوقت والجهد، ومن خلال مبادرات الابتكار العقاري، والبيئة التنظيمية التجريبية، ومبادرات مثل "عقارات ثون"، أتيحت الفرصة لتحويل التحديات اليومية التي يواجـهـا الأفراد إلى حلول عملية تحسن التجربة وتقرب الخدمة من المستفيد، ويعكس ذلك قناعة راسخة بأن التقنية حين تُوظف بوعي، تصبح شريـكاً في تحسين جودة الحياة، وتمـكـنـ الناس مساحة أكبر للوضوح والاختيار والإنجاز.

ويعد طموح القطاع العقاري السعودي اليوم إلى بناء نموذج يُحتذى في وضوح قواعده واتساق ممارساته، بما يعزز الثقة محلـياً ويعمق جاذبيـته عالمـياً، فـالـمـلـكـةـ تـقـدـمـ سـوـقاًـ وـبـيـئـةـ يـمـكـنـ الوـثـقـ بـهـاـ،ـ تـدـارـ بـمـعـاـيـرـ مـسـتـقـرـةـ،ـ وـتـحـضـنـ الشـرـاكـاتـ طـوـلـيـةـ الـأـمـدـ،ـ وـتـسـتـوـعـ أـنـماـطـ حـيـاةـ مـتـنـوـعـةـ تـحـرـمـ الـخـصـوصـيـةـ وـتـرـتـقـيـ بـجـوـدـةـ الـمـعـيـشـةـ.

إن ما تحقق خلال عام 2025 هو امتداد لمسار يؤمن بأن تنظيم السوق هو المدخل الحقيقي لاستدامته، وأن الثقة تُبنى عبر الممارسة والاتساق لا بالشعارات، ومن هذا المنطلق يستمر العمل نحو قطاع عقاري أكثر نضجاً، يوازن بين النمو والعدالة، ويجعل من وضوح الإجراءات وسلامة التعاملات مرتكزاً لحياة أكثر استقراراً.

المستقبل يقرأ اليوم بثقة، والقطاع العقاري السعودي يمضي بخطى ثابتة ليكون أحد أعمدة جودة الحياة، ومحركاً للاقتصاد والتنمية، ونموذجاً يعكس طموح هذا الوطن وقدرته على البناء المستدام، بالإنسان أولاً.

لم يكن العقار في المملكة العربية السعودية يوماً مجرد مبانٍ أو مساحات تُتداول، بل ظلّ عبر عقود عوـانـاً لـلاـسـتـقـرارـ،ـ وـمـرـآةـ لـجـوـدـةـ الـحـيـاةـ،ـ وـمـسـاحـةـ تـنـمـوـ فـيـهـاـ أحـلـامـ الأـسـرـ وـتـتـشـكـلـ فـيـهـاـ مـلـامـحـ الـمـدـنـ،ـ وـالـيـوـمـ يـمـضـيـ القـطـاعـ الـعـقـارـيـ فـيـ مرـحلـةـ تحـولـ نـاضـجـةـ،ـ تـنـتـقلـ فـيـهـاـ الـمـارـسـاتـ مـنـ الـاجـتـهـادـاتـ إـلـىـ وـضـوحـ الـإـجـرـاءـاتـ وـاتـسـاقـ الـمـنـظـومـةـ،ـ وـمـنـ تـفـاوـتـ الـتـجـارـبـ إـلـىـ وـاحـدـ مـعيـارـ وـاحـدـ يـطمـئـنـ الـجـمـيعـ،ـ الـثـقـةـ.

خلال عام 2025، تعمق العمل المؤسسي في القطاع العقاري بوصفه قطاعاً يمس حياة الناس بشكل مباشر، سكناً واستقراراً وقراراً يومياً يرتبط بالأمان قبل أي اعتبار آخر، ويأتي ذلك انسجاماً مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 التي وضعت الإنسان في صدارة الأولويات، مع حرص قيادتنا الرشيدة - حفظها الله - وتوجيهات سمو ولي العهد الأمير محمد بن سلمان - حفظه الله - في بناء سوق عقاري أكثر عدالة واستدامة، يوازن بين حماية الحقوق، وتبسيط التعاملات، وتطوير البيئة على أساس واضحة وقابلة للتوقع.

في جوهر هذا التحول، يبقى العقار قصة إنسانية قبل أن يكون موضوعاً اقتصادياً، قصة أسرة تبحث عن الاستقرار، وشاب يبدأ حياته، ومقيم يريد وضوح الطريق، ومستثمر يبحث عن بيئة تحترم قواعدها وتلتزم بها، ومن هنا كان الهدف الدائم أن تصبح الرحلة العقارية أكثر سلاسة وطمأنينة، وأن تكون العلاقة بين أطراف السوق قائمة على الشفافية والمسؤولية المتبادلة.

إن تطوير الأطر التنظيمية للوساطة العقارية، والمساهمات العقارية، والبيع على الخارطة وغيرها الكثير، تمثل بناء إطار يرفع جودة الممارسة ويقلص مساحة الالتباس، فكلما اتضح المسار، ارتفع مستوى الثقة، وتراجعت المخاطر، وأصبح اتخاذ القرار للسكن أو الاستثمار أكثر استقراراً واطمئناناً، وقد ضممت هذه الأطر لتكوين أدوات تيسير، تعيد ترتيب العلاقة بين الأطراف على أساس الحقوق والواجبات، وتدعم بيئة مهنية تحمي المتعاملين وتكافئ الالتزام.



الفعاليات والمعارض العقارية خلال 2025

فعاليات تعكس حجم التحول الذي يشهده القطاع العقاري

الشفافية، ورفع كفاءة السوق، واستقطاب الاستثمارات المحلية والدولية، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، في عام يمكن وصفه بأنه عام "تدويل الفرص إلى أسهمت مجتمعةً في تعزيز صفات".

يشهد القطاع العقاري، ودوره المتنامي في دعم التنمية الاقتصادية والحضارية. وتنوّع هذه الفعاليات بين منصات حوار إستراتيجيّة، وعارض استثماري، ومؤتمراتٍ مهنيةً وتقنية، أسهمت مجتمعةً في تعزيز

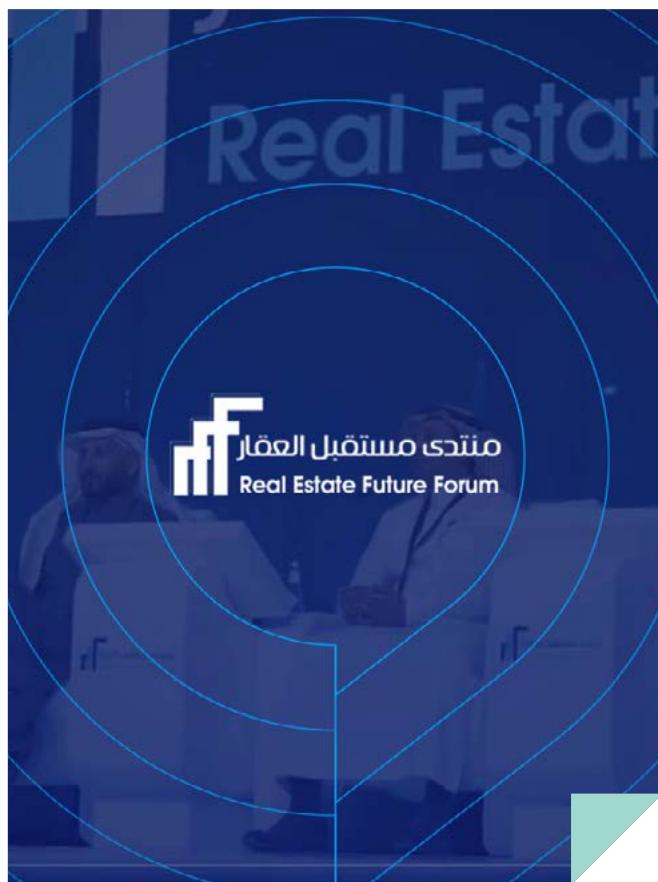
شهدت المملكة العربية السعودية، خلال عام 2025 نشاطاً غير مسبوق في تنظيم واستضافة سلسلة من الفعاليات والمعارض والمنتديات العقارية والمعمارية المتخصصة، التي عكست حجم التحول الذي

منتدى مستقبل العقار

افتتحت العاصمة الرياض عامها العقاريًّا باستضافة النسخة الرابعة من "منتدى مستقبل العقار 2025"، الذي عُقد خلال الفترة من 26 إلى 29 يناير، برعاية الهيئة العامة للعقار، وبالشراكة مع وزارة "البلديات والإسكان"، تحت شعار "مستقبل للإنسانية: من أحلام لواقعية".

وشهد المنتدى حضوراً دولياً واسعاً تمثّل في مشاركة 500 متحدّث من 120 دولة، إلى جانب شخصيات قيادية، وخبراء، ومستثمرين من مختلف أنحاء العالم، محققاً وصولاً رقمياً تجاوز 400 مليون ظهور.

وخلال أيامه الثلاثة، تحول المنتدى إلى منصة حوار عالمية، ناقشت مستقبل المدن والاستثمار العقاري، وشهد توقيع عدد من الاتفاقيات والصفقات، إلى جانب تنظيم ورش عمل متخصصة، ومعرض مصاحب استعرض أحدّ التقنيات والحلول التمويلية، كما حظيت مشاركة الرئيس الأمريكي الأسبق بيل كلينتون باهتمام لافت؛ إذ أشاد بالنهضة العمرانية في المملكة، معتبراً أن التخطيط الإستراتيجي والابتكار يمثّلان ركيزتين أساسيتين للنمو المستدام.



مكة بيلدكس 2025

في العاصمة المقدسة، استضاف مركز معارض غرفة مكة المكرمة التجارية، خلال الفترة من 6 إلى 9 فبراير، فعاليات "مكة بيلدكس 2025"، المعرض التخصصي للعقارات والبناء والديكور والصناعة. وجاء الحدث ليجمع، تحت سقف واحد، أحدث المستجدات والتكنولوجيات في مجالات البناء والعمارة، إلى جانب الابتكارات المتقدمة في مواد البناء والتطبيقات. وشكل المعرض مساحةً مهنيةً للتلاقي الشركات المتقدمة مع المهندسين والمصممين والموهدين، وأسهم في تعزيز التواصل، وبناء الشراكات، وفتح آفاقاً جديدةً للنمو والتطوير في قطاع العقار والبناء، بما يتواهم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.



ريستاتكس الرياض العقاري 2025

خلال الفترة من 17 إلى 20 فبراير، احتضن مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض معرض "ريستاتكس الرياض العقاري 2025"، الذي حقق نجاحاً لافتاً من حيث حجم المشاركة والإقبال، وتم خلال المعرض عرض أكثر من 20 ألف وحدة سكنية تجاوزت قيمتها 22 مليار ريال، بمشاركة نخبة من شركات التطوير العقاري. وشهد الحدث توقيع أكثر من 150 اتفاقيةً وصفقةً عقاريةً تجاوزت قيمتها 1.8 مليار ريال، في خطوةٍ تُعزّز جهود رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن، فيما سُجل المعرض حضوراً تجاوز 85 ألف زائر، ومشاركة أكثر من 60 شركة؛ ليؤكد مكانته كمنصة فعالةٍ تجمع المستثمرين والمعطّرين والباحثين عن حلولٍ سكنية.



Big 5 Construct Saudi 2025

في منتصف فبراير، استضاف مركز واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات معرض Big 5 Construct "Saudi 2025"، خلال الفترة من 15 إلى 18 فبراير، بمشاركة أكثر من 2,000 عارض، و150 متقدماً، إلى جانب عرض أكثر من 40 ألف منتج، وتنظيم نحو 100 جلسة نقاش متخصصة. وركز المعرض على الابتكارات والتكنولوجيات الحديثة في قطاع البناء والتشييد، مسلياً الضوء على دور هذا القطاع في دعم المشاريع العقارية الكبيرة والبنية التحتية، في ظل الطفرة العمرانية التي تشهدها المملكة.



منتدى سلاسل الإمداد العقاري

في مايو، استضاف فندق ماندارين أورينتال - الفيصلية بالرياض، خلال يومي 5 و6 مايو، النسخة الثانية من "منتدى سلاسل الإمداد العقاري"، وسط حضور واسع لقادة القطاع محلياً وإقليمياً ودولياً؛ حيث ناقشت جلسات المنتدى التحديات الراهنة والمستقبلية التي تواجهه سلاسل الإمداد العقاري، مع التركيز على تطوير آليات التوريد وتعزيز المحتوى المحلي. وشهد المنتدى توقيع عدد من الاتفاقيات الإستراتيجية ب مليارات الريالات، بما يدعم توطين الصناعات، وتعزيز استدامة القطاع، ويسهم في تحقيق مستهدفات التنمية الحضرية.



ملتقى الوساطة العقارية 2025

في 20 يوليو، أطلقت الهيئة العامة للعقار في مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض "ملتقى الوساطة العقارية 2025"، والمعرض المصاحب له، بالتزامن مع مرور عاين على نفاذ نظام الوساطة العقارية؛ حيث ناقش الملتقى التحديات التشريعية، ودور الوساطة في تعزيز قيمة المنتج العقاري، ورفع موثوقية السوق. وتضمن الحدث معرضاً مصاحباً استعرض الخدمات الرقمية، والأنشطة المتاحة عبر منصة الوساطة العقارية، بما يسهم في توسيع دائرة المعرفة بالأنظمة، وتحسين جودة الخدمات، وتعزيز ثقة المستثمرين.



معرض سيريدو 2025 للتطوير والملك

في جدة، احتضن "سوبردوم جدة"، خلال الفترة من 9 إلى 11 سبتمبر، معرض "سيريدو 2025 للتطوير والملك"، بمشاركة واسعة من شركات التطوير العقاري المحلية، وحضور تجاوز 30 ألف زائر من المستثمرين والمهتمين. وشهد المعرض توقيع عدد من الصفقات العقارية، مع طرح خيارات استثمارية متنوعة، وتسهيلات تمويلية بالتعاون مع البنوك المشاركة؛ ما عزّز جاذبية السوق العقارية في المنطقة الغربية.

معرض المدينة بيلدكس 2025

خلال الفترة من 16 إلى 18 أكتوبر، استضاف مركز الملك سلمان الدولي للمؤتمرات في المدينة المنورة معرض "المدينة بيلدكس 2025"، بمشاركة أكثر من 150 شركةً محليةً وإقليميةً ودوليةً متخصصةً في البناء والتشييد والتطوير العقاري. وأتاح المعرض منصةً متكاملةً جمعت المصمِّعين والمورِّدين والمهندسين وصُناع القرار؛ لاستعراض أحدث الابتكارات والتكنولوجيات، وتعزيز تبادل الخبرات في قطاع البناء والتطوير العقاري.



مؤتمر تقنيات البناء

عاد مؤتمر "تقنيات البناء" في السعودية (CTF) في نسخته الخامسة، يوم 22 أكتوبر 2025 بفندق كراون بلازا RDC في الرياض، بمشاركة تتجاوز 1,200 من قادة القطاع ضمن منظومة تنفيذ المشاريع والإنشاءات المرتبطة بالمشروعات العملاقة في المملكة. وعقد المؤتمر بتنظيم من الهيئة السعودية للمقاولين، جامعاً مختصِّي المدن وموظِّري العقارات، ومالكي المشاريع، والمقاولين والاستشاريين، ورؤاد التقنية؛ لمناقشة أثر الابتكارات الرقمية والاستدامة على رفع كفاءة التسليم، وتقليل المخاطر، وتعزيز الإنتاجية.



القمة العالمية للبروبتك 2025

في أواخر أكتوبر، اختتمت العاصمة الرياض، خلال يومي 26 و27 أكتوبر، أعمال "القمة العالمية للبروبتك 2025"، التي ركَّزت على التقنيات العقارية، والابتكار الرقمي في تطوير المدن. وتناولت جلسات القمة محاور متعددةً شملت الذكاء الاصطناعي، والبيانات الضخمة، والمدن الذكية، والتحول الرقمي في الخدمات العقارية، مؤكدةً أن التقنيات العقارية باتت ركيزةً أساسيةً لبناء مستقبلٍ عمرانيٍّ مستدام.



معرض البناء السعودي 2025

خلال الفترة من 3 إلى 6 نوفمبر، احتضن مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض النسخة الـ35 من معرض "البناء السعودي 2025"، بمشاركة 422 عارضاً من 23 دولة. وسلط المعرض الضوء على أحدث الحلول في مجالات البناء المستدام، والبناء الذكي، والطباعة ثلاثية الأبعاد، إلى جانب توقيع اتفاقيات تعزّز التعاون الدولي، وتنمية القطاع الغمراني.



سيتي سكيب العالمي 2025

اختُتم المشهد العقاري لعام 2025 بتنظيم معرض "سيتي سكيب العالمي 2025" في مركز الرياض للمعارض والمؤتمرات (ملهم)، خلال الفترة من 17 إلى 20 نوفمبر، محققاً صفات عقاريةً بلغت 237 مليون ريال خلال 4 أيام. وسجل المعرض توشعاً لافتاً بمساحة فعاليةً بلغت 166 ألف م٢، وارتفاعاً في عدد العارضين بنسبة 24%， مع مشاركة من 42 دولة، بينها 15 دولةً جديدة، واستضافة أكثر من 350 اجتماعاً استثمارياً؛ ليؤكد مكانته كمنصة دوليةً كبرى تجمع المستثمرين والمطهوريين، وقادرة على التطوير الحضري، وتعكس الزخم المتواصل الذي يشهده القطاع العقاري السعودي.



تعكس الفعاليات العقارية التي شهدتها المملكة، خلال عام 2025، مستوى النُّضج المتقدّم الذي وصل إليه القطاع، والدور المحوري الذي بات يؤديه في دعم التنمية الاقتصادية والحضارية، كما تؤكّد هذه الفعاليات التزام المملكة بتطوير بيئَة عقارية جاذبة ومستدامة، قادرة على استقطاب الاستثمارات، وتعزيز مكانتها كمركز إقليمي ودولي لصناعة العقار.



منجزات وزارة البلديات والإسكان في 2025

”البلديات والإسكان“ في 2025.. جهود مستمرة تشكل ملامح سوقٍ سكنية أكثر نضجاً

بل تعكس تحولاً هيكلياً عميقاً في بنية السوق السكنية، شمل حجم العرض، وأدوات التطوير، وهيكل الطلب، بما يؤسس لمنظومة عقارية أكثر استدامةً وتوازناً على المدى الطويل.

جهة، وتعظيم الأثر الاجتماعي عبر تمكين المستفيدين وتعزيز الاستقرار السكني، وذلك ضمن إطار استراتيجي منسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030. ولا تُغَيِّر المؤشرات المسجلة عن نشاط تشغيلي مرحلٍ فحسب،

وأصلت وزارة ”البلديات والإسكان“، خلال عام 2025، ترسيخ مكانتها بوصفها العِرْكَ الرئيسي لمنظومة الإسكان في المملكة، من خلال مسارات متكاملين يجمعان بين توسيع المعروض السكني، ورفع كفاءة السوق العقارية من

أولاً: المعروض السكني

إطلاق 108 آلاف وحدة بيع على الخارطة“

شكل إطلاق أكثر من 108 آلاف وحدة سكنية ضمن منتج «البيع على الخارطة»، خلال عام 2025، علامةً فارقةً في مسار تنظيم المعروض السكني بالمملكة، باعتباره أحد أكبر مستويات الضخ للمعروض المستقبلي في تاريخ السوق العقارية السعودية. ومن منظور اقتصادي، تتجلّى أهمية هذا الرقم في ثلاثة دلالات رئيسية:

رفع كفاءة رأس المال العقاري

عبر بدء دورة رأس المال قبل اكتمال البناء؛ ما يُحيّن العائد على الاستثمار، ويزيد جاذبية التطوير السكني المنظم.

إعادة توجيه التمويل من الدولة إلى السوق

إذ يُخفّف هذا النموذج الضغط على التمويل الحكومي العباشر، ويعزّز دور المطورين والمشترين والبنوك ضمن منظومة تمويلية منسجمة تقلل المخاطر النظامية.

تقليل مخاطر فجوة العرض المستقبلية

حيث يساهم نموذج البيع على الخارطة في تكوين مخزون سكني مستقبلي محسوب، ويحد من تقلبات الأسعار الناتجة عن الصدمات المفاجئة في الطلب.



إصدار رخص بيع لـ 97 ألف وحدة

والحكومة، وانتقال السوق من نعاذج العرض العشوائي إلى عرض مرخص ومنضبط اقتصادياً. كما يُسهم هذا التحول في تعزيز ثقة المستثمر طويلاً الأجل، والحد من المضاربات غير المنتجة، بما يدعم استقرار السوق واستدامة نعمتها.

زيادة المعروض السكني، وتبعد أهمية هذا الرقم في اقترابه الكبير من حجم الوحدات المطروحة، بما يعكس تحولاً نوعياً في ديناميكيات السوق، ويتجلى ذلك في عدة مؤشرات رئيسية، من أبرزها: تضيق الفجوة بين التخطيط والتنفيذ، وارتفاع مستويات الامتثال

أصدرت وزارة "البلديات والإسكان" رخص بيع لأكثر من 97 ألف وحدة سكنية خلال عام 2025، ويعتبر ذلك مؤشراً واضحاً على نضج البيئة التنظيمية في السوق العقارية السعودية، وارتفاع كفاءة أدوات التطوير، بما يعزّز موثوقية السوق، ويُحفّز مشاركة القطاع الخاص في

تسليم 18 ألف وحدة سكنية

والوحدات الجاهزة للتسليم، والمخزون السكني المستقبلي، وهو ما يُعدُّ عنصراً محورياً في دعم استقرار السوق السكنية، وتعزيز استدامته على المدىين المتوسط والطويل.

نمط تراكم إنتاجي صحي، بدلاً عن التسلیم الكثيف الذي قد يفرض ضغوطاً سعريةً مفاجئةً على السوق. كما يساهم هذا الإيقاع المتدرج في خلق توازن مرحلٍ بين الوحدات قيد التطوير،

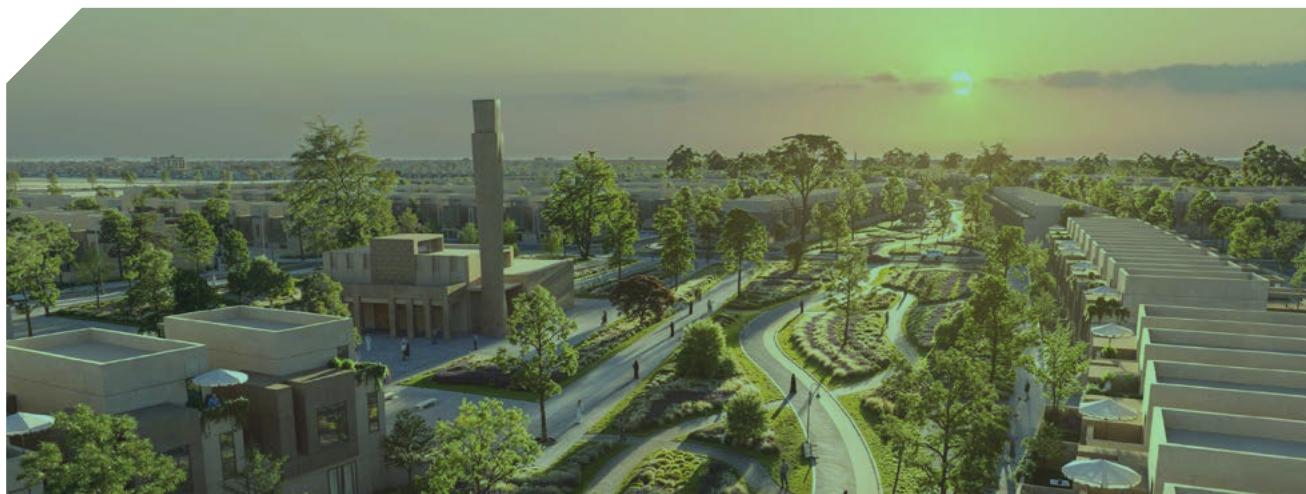
يعكس تسلیم نحو 18 ألف وحدة سكنية، خلال عام 2025، دلالةً إيجابيةً على مستوى ديناميكيات السوق، رغم كونه أقل من حجم الوحدات المطروحة. ويشير هذا المستوى من التسلیم إلى

طرح 12 ألف قطعة أرض عبر "سكنى"

كما يُسهم في تحسين كفاءة استخدام الأرضي داخل المدن، ودعم التوازن السعري، وتعزيز عدالة الوصول إلى السكن ضمن منظومة عمرانية أكثر كفاءةً واستدامة.

ويعُدُّ هذا الطرح تحركاً إستراتيجياً يهدف إلى كبح التضخم السعري للأراضي، والحد من سلوكيات الاكتناز غير المنتج، مع إعادة توجيه رأس المال من أنشطة المضاربة قصيرة الأجل إلى مسار التطوير السكني الفعلي.

يُمثل طرح نحو 12 ألف قطعة أرض سكنية عبر برنامج «سكنى» تدلياً اقتصادياً مباشراً لمعالجة واحدة من أكثر الإشكالات الهيكيلية عمقاً في السوق العقارية، والمتمثلة في احتكار الأرضي داخل النطاقات العمرانية.



ثانياً: زيادة الطلب السكني

دعم 38 ألف حالة إيجار

توقيع 99 ألف عقد دعم سكني

وفي إطار دعم الاستقرار السكني للفئات الأشد احتياجاً، أوضحت وزارة "البلديات والإسكان" أنه جرى دعم أكثر من 38 ألف حالة ضمن برنامج «دعم إيجار المسكن»، بما يسهم في تخفيف الأعباء المالية عن الأسر المستفيدة، وتحقيق التوازن الاجتماعي، وضمان استمرارية السكن وفق معايير تنظيمية تضمن العدالة والاستدامة.

ويعكس هذا التوجّه تحولاً مهماً في سياسات الإسكان، يقوم على الإقرار بأن التملّك ليس المسار الوحيد لتحقيق الاستقرار السكني، وأن الإيجار المنظم يُعدُّ جزءاً أساسياً من الحل، وليس عامل ضغطٍ على السوق. ويُسهم دعم الإيجار في تقليل الضغط القسري على سوق التملّك، والحدّ من التضخم السكني، إلى جانب منح الأسر مرونة ماليةً أكبر، بما يعزّز كفاءة منظومة الإسكان واستدامتها.

أوضحت وزارة "البلديات والإسكان" أن منظومة «الدعم السكني» أسفرت عن توقيع أكثر من 99 ألف عقد دعم سكنيٍ للأسر السعودية، خلال عام 2025، في إطارٍ يستهدف تمكين المواطنين من تملك المسكن الملائم، وتعزيز الاستقرار الأسري، ورفع كفاءة توجيه الدعم نحو الفئات المستحقة ضمن منظومة مؤسسية متكاملة.

ويعكس هذا الرقم طلباً سكنياً حقيقياً، بعيداً عن السلوكيات المضاربة، ويؤكد استمرار قوة الطلب، وقدرة المنظومة التمويلية على استيعابه دون تسجيل اختلالاتٍ اجتماعية مؤثرة. ومن منظور اقتصادي، يُعدُّ هذا النوع من الطلب أكثر استقراراً، وأقل تأثراً بالتقابلات السعرية، كما يشكّل ركيزة داعمةً للنمو المستدام في السوق السكنية على المدىين المتوسط والطويل.



ثالثاً: تعزيز الحكومة لحماية السوق

15 ألف جولة رقابية

ومنع تحويل الوحدات السكنية المدعومة إلى أدوات مضاربة. كما ينعكس ذلك إيجاباً على رفع كفاءة كلّ ريالٍ يُصرف في برامج الدعم، وتقليل مستويات الهدر، بما يعزّز استدامة منظومة الإسكان، ويحدّ من التشوّهات السوقية.

مستوى الالتزام بالاشتراطات والمعايير المعتمدة. ومن منظور اقتصادي، تتجاوز دلالة هذا الرقم البعد الإداري؛ لتلامس جوهر كفاءة السوق؛ إذ تُسهم الجولات الرقابية في الحد من إساءة استخدام الدعم، وتحسين كفاءة الإنفاق العام،

نفّذت وزارة "الإسكان" أكثر من 15 ألف جولة رقابية للتحقق من الاستخدام الأمثل للوحدات السكنية التي جرى تمويلها للمستفيدين، بما يعزّز كفاءة إدارة برامج الدعم، ويضمن وصوله إلى مستحقيه، ويرفع



رابعاً: دعم القطاع غير الربحي

تمكين 81 منظمةً غير ربحية وإطلاق «جود الأعمال» و«جود الأعمال»

سياسة «مضاعف الأثر»؛ إذ إن كل ريال يُضخ عبر القطاع غير الربحي يُحقق أثراً اجتماعياً وتنموياً أكبر، مقارنةً بالدعم المباشر، مع تقليل العبء طويلاً الأجل على المالية العامة، وبناء حلول محلية مستدامةٍ تُقلل الاعتماد المستمر على الإنفاق الحكومي.

صندوق «جود الوقف»؛ بهدف رفع مساهمة القطاعين الخاص وغير الربحي في دعم الحلول الإسكانية، إلى جانب إطلاق مبادرة «جود الأعمال»؛ لتطوير أداء القطاع غير الربحي، وتمكين الجمعيات من تحقيق أثرٍ تنمويٍّ مستدام. ومن منظورٍ اقتصاديٍّ، تعكس هذه الخطوات تبني

وامضت وزارة «البلديات والإسكان» تمكين القطاع غير الربحي بوصفه شريكاً تنويعاً فاعلاً ضمن منظومة الإسكان؛ حيث جرى تمكين تأسيس 81 منظمةً غير ربحية وتأسيسها تحت إشراف الوزارة، بما يعزز جاهزيتها المؤسسية، وقدرتها على تنفيذ المبادرات السكنية والتنموية. كما أطلقت الوزارة

من إدارة "أزمة" إلى إدارة السوق

ويظهر هذا الرقم أن ما تحقق لم يكن توسعًا في البناء فحسب، بل تحولاً حقيقياً في قدرة الأسر على الوصول إلى السكن، وانتقال الإسكان من كونه تحدياً اجتماعياً مزمناً إلى ركيزة للاستقرار الاقتصادي وجودة الحياة.

تعكس منجزات وزارة «البلديات والإسكان»، خلال عام 2025، انتقال المملكة العربية السعودية من مرحلة التعامل مع «أزمة إسكان» إلى مرحلة إدارة سوق إسكانٍ متكاملٍ قائماً على أدواتٍ تنظيميةٍ وتمويليةٍ أكثر نضجاً وكفاءة.

وعلى صعيد الاستثمار، باتت البيئة العقارية في المملكة أكثر أماناً واستقراراً من حيث المخاطر التنظيمية، مع بروز فرصٍ واعدةٍ في منتجات البيع على الخارطة والتطوير السكني المنظم، في وقتٍ دخل فيه قطاع الإسكان مرحلة الاستقرار الهيكلي؛ حيث أصبحت العوائد أقل ارتباطاً بالمضاربات قصيرة الأجل، وأكثر ارتباطاً بالنحو السكاني والاقتصادي الحقيقي.

ويتجلى هذا التحول في التوسيع المنضبط للعرض بما يحدُّ من التقلبات السعودية، ووجود طلبٍ حقيقيٍ مدعوم بمنظومة تمويل أكثر كفاءة، إلى جانب تحول سياسات الدعم من التركيز على الكم إلى تعظيم الأثر الاجتماعي والاقتصادي.

وفي هذا السياق، أكد معالي وزير البلديات والإسكان رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل، أن المملكة نجحت في رفع نسبة تملك الأسر السعودية من 47% في عام 2016 إلى أكثر من 66% بنهاية عام 2025، وهو ما يُعدُّ مؤشراً كمياً مباشراً على فاعلية السياسات السكنية، والإصلاحات التنظيمية التي شهدتها القطاع خلال السنوات الماضية.



مبيعات العقارات 2025

وزارة العدل: 200 ألف صفةٍ عقاريةٍ بقيمة 216 مليار ريال في 2025

والدخل، وتدخلات الحكومة لضبط السوق، أسهمت مجتمعةً في تقليص حجم الصفقات والقيمة الإجمالية للمبيعات.

ذروته في 2021-2022. وعلى الرغم من استمرار الطلب الحقيقي على العقار، إلا أن ارتفاع أسعار الفائدة، واتساع الفجوة بين الأسعار

دخلت سوق العقارات السعودية، خلال عام 2025، مرحلة تصحيح واضحةً في النشاط والقيمة، بعد سنواتٍ من الرُّخُم المرتفع الذي بلغ

مبيعات العقارات في السعودية			
النوع	عام 2025	عام 2024	النوع
عدد الصفقات	200,851	243,461	عدد العقارات
المساحة (مليون متر مربع)	205,360	250,561	المساحة (مليون متر مربع)
السعر (مليار ريال)	980	997	السعر (مليار ريال)
المصدر: وزارة العدل السعودية			

2% فقط؛ لتسجل نحو 980 مليون متر مربع. هذا التباين بين استقرار المساحات وتراجع القيم يشير إلى أن السوق شهدت انخفاضاً في متوسط المبيعات، التي تراجعت من 276 ملليار ريال في 2024 إلى 216 ملليار ريال في 2025، أي بانخفاض حادٌ نسبته 22%.

وعليه، يمكن توصيف عام 2025 بأنه عام انكماس قيمي لا كمي بالكامل؛ حيث تراجعت الأسعار بوتيرة أسرع من تراجع حجم التداول، وهو نمطٌ صحيٌ في أسواق تمثّل بمرحلة إعادة توازن.

عمليات تجزئة أو تغيير في طبيعة الصفقات، بل عن انخفاض فعليٍّ في وتيرة التداول. في المقابل، كان الانخفاض الأكبر في قيمة المبيعات، التي تراجعت من 276 ملليار ريال في 2024 إلى 216 ملليار ريال في 2025، أي بانخفاض حادٌ نسبته 22%.

هذا الفارق بين تراجع عدد الصفقات وتراجع القيمة يكشف عن تصحيحٍ سعريٍ واضح، وليس فقط تباطؤاً في النشاط. أما المساحة الإجمالية المتداولة، فقد تراجعت بشكلٍ طفيفٍ بنسبة

ووفق بيانات وزارة العدل، سجلت السوق العقارية السعودية في عام 2025 نحو 200.9 ألف صفةٍ عقارية، بانخفاض سنوي قدره 18% مقارنةً بعام 2024. ويعكس هذا التراجع انحساراً في النشاط الكمي، لكنه لا يشير إلى خروج الطلب من السوق بقدر ما يدلُّ على زيادة التراث والانتقائية لدى المشترين. وانخفض عدد العقارات المباعة بدوره بنسبةٍ مماثلةٍ بلغت 18%: ليصل إلى 205.4 ألف عقار؛ مما يؤكد أن التراجع لم يكن ناتجاً عن

الرياض تتصدر مبيعات السوق العقارية خلال 2025

للمتر، مدفوعاً بالموقع ذات الكثافة العالية، والطابع الاستثماري والسكنى المرتبط بالمدن المقدسة. أما المنطقة الشرقية، فقد سجلت 31.3 مليار ريال من المبيعات، مع مساحة متداولة كبيرة نسبياً تجاوزت 83 مليون متر مربع؛ ما يعكس طبيعة سوق أكثر توازناً بين الأسعار والمساحات، وطلب متنوّع يشمل السكن والاستثمار طويلاً الأجل.

مليون متر مربع؛ ما يعكس مزيجاً من الصفقات السكنية والتجارية، إضافةً إلى تداولات الأرضي في الأطراف العمرانية ومناطق التوسيع. وجاءت في المرتبة الثانية منطقة مكة المكرمة بقيمة مبيعات بلغت 67.6 مليار ريال، بعدد صفقات مقارب للرياض. إلا أن الفارق الجوهرى يظهر في المساحة، التي كانت أقل بكثير؛ ما يشير إلى ارتفاع متوسط السعر المتداولة، التي تجاوزت 375

استحوذت منطقة الرياض على الصدارة في السوق العقارية خلال عام 2025، مسجلاً 88.6 مليار ريال من إجمالي المبيعات، أي ما يقارب 41% من قيمة السوق، عبر أكثر من 52 ألف صفة. وهذا الأداء يعكس استمرار جاذبية العاصمة كمركز اقتصادي واستثماري، رغم التراجع العام في السوق. وتبرز الرياض أيضاً من حيث المساحة المتداولة، التي تجاوزت 375

مبيعات العقارات حسب المناطق الإدارية في السعودية لعام 2025

المنطقة	عدد الصفيقات	عدد العقارات	المبيعات (ريال)	المساحة (متر)
الرياض	52,402	55,107	88,585,976,539	375,570,097
مكة المكرمة	50,910	51,507	67,569,456,146	42,277,606
الشرقية	31,108	31,886	31,301,477,678	83,573,692
المدينة المنورة	12,337	12,350	9,685,839,945	18,201,663
القصيم	14,319	14,433	5,048,674,984	120,708,747
عسير	9,167	9,180	4,616,865,776	13,221,013
تبوك	4,679	4,727	2,766,111,834	26,179,730
حائل	10,529	10,716	2,620,271,073	174,475,052
جازان	5,012	5,041	1,711,189,760	6,617,090
الجوف	3,460	3,461	969,853,490	104,035,308
نجران	2,900	2,903	790,090,015	6,610,696
الحدود الشمالية	2,903	2,922	439,211,125	6,904,397
الباحة	1,125	1,127	317,342,969	1,221,396
المجموع	200,851	205,360	216,422,361,334	979,596,487

المصدر: وزارة العدل السعودية

المناطق متوسطة النشاط.. استقرار دون طفرة

أما عسير، فقد حافظت على نشاطٍ معتدلٍ بقيمة مبيعات 4.6 مليارات ريال، في سوق يغلب عليها الطابع السكني المحلي، مع حساسية عالية للأسعار والدخل.

وسجلت منطقة القصيم مبيعات بقيمة 5.0 مليار ريال، لكنها برزت من حيث المساحات المتداولة التي تجاوزت 120 مليون متر مربع؛ ما يدل على انخفاض متوسط السعر، وسيطرة صفقات الأراضي والمساكن منخفضة التكلفة.

في المدينة المنورة، بلغت قيمة المبيعات نحو 9.7 مليارات ريال، مع أكثر من 12 ألف صفة، وهو مستوى يعكس سوقاً مستقرة نسبياً، مدرومة بطلب سكني دائم، ونشاطٍ استثماريٍّ مرتبط بالقطاع الخدمي والديني.

المناطق الأقل قيمة.. وارتفاع المساحات مؤشر مهم

الباحة قيم مبيعات محدودة؛ ما يعكس أسوأً محلياً بحثة، تعتمد بشكل أساسياً على الطلب السكني النهائي، وتتأثر بسرعة بتغييرات الدخل وتكلفة التمويل.

منخفضة، ويشير إلى احتفاظ هذه المناطق بطلبٍ مستقبليٍّ مرتبط بالتوسيع العُمراني، وليس بالمضاربة قصيرة الأجل. في المقابل، سجلت مناطق مثل جازان، نجران، الحدود الشمالية،

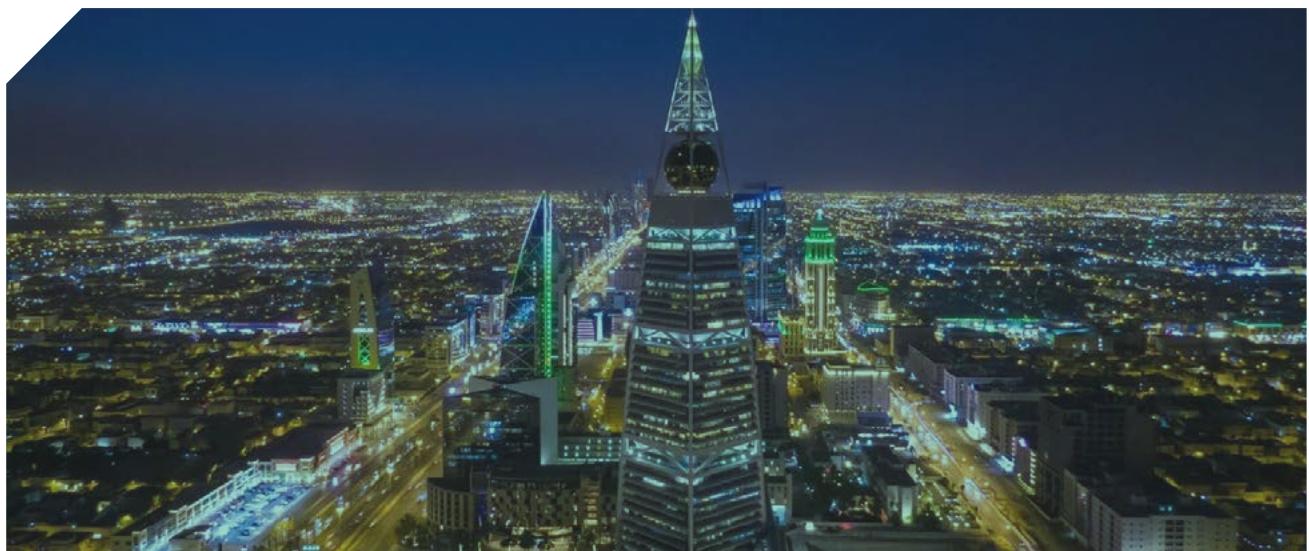
تُظهر بيانات حائل والجوف وتبوك نمواً لافتاً؛ إذ رغم انخفاض القيم الإجمالية للمبيعات، إلا أن المساحات المتداولة كانت مرتفعة نسبياً. ويعكس هذا النمط سوقاً يغلب عليها تداول الأراضي بأسعار

جهود متواصلة لكبح الأسعار

ومع استمرار خفض الفائدة المتوقع في 2026، وتوسيع المعروض السكني، يرجح أن تدخل السوق مرحلة تعافي تدريجي متوازن، لا يقوم على القفزات السعرية، بل على استدامة الطلب وجودة التطوير.

الدولة لكبح الأسعار. لم يقل الطلب، لكنه أصبح أكثر عقلانية، وأكثر ارتباطاً بالقدرة الشرائية الحقيقية، مع ميل واضح نحو الصفقات الأقل تكلفة، والواقع الأكثر كفاءة.

لم يكن عام 2025 عاماً انتيادياً بقدر ما كان عام إعادة تسعير السوق العقارية السعودية. التراجع في القيم بنسبة 22% مقابل تراجع أقل في المساحات والصفقات يؤكد أن السوق بدأت تستجيب لضغوط الفائدة وتدخلات





التمويلات العقارية الجديدة للأفراد لشراء عقارات سكنية

80 مليار ريال.. التمويلات العقارية الجديدة للأفراد في 2025

ريال في 2024، بنسبة انخفاضٍ تبلغ 11.7%، كما تراجع عدد العقود إلى 108.8 ألف عقد.

هذا التراجع يأتي بعد موجة انتعاش قوية سجلتها السوق بين 2019 و2021، حين تحول التمويل العقاري إلى أحد أبرز محركات النشاط الاقتصادي بدعمٍ من انخفاض الفائدة وبرامج الدعم السكني.

في السوق، يقدر ما يعكس تفاصيل مركباً بين بيئنةٍ نقدية لا تزال مشددةً نسبياً، وارتفاعاتٍ سعريةٍ سابقةٍ في العقارات، وتغييرٍ تدريجيٍّ في سلوك الأسر السعودية نحو خياراتٍ سكنية أقل تكلفة، وأكثر مرونة. وترجع قيمة التمويلات الجديدة المقدمة من البنوك التجارية للأفراد إلى 80.42 مليار ريال في 2025 مقارنةً بتمويلاتٍ تبلغ نحو 91 مليار

شهدت سوق التمويل العقاري للأفراد في السعودية، خلال عام 2025، مرحلة إعادة توازنٍ دقيقة، اتسمت بتراجعٍ واضحٍ في حجم التمويلات الجديدة، مقارنةً بذروة الأعوام السابقة، رغم تسجيل الاقتصاد الكلي معدلات نمو مستقرة، واستمرار الطلب الحقيقي على السكن. وهذا التباطؤ لا يعكس ضعفاً هيكلياً

التمويلات العقارية الجديدة للأفراد المقدمة من البنوك التجارية



قبل 2019: ما يعني أن قاعدة المستفيدين من التمويل اتسعت، لكن متوسط قيمة التمويل لكل عقد انخفض، وهو مؤشر على تحولٍ نوعيٍّ في طبيعة الطلب.

تصحيحٌ دوريٌّ أكثر منه انعكاساً لانتعاشٍ هيكلياً. ويُظهر عام 2025 بوضوح أن الطلب لم يختفِ، لكنه أصبح أكثر انتقائيةً وحساسيةً للسعر والفائدة. فعدد العقود لا يزال أعلى بكثير من مستويات ما

ويكشف التركيب الزمني للبيانات أن ذروة السوق لم تكن في 2024 أو 2025، بل في عامي 2020 و2021، حين تجاوز حجم التمويل 150 مليار ريال سنوياً. وبالتالي، فإن ما يحدث في 2025 يمكن توصيفه على أنه

تؤتي ثمارها تدريجياً، ولكن أثراها الكامل لم ينعكس بعد على أرقام التمويل؛ ما خلق حالة ترقبٍ واضحة لدى المشترين.

هذا الوضع دفع كثيراً من الأسر إلى تأجيل قرار الشراء أو البحث عن منتجات عقارية أقل تكلفة. كما أن السياسات الحكومية الهادفة إلى كبح التضخم العقاري، عبر ضخ الأراضي والوحدات السكنية، بدأت

ويظل العامل النقدي هو اللاعب الأبرز؛ فرغم قيام البنوك المركزية بخفض أسعار الفائدة ثلاثة مرات بنهاية 2025، إلا أن مستويات الفائدة بقيت مرتفعةً نسبياً مقارنة بفترة ما بعد الجائحة.

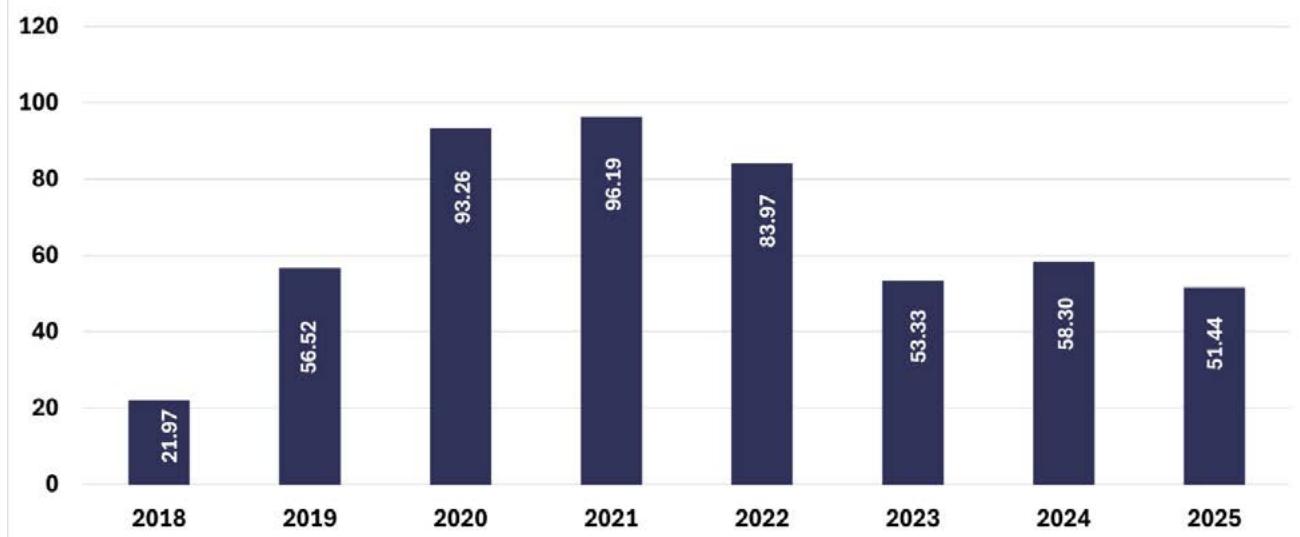
تمويلات شراء الفلل السكنية - تراجع الخيار الأعلى تكلفة

الأكثر تأثيراً بارتفاع الفائدة فالقيمة المرتفعة للعقارات، مقرنة بزيادة تكلفة التمويل، أدت إلى تضخم القسط الشهري بشكلٍ يتجاوز قدرة شريحة واسعةٍ من الأسر متوسطة الدخل.

بعزل عن الطفرة الكبيرة التي سبقت ذلك، حين قفز التمويل من 21.97 مليار ريال في 2018 إلى أكثر من 96 مليار ريال في 2021. ويعكس عام 2025 بوضوح أن الفيلا السكنية أصبحت الخيار

سبّلت تمويلات شراء الفلل السكنية في عام 2025 نحو 51.44 مليار ريال، منخفضةً بنسبة 11.77% عن عام 2024؛ لتأكيد استمرار المسار التنازلي الذي بدأ فعلياً منذ 2022. هذا التراجع لا يُقراً

التمويلات الجديدة للأفراد لشراء فيلا سكنية (مليار ريال)



المستقبل، بل من إعادة تسعير القدرة الشرائية. ومع استمرار التوجه الحكومي لضخ أراضٍ مخدومة، وتوسيع المعرض، قد نشهد استقراراً في هذا القطاع خلال 2026، لكن دون عودة سريعةً لمستويات الذروة السابقة.

المشترين باتوا أكثر حذراً تجاه الالتزامات طويلة الأجل ذات المخاطر العالية. فالفيلا، رغم جاذبيتها الاجتماعية، تمثل التزاماً مالياً ثقيلاً في بيئة فائدة مرتفعة وغير مستقرة. وتظهر المقارنة مع 2021 أن السوق لا تعاني من ضعفٍ في الرغبة بالسكن

كما أن الارتفاعات السعرية الكبيرة في أراضي الفلل، خصوصاً في المدن الكبرى مثل الرياض، خلقت فجوةً واضحةً بين الدخل وسعر المنتج، وهو ما دفع جزءاً من الطلب للخروج من هذا القطاع تدريجياً، وليس من السوق ككل. ومن زاوية سلوكية، يظهر أن

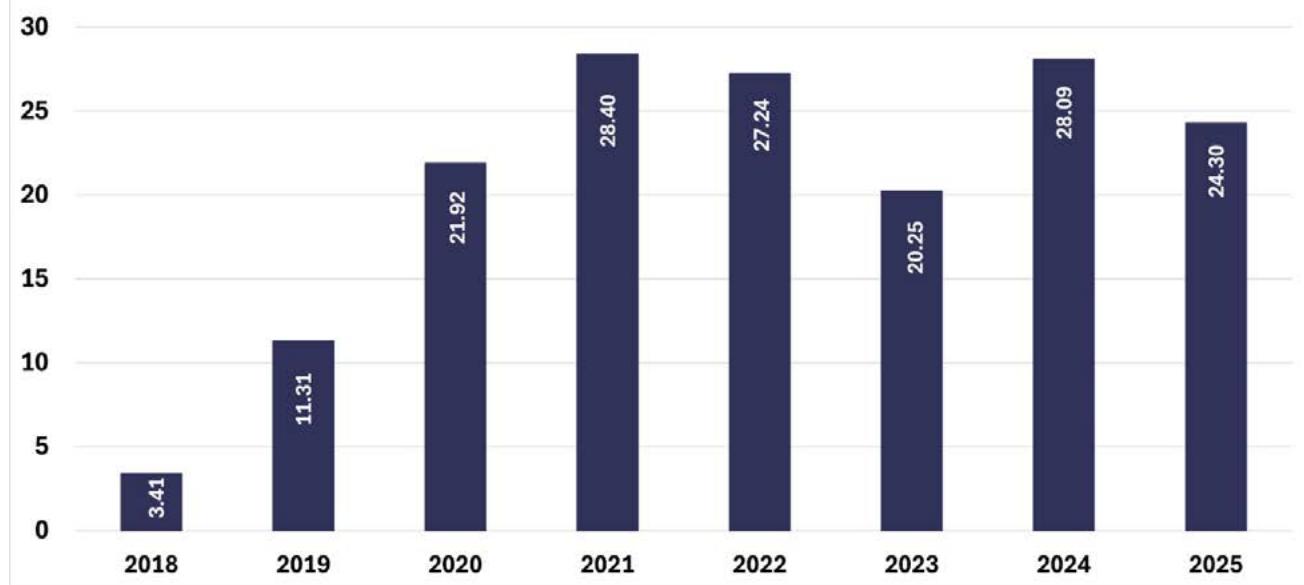
تمويلات شراء الشقق السكنية - الخيار العرن في 2025

استعاده جزء كبير من زعمه في 2024. لكن تراجع 2025 لا يفهم كضعف في الطلب، بل كنتيجة مباشرة لبيئة الفائدة المرتفعة.

بلغت تمويلات شراء الشقق السكنية في عام 2025 نحو 24.30 مليار ريال، بانخفاض سنوي قدره 13.46%. ورغم هذا التراجع، تظل الشقق السكنية الأكثر تماساً مقارنة ببقية

أنواع التمويل العقاري، وهو ما يعكس تحولاً إستراتيجياً في سلوك الأسر السعودية. وتشير البيانات إلى أن الشقق لم تكن خياراً هامشياً؛ فقد نمت بقوة بين 2018 و2021، ونجحت في

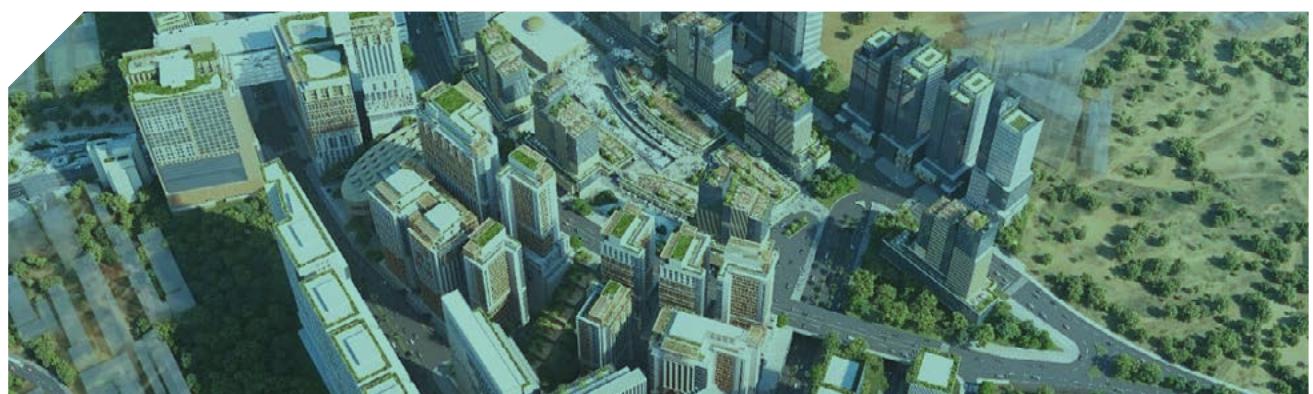
التمويلات الجديدة للأفراد لشراء شقة سكنية (مليار ريال)



بانتظار تحسن شروط التمويل، ومن منظور استثماري، يظهر أن الشقق باتت تمثل حلاً وسطاً بين التملك والاستقرار المالي؛ مما يعزز فرص عودتها للنمو بعمر دورة خفض فائدة أعمق في 2026.

التحولات الديموغرافية، وارتفاع نسبة الأسر الصغيرة، ودخول جيل جديد من المشترين لأول مرة، كلها عوامل تصب في مصلحة الشقق على المدى المتوسط. وهذا ما يجعل تراجع 2025 أقرب إلى وقفة مؤقتة

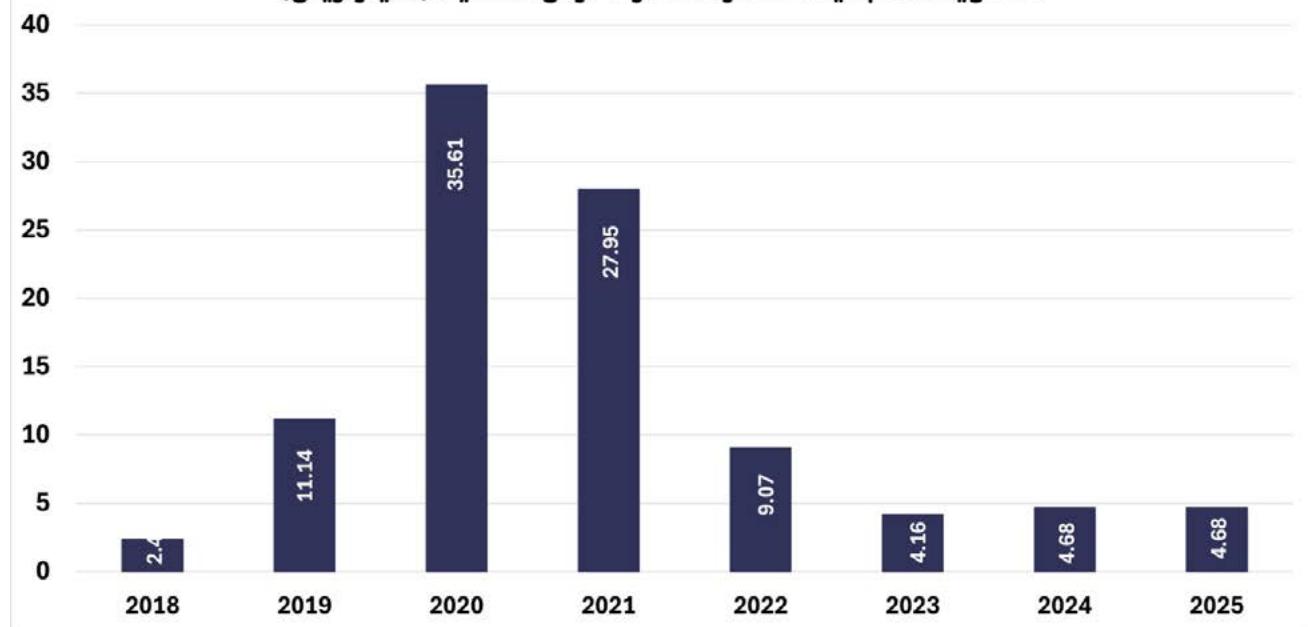
المميزة الأساسية للشقة السكنية في 2025 هي انخفاض التكلفة الإجمالية مقارنة بالفيلا؛ ما يجعلها أكثر توافقاً مع مستويات الدخل الحالية، وأكثر قابلية للتمويل في ظل تشدد البنوك النسبي. كما أن



تمويلات شراء الأراضي السكنية - انحسار المضاربة

استقرت تمويلات شراء الأراضي السكنية في 2025 عند 4.68 ملليار ريال في ذروة النشاط. هذا الثبات يأتي بعد سلسلة من الانخفاضات الحادة منذ 2021، حين كانت التمويلات دون نمو يذكر عن 4.68 ملليار ريال.

التمويلات الجديدة للأفراد لشراء أرض سكنية (مليار ريال)



2025 قد يكون إشارةً إيجابيةً تعكس وصول السوق إلى قاعها الدوري، مع احتمالية تحسن تدريجيًّا لاحقًا، لكن ضمن نطاقات أقل بكثير من مستويات ما قبل 2020.

لتطوير أو الخروج من السوق. كما أن السياسات الحكومية الهدافة إلى ضخ عشرات الآلاف من الأرضي السكنية للمواطنين بأسعار رمزية، أسهمت في تقليل الحاجة إلى التمويل التجاري لشراء الأرضي، خاصةً للأسر. ويُلاحظ أن الاستقرار في

ويؤكد عام 2025 أن سوق الأرضي خرجت من مرحلة المضاربة المرتفعة، ودخلت مرحلة الطلب الحقيقي المرتبط بالبناء الفعلي. ارتفاع تكاليف التمويل، إلى جانب رسوم الأرضي البيضاء، قلصاً جاذبية الاكتناز، ودفعاً المستثمرين إما



عام 2025 يشكل سلوك المشترين

يُمثل 2025 عام إعادة التوازن لسوق التمويل العقاري للأفراد؛ حيث أعادت الفائدة المرتفعة، وارتفاع الأسعار، تشكيل سلوك المشترين، دون أن تلغي الطلب الكامن. التحول من الفلل إلى الشقق، وتراجع المضاربة على الأراضي، يعكسان سوًاءً أكثر نضجاً وانضباطاً.

ومع توقيعات استمرار خفض الفائدة في 2026، إلى جانب توسيع المعروض السكاني الحكومي، تبدو السوق مهياًًّاً لعودةٍ تدريجية للنشاط، لكن وفق نموذج أكثر توازناً، يربط التملك بالقدرة الحقيقية، لا بالزخم الائتماني وحده.





مؤشر أسعار عقارات السعودية 2025

مؤشر عقارات السعودية 2025.. السكني يُصحّح مساره التجاري يواصل الزخم

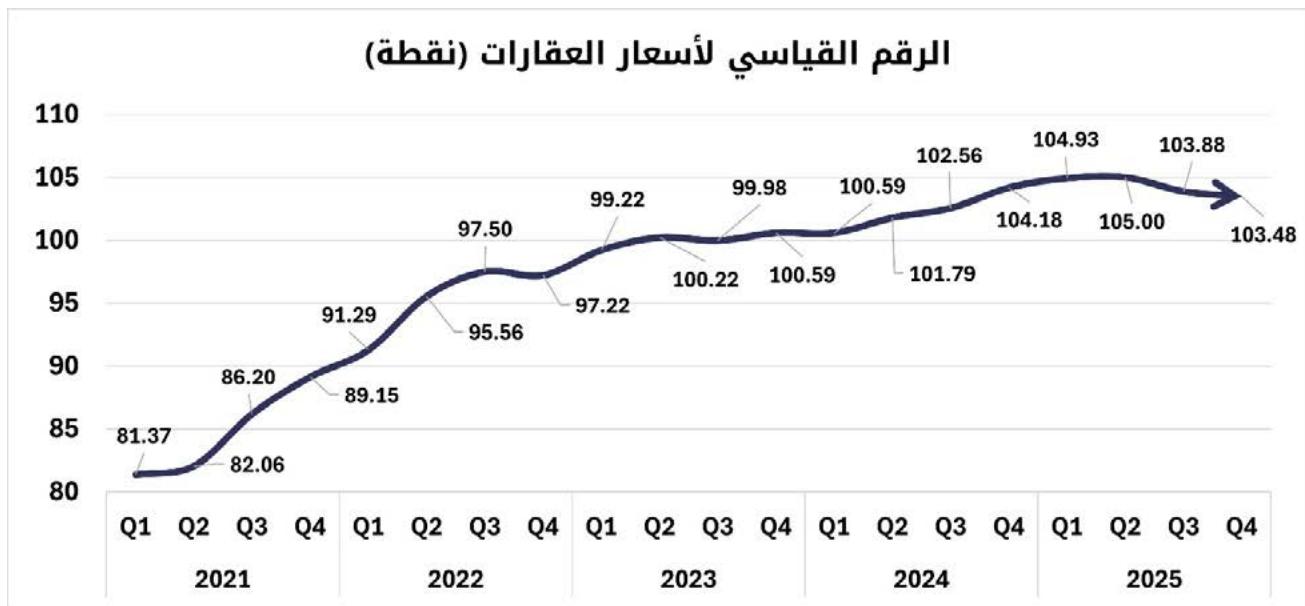
انخفض الرقم القياسي العام طفيفاً عند 0.67% مقارنةً بالربع الرابع من عام 2024، وفق الهيئة توازن صحيٌّ بين العرض والطلب العامة للإحصاء. ويعكس هذا المؤشر أسعار العقارات في المملكة، خلال عام 2025، بنسبة 25.40% في السوق العقارية.

مؤشر أسعار العقارات في السعودية (نقطة)				
التغير	2025 الرابع	2024 الرابع	الأوزان (%)	القطاع
-0.67%	103.48	104.18	100.00%	الرقم القياسي العام
-2.24%	100.05	102.35	72.66%	السكنى العام
3.59%	113.47	109.54	25.40%	التجاري العام
4.33%	109.44	104.89	1.94%	الزراعي العام

تعكس اتجاهات حقيقةً لأسعار وتساعد في إعادة تقييم قرارات الشراء والتطوير، والاستثمار على أساس أكثر واقعيةً واستدامة.

في مقابل استمرار الزخم في القطاع التجاري المدعوم بالنشاط الاقتصادي. وتكتسب هذه المؤشرات أهميةً خاصةً للمستثمرين والمطورين والمواطنين؛ كونها

بعد سنواتٍ من الارتفاعات المتسرعة، بدأت السوق تدخل مرحلةً أكثر نضجاً، تراجع فيها بعض الفئات السكنية تحت ضغط التمويل، وتغيير سلوك الطلب،



مؤشر أسعار العقارات السكنية

الانخفاض نتائج السياسات الحكومية، التي تشجع المستثمرين على التطوير بدلاً من الاكتناز؛ مما ساعد مثلاً طرح الأراضي السكنية بأسعارٍ رمزية، وفرض رسوم الأرضي البيضاء في تخفيف ضغوط الأسعار بالقطاع.

سجل القطاع السكاني انخفاضاً بنسبة 2.24%， وهو أكبر تراجعٍ ضمن القطاعات الرئيسية. ويعكس هذا

مؤشر أسعار العقارات السكنية في السعودية				
التغير	الربع الرابع 2025	الربع الرابع 2024	الأوزان (%)	نوع العقار
-2.43%	99.76	102.25	45.85%	قطعة أرض سكنية
-1.34%	103.25	104.66	10.46%	فيلا سكنية
-2.46%	98.9	101.4	14.99%	شقة سكنية
-0.21%	98.52	98.73	1.37%	دور سكني

مشاريع سكنية بأسعارٍ تنافسية، مما يوفر خياراتٍ أوسعٍ للمشترين. فيما شهدت أسعار الدُور السكنية انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.21%， وهو انخفاضٌ محدودٌ يعكس الاستقرار النسبي للقطاع، ويشير إلى أن الطلب على هذا النوع من العقارات مستمرٌ بشكلٍ معتدل دون تقلباتٍ كبيرة.

مقارنةً بالقطاع الأرضي، ويعكس هذا التوجّه محاولة الحكومة موازنة العرض والطلب في العقارات الفاخرة، مع الحفاظ على استقرار السوق. وانخفضت أسعار الشقق السكنية بنسبة 2.46%， وهي أكبر نسبة انخفاض بين العقارات السكنية المأهولة. ويُظهر هذا تأثير الرسوم على الأرضي البيضاء، وطرح

انخفاضٌ أسعار قطاع الأرضي السكنية بنسبة 2.43%، مما يعكس أثر سياسة ضخ الأرضي الحكومية. وهذه الخطوة تسعد المواطنين والمستثمرين في الحصول على أراضٍ بأسعارٍ معقولة، وبالتالي تقليل المضاربة والتقلبات السعرية. وشهدت الفيلات انخفاضاً بنسبة 1.34%， وهو انخفاضٌ معتدل نسبياً



مؤشر أسعار العقارات التجارية

النشاط التجاري والاقتصادي، رغم الجهود الحكومية للسيطرة على الأسعار في القطاع السكني.

شهد القطاع التجاري ارتفاعاً بنسبة 3.59%， وهو أكبر ارتفاع من المستثمرين ورّاد الأعمال. ويعكس هذا النمو الثقة في بين القطاعات؛ نظراً لزيادة

مؤشر أسعار العقارات التجارية في السعودية				
التغير	الربع الرابع 2025	الربع الرابع 2024	الأوزان (%)	نوع العقار
3.46%	113.99	110.17	22.84%	قطعة أرض تجارية
5.66%	111.24	105.28	2.02%	عمراء
1.15%	100.95	99.8	0.55%	معرض / محل
4.33%	109.44	104.89	1.94%	أرض زراعية

العقارات السعودية دخلت مرحلةً انتقاليةً بامتياز. ولم يُعد الربح مضموناً في جميع الفئات، بل بات مرتبطاً بحسن اختيار القطاع، ونوع الأصل، والأفق الزمني للاستثمار. فللمواطنين، يبعث التراجع السكني بإشارة طمأنة نسبية، وللمطهوريين، تفرض الأرقام إعادة ضبط الإستراتيجيات، أما المستثمرون، فالمحاكاسب باتت أوضح في التجاري والأصول الفدّرة للدخل، بينما يتطلب السكني صبراً ورؤى طويلة المدى.

أسعار المعارض وال محلات ارتفاعاً بنسبة 1.15%， وهو ارتفاعٌ محدودٌ يعكس استقرار السوق التجارية الصغيرة والمتوسطة، مع استمرار النشاط التجاري اليومي دون تأثيرٍ كبيرٍ من سياسات الحكومة. وارتفعت أسعار الأراضي الزراعية بنسبة 4.33%， وهو ارتفاعٌ ملحوظٌ يعكس محدودية العرض والطلب المتزايد من المستثمرين الراغبين في استثمار الأراضي خارج المناطق السكنية والتجارية. وتشير بيانات الربع الرابع 2025 إلى أن السوق

ارتفعت أسعار الأراضي التجارية بنسبة 3.46%: مما يعكس قوة الطلب على موقع إستراتيجية التجارة والاستثمار التجاري، مع استغلال المستثمرين لفرص الناتجة عن التنمية الحضرية. أما العمارت التجارية فشهدت أكبر زيادةٍ بين أنواع العقارات التجارية؛ حيث ارتفعت بنسبة 5.66%. ويعكس هذا النمو اتجاه المستثمرين إلى الاستثمار المباشر في المشاريع التجارية الجاهزة، استجابةً للنمو الاقتصادي المستمر. وسجلت



تحليل أداء الشركات المدرجة في سوق المال السعودية 2025

إدراج 3 شركاتٍ جديدة والأسهم المصدرة ترتفع بنسبة 27%

2025، مسجلاً أعمق خسارة سنوية لها منذ خمسة أعوام، إلى جانب تصاعد التوترات التجارية بين الولايات المتحدة وعدد من الاقتصادات العالمية، وعودة الرسوم الجمركية التي فرضتها إدارة الرئيس الأمريكي دونالد ترامب، فضلاً عن استمرار التوترات الجيوسياسية. وأسهم هذا المزيج من العوامل في تعزيز حالة عدم اليقين، وتقليل شهية المخاطرة؛ مما يُفسّر جزئياً جدة الضغوط التي تعرّض لها قطاع التطوير العقاري مقارنة ببقية القطاعات.

أكثر حذراً على مستوى السوق ككل؛ إذ تراجع مؤشر سوق الأسهم السعودية خلال عام 2025 بنحو 13%. كما انكمش النشاط التداولي بصورة لافتة مع انخفاض كمية الأسهم المتداولة بنسبة 17%， وتراجع عدد الصفقات بنحو 7%، بالتزامن مع هبوط القييم المتداولة بنحو 30%. ويعكس هذا المشهد الكلي تراجع شهية المخاطرة واتساع نطاق التصحيح السعري، وذلك بعد أن كان المؤشر العام قد سجل خلال عامي 2023 و2024 قممًا تاريخيةً لم يشهدها منذ عام 2005. وتعزّزت هذه الضغوط بفعل متغيراتٍ خارجية غير مواتية، في مقدمتها تراجع أسعار النفط بنحو 20% خلال عام

أَنْسَم أداء قطاع التطوير العقاري، خلال عام 2025، بظاهره "التوسيع الكمي" مقابل التصحيح السعري، فرغم نمو حجم القطاع بإدراج 3 شركاتٍ جديدة، وزيادة عدد الأسهم المصدرة بنسبة 27%， إلا أن المؤشر العام للقطاع أنهى العام على تراجع بنسبة 21.3%. ويعكس هذا التباين مرحلة "إعادة تقييم" شاملة؛ حيث تأثرت أسعار الأسهم بارتفاع تكاليف التمويل، بينما استمرت السيولة في التدفق (نمو 7.9% في قيمة التداول)؛ لاقتاص فرص في الإدراجات الجديدة، والشركات ذات الملاءة المالية العالية. وجاء هذا الأداء في ظل بيئة سوقية





محطة تاريخية

قد افتتح عام 2025 مرتفعاً عند مستوى 3687.13 نقطة؛ ما يعكس موجة تفاؤل مبكرة مدفوعة بإعلانات مشاريع كبرى، واستمرار الإنفاق الحكومي، إلا أن المؤشر سُجل أدنى مستوى له عند 2812.33 نقطة، منخفضاً بنسبة 7.0% عن أدنى مستويات عام 2024؛ ما يشير إلى ضغوط بيئية حادةٍ خلال العام.

انعكاسٌ حادٌ في المسار؛ حيث تحول زخم السوق من "مضاربة سعودية" متفائلة إلى موجة "جي أرباح قاسية". ويعكس هذا الانكسار الفني حساسية القطاع العالمية للmutations الاقتصادية، ويؤكد أن مستويات الـ 4350 نقطة ما زالت تُشكل حاجزاً نفسياً وفنياً قوياً أمام نمو القطاع في الأمد القريب. وكان مؤشر قطاع التطوير العقاري

سُجل مؤشر قطاع التطوير العقاري، خلال عام 2025، محطة تاريخية فارقة؛ حيث بلغ ذروته في 28 أبريل 2025، عند مستوى 4341 نقطة، وهي أعلى قمة يصل إليها المؤشر منذ قرابة 7 سنوات (تحديداً منذ 7 فبراير 2018 حين سُجل 4353.40 نقطة). إلا أن فشل المؤشر في اختراق هذه القمة التاريخية والثبات فوقها أدى إلى

مؤشر قطاع التطوير العقاري (نقطة)

الحالة	التغير%	2025	2024	المؤشر
تفاؤل مبكر	20.9%	3687.13	3050.34	الافتتاح
قمة تاريخية	9.0%	4341.2	3982.88	الأعلى
ضغوط بيئية	-7.0%	2812.33	3025.12	الأدنى
تصديح حاد	-21.3%	2877.48	3655.7	الإغلاق



نحو عدد الشركات والأسهم

132.22 مليار ريال؛ ما يشير إلى أن التوسيع الكافي في القطاع لم يترجم إلى نمواً سعرياً مماثل؛ نتيجة تراجع أسعار معظم الأسهم؛ مما يؤكد أثر انخفاض أسعار الشركات القيادية القديمة.

ليصل إلى 7.70 مليار سهم، مقارنة بـ 6.06 مليار سهم في العام السابق. وعلى الرغم من زيادة عدد الشركات والأسهم، لم ترتفع القيمة السوقية سوى بنسبة 3.75%، من 127.43 مليار ريال إلى

ارتفاع عدد شركات التطوير العقاري المدرجة من 14 شركة في عام 2024 إلى 17 شركة في عام 2025، بنحو 21.43%؛ ما يعكس اتساع قاعدة الإدراجات. كما ارتفع عدد الأسهم المصدرة بنسبة 27.07%:

أسهم شركات التطوير العقاري في سوق المال السعودية

السنة	عدد الشركات	عدد الأسهم	القيمة السوقية
2025	17	7,699,746,531	132,215,358,638
2024	14	6,059,275,472	127,431,575,370
% التغير	21.43%	27.07%	3.75%

1,235	1,165	85.7%	884	1	70.20	0.00	0.00
0	1	70.60	1	70.20	0.00	0.00	0.00
401	744	43.25	153	43.20	43.25	0.00	0.00
22	100	49.45	159	49.05	49.00	0.00	0.00
307	1,319	14.70	186	14.62	14.60	0.00	0.00
2,355	2,355	30.00	101	19.28	19.30	0.00	0.00
3,588	3,588	379	379	48.95	48.95	0.10	0.10
780	780	27.70	27.70	27.70	0.00	0.00	0.00
311	311	20.90	20.90	20.90	-0.67	0.00	0.00
287	287	33.00	4	4	4	0.00	0.00
80	80	80.00	80	80.00	80.00	0.00	0.00

نشاط الصفقات والسيولة

مليار ريال في عام 2024: ما يعكس حركة تدوير سيولة عالية جدًا بين الشركات المدرجة حديثًا والشركات التقليدية.

متزايدًا. وزادت كمية الأسهم المتداولة بنسبة 6.95% لتبلغ 3.84 مليار سهم، بينما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 7.89%: لتصل إلى 79.04 مليار ريال، مقارنة بـ 85.28

ارتفاع عدد الصفقات المنفذة بنسبة 35.96%: ليصل إلى نحو 8.0 مليون صفقة في عام 2025، مقابل 5.88 مليون صفقة في عام 2024: ما يعكس نشاطاً مضاربيًا واستثماريًا

تداول الأسهم بقطاع التطوير العقاري

السنة	عدد الصفقات	الأسهم المتداولة	قيمة التداول (ريال)
2024	5,883,497	3,591,390,545	79,042,620,189
2025	7,999,190	3,840,925,976	85,278,702,493
التغير	35.96%	6.95%	7.89%



أداء أسهم شركات القطاع

في عام 2024، سجلت 11 شركةً ارتفاعاً ملحوظاً في أسهمها، بينما في عام 2025، انخفضت أسهم 3 شركات منخفضة. وبينما في عام 2025، انخفضت أسهم 11 شركةً، ارتفعت أسهم 3 شركات منخفضة. رغم استمرار النمو التسليكي لبعض الشركات.

أداء أسهم الشركات بقطاع التطوير العقاري

السنة	2024	2025	التغيير
الأسهم المرتفعة	11	2	-82%
الأسهم المنخفضة	3	15	400%
المجموع	14	17	21%



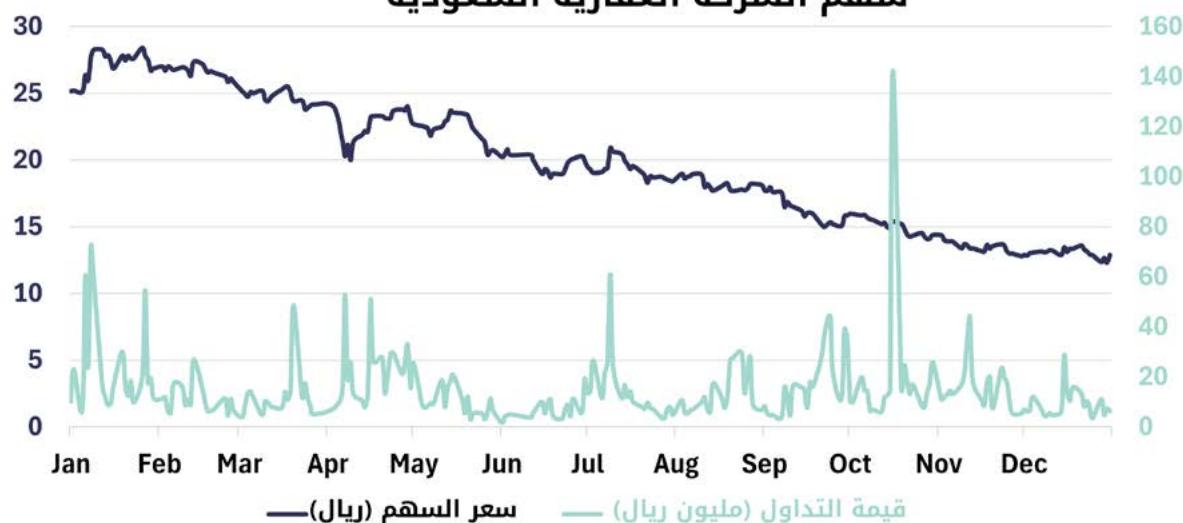
١ - الشركة العقارية السعودية

للشركة من نحو 9.49 مليار ريال إلى 4.83

عام 2024، مسجلاً تراجعاً حاداً بنسبة 49.05%. ونتيجة لهذا الانخفاض السعري، تقلصت القيمة السوقية

أنهى سهم "الشركة العقارية السعودية" عام 2025 عند مستوى 12.89 ريال، مقارنة بـ 25.30 ريال في

سهم الشركة العقارية السعودية



إلى 3.73 مليار ريال، بتراجع 37.2% ما يشير إلى انخفاض شهية المستثمرين تجاه السهم.

مليون سهم في عام 2025، بنسبة تراجع بلغت 27.6%. كما انخفضت قيمة التداول من 5.94 مليار ريال

شهد السهم تراجعاً في كمية الأسهم المتداولة من 273.3 مليون سهم في عام 2024 إلى 197.9

الشركة العقارية السعودية

التغير%	2025	2024	السنة
-49.05%	12.89	25.30	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	375,000,000	375,000,000	الأسهم المصدرة
-49.05%	4,833,750,000	9,487,500,000	القيمة السوقية
-27.59%	197,894,235	273,304,873	كمية الأسهم المتداولة
-37.22%	3,731,656,846	5,943,582,811	قيمة الأسهم المتداولة

2 - شركة طيبة للاستثمار

تراجع سعر سهم "طيبة للاستثمار" من 10.70 مليار ريال إلى 8.36 مليار ريال.

السوقية التي انخفضت من 41.10 ريال في عام 2024 إلى 32.10 ريال في عام 2025، بانخفاض قدره 21.9%. ويعكس ذلك مباشرةً على القيمة

سهم شركة طيبة للاستثمار



ريل؛ ما يعكس نشاطاً استثمارياً ملحوظاً على السهم.

وعلى الرغم من التراجع السعري، مقارنة بـ 73.36 مليون سهم في عام 2024، كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 9.66% لتبلغ 3.39 مليار لتنصل إلى 80.45 مليون سهم،

شركة طيبة للاستثمار			
التغير %	2025	2024	السنة
-21.90%	32.10	41.10	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	260,457,483	260,457,483	الأسهم المصدرة
-21.90%	8,360,685,204	10,704,802,551	القيمة السوقية
9.66%	80,451,609	73,364,235	كمية الأسهم المتداولة
22.29%	3,388,657,032	2,770,985,619	قيمة الأسهم المتداولة

3 - شركة مكة للإنشاء والتعهير



أقل، بلغت 18.19%؛ لتصل إلى 15.91 مليار ريال.

زيادة عدد الأسهم المصدرة بنسبة 21.35% إلى 200 مليون سهم، انخفضت القيمة السوقية بنسبة 32.58%. ورغم

انخفاض سعر سهم "مكة للإنشاء والتعهير" من 118.00 ريال إلى 79.55 ريال، بتراجع 32.58%.

سهم مكة للإنشاء والتعهير



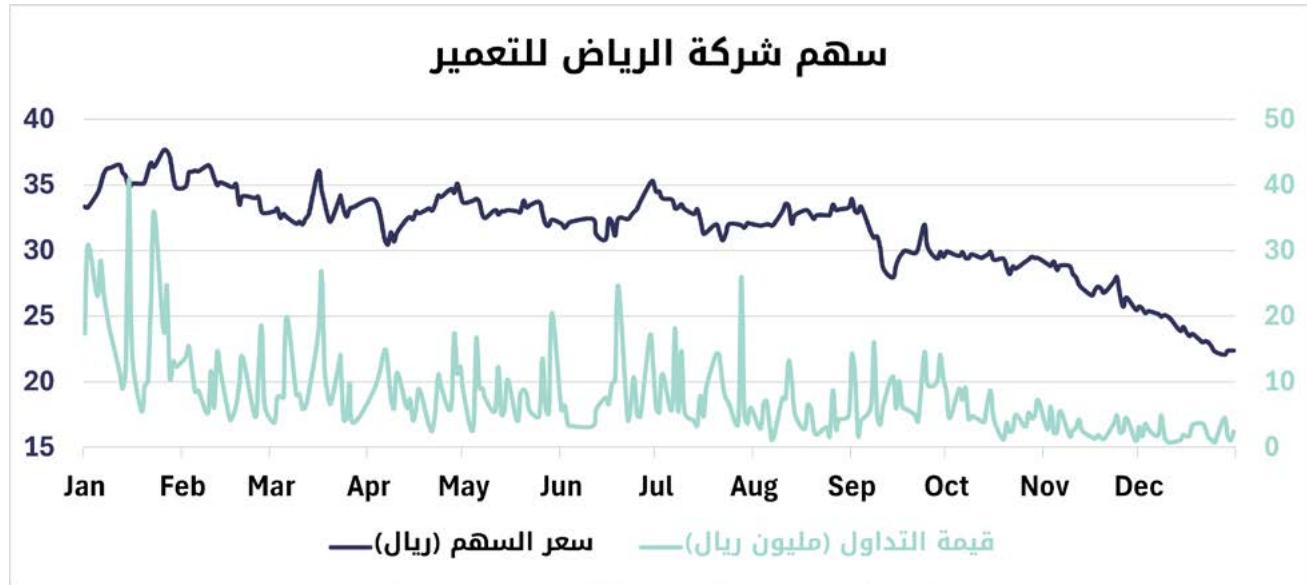
وسجل السهم نشاطاً تداولياً قوياً؛ حيث ارتفعت كمية التداول بنسبة 58.18%؛ لتصل إلى 58.67 مليون سهم، مما قفزت قيمة التداول بنسبة 53.79%؛ لتبلغ

5.53 مليار ريال؛ مما يعكس سيولةً مرتفعةً على السهم.

شركة مكة للإنشاء والتعهير

السنة	قيمة الأوراق المالية المتداولة (مليارات ريال)	كمية الأوراق المالية المتداولة (ملايين سهم)	سعر السهم (الإغلاق)	النسبة
2024	19,448,316,320	164,816,240	118.00	أسهم المصدرة
2025	15,910,000,000	200,000,000	79.55	-32.58%
القيمة السوقية				21.35%
كمية الأوراق المالية المتداولة				-18.19%
قيمة الأوراق المالية المتداولة				58.18%
				53.79%

تراجع سعر سهم "الرياض للتعمير" من 33.60 ريال إلى 22.39 ريال، بانخفاض 33.36%. وعلى الرغم من زيادة رأس المال، وارتفاع عدد الأسهم المصدرة بنسبة 31.59%، انخفضت القيمة السوقية بنسبة 12.32%؛ لتبلغ 5,237,711,015 ريال. كما تراجعت قيمة الأوراق المالية المصدرة بنسبة 48.79%.



انخفضت كمية التداول من 118.84 مليون سهم إلى 60.86 مليون سهم، بتراجع 48.79%. كما تراجعت قيمة التداول بنسبة 35.25%؛ لتصل إلى 1.99 مليار ريال؛ مما يعكس هدوءاً نسبياً في التداول.

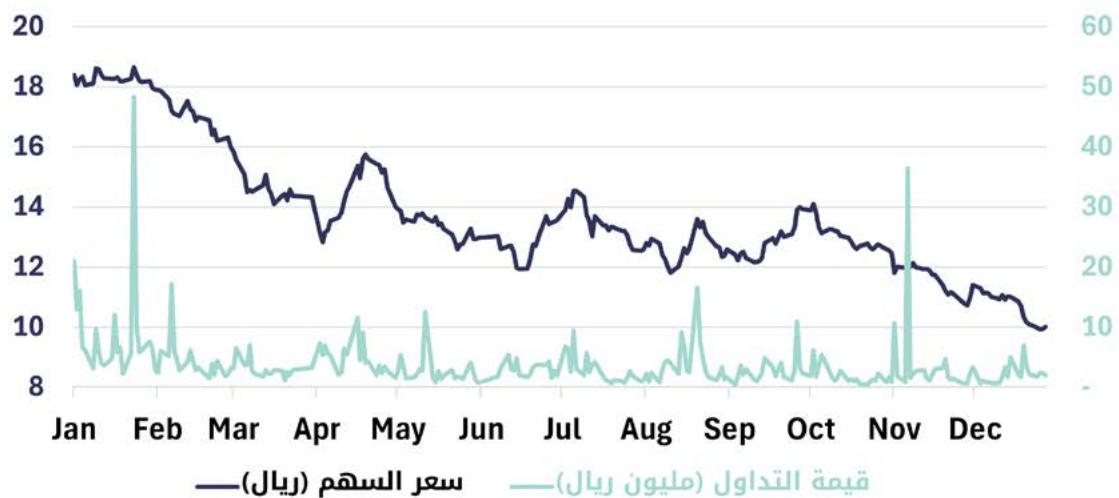
شركة الرياض للتعمير			
التغير	2025	2024	السنة
-33.36%	22.39	33.60	سعر السهم (الإغلاق)
31.59%	233,930,818	177,777,777	الأسهم المصدرة
-12.32%	5,237,711,015	5,973,333,307	القيمة السوقية
-48.79%	60,858,519	118,836,378	كمية الأسهم المتداولة
-35.25%	1,986,439,114	3,067,831,132	قيمة الأسهم المتداولة

5 - شركة إعمار المدينة الاقتصادية

إلى تراجع القيمة السوقية من 9.92 مليار ريال إلى 8.84 مليار ريال.

ارتفاع سعر سهم شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" من 8.75 ريال إلى 10.01 ريال، محققاً نمواً بنسبة 14.4%، إلا أن خفض عدد الأسهم المصدرة بنسبة 22.09% أدى

سهم إعمار المدينة الاقتصادية



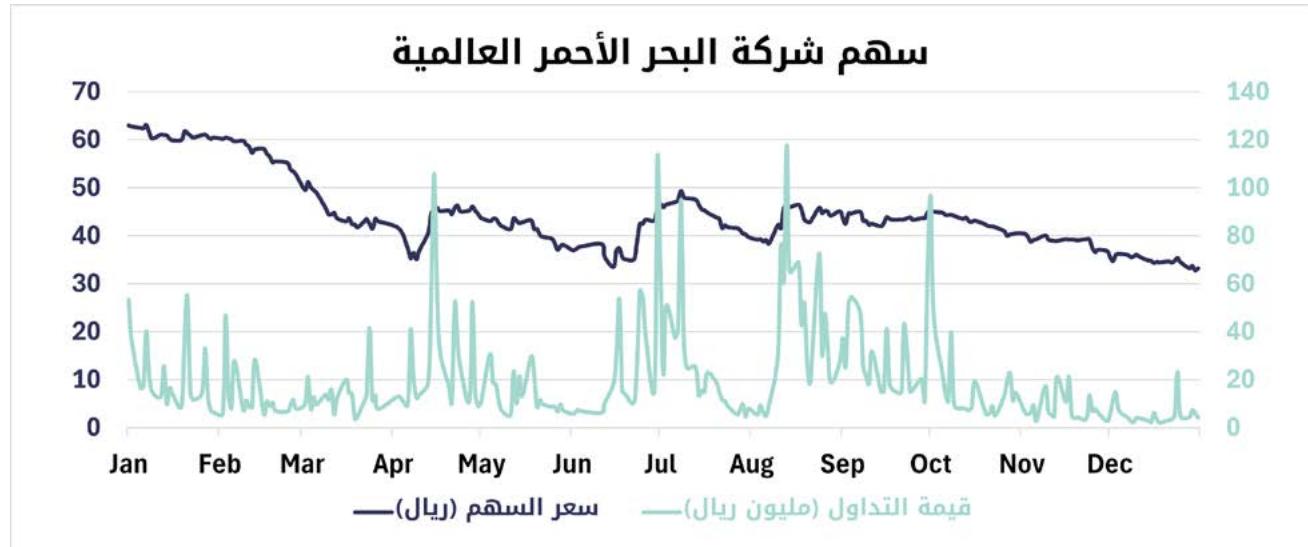
تراجع كمية التداول بشكل حادٌ من 4.20 مليون سهم إلى 65.8 مليون سهم، بانخفاض 98.43%. وفي المقابل، ارتفعت قيمة التداول بنسبة 81.57% لتبلغ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

السنة	كمية الأسهم المتداولة	القيمة السوقية	سعر السهم (الإغلاق)	التغير
2024	4,196,034,292	9,916,666,673	8.75	-22.09%
2025	882,929,905	8,838,128,349	10.01	-10.88%
	517,041,229	938,769,442	65,817,909	-98.43%
				81.57%

٦ - شركة البحر الأحمر العالمية

هبط سعر سهم شركة "البحر الأحمر العالمية" من 61.50 ريال إلى 33.18 ريال، بتراجع 46.05%. كما انخفضت القيمة السوقية بنسبة 13.87% لتصل إلى 1.60 مليار ريال، رغم زيادة عدد الأسهم المصدرة بنسبة 59.64%.

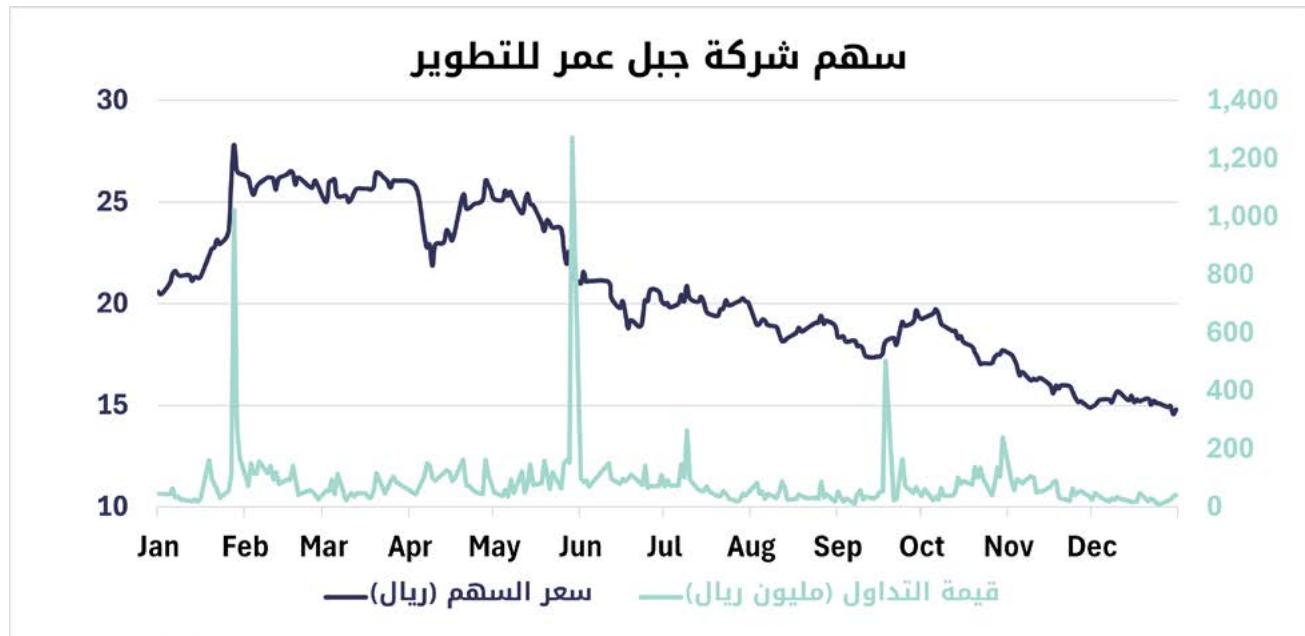


تراجع كمية التداول بنسبة 45.31% من 9.3 مليون سهم في عام 2024 إلى 5.10 مليون ريال في عام 2025، مما انخفضت قيمة التداول بنسبة 34.41% لتصل إلى 112.6 مليون ريال في عام 2025، كما انخفضت قيمة الأسهم المصدرة بنسبة 13.87% لتصل إلى 1,601,511,768.

شركة البحر الأحمر العالمية			
التغير	2025	2024	السنة
-46.05%	33.18	61.50	سعر السهم (الإغلاق)
59.64%	48,267,383	30,234,400	الأسهم المصدرة
-13.87%	1,601,511,768	1,859,415,600	القيمة السوقية
-34.41%	112,604,107	171,682,907	كمية الأسهم المتداولة
-45.31%	5,095,009,799	9,315,995,903	قيمة الأسهم المتداولة

7 - شركة جبل عمر للتطوير

انخفض سعر سهم شركة "جبل عمر للتطوير" من 20.56 ريال إلى 14.78 ريال، بانخفاض 28.11%. وانخفضت القيمة السوقية من 24.26 مليار ريال إلى 17.44 مليار ريال، مع ثبات عدد الأسهم المصدرة.



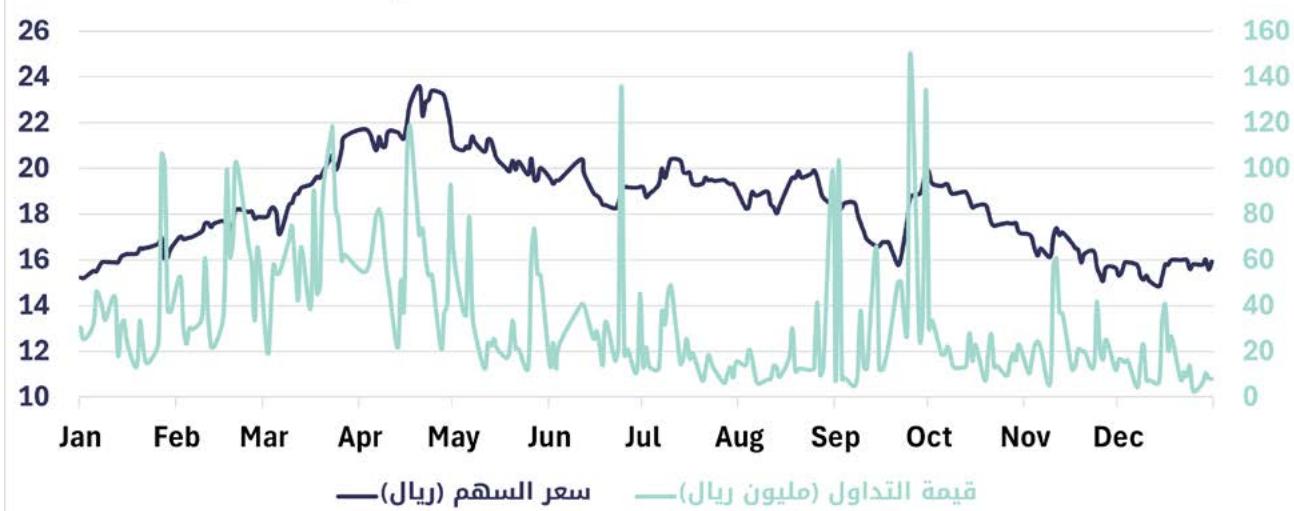
ارتفعت كمية التداول بنسبة 57.6% لتصل إلى 949.5 مليون سهم، كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 30.31% لتبلغ 20.03 مليون ريال في عام 2025 مما يعكس سيولة عالية.

شركة جبل عمر للتطوير			
التغير	2025	2024	السنة
-28.11%	14.78	20.56	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	1,180,022,905	1,180,022,905	الأسهم المصدرة
-28.11%	17,440,738,536	24,261,270,927	القيمة السوقية
57.60%	949,545,712	602,497,242	كمية الأسهم المتداولة
30.31%	20,031,722,602	15,372,371,982	قيمة الأسهم المتداولة

8 - شركة دار الأركان للتطوير العقاري

ارتفاع سعر سهم شركة "دار الأركان للتطوير العقاري" 5.56% لترتفع القيمة السوقية إلى 17.22 مليون ريال في عام 2025، وبنسبة نمو 5.56%: من 15.10 ريال في عام 2024 إلى 15.94 ريال في عام 2024.

سهم دار الأركان للتطوير العقاري



انخفضت كمية التداول بنسبة 38.59% من 13.66 مليار ريال في عام 2024 إلى 8.39 مليار ريال في عام 2025، مما تراجعت قيمة التداول بنسبة 54.13% لتصل إلى 449.8 مليون سهم في عام 2024، كما تراجعت قيمة الأوراق المالية المقدمة إلى 1,080,000,000 ريال في عام 2024.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

السنة	القيمة السوقية	كمية الأسهم المتداولة	قيمة الأسهم المتداولة	سعر السهم (الإغلاق)
2024	16,308,000,000	980,562,628	980,562,628	15.10
2025	17,215,200,000	13,664,829,814	13,664,829,814	15.94
% التغير	5.56%	-54.13%	-38.59%	5.56%
الأسم	دار الأركان للتطوير العقاري			

٩ - شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

السوقية إلى 3.87 مليار ريال في عام 2025، وبنسبة .23.36%

تراجع سعر سهم شركة "مدينة المعرفة الاقتصادية" بنسبة 23.36% ليغلق عند 11.42 ريال بنهاية عام 2025، مقارنةً بسعر 14.90 ريال في عام 2024، وانخفضت القيمة

سهم مدينة المعرفة الاقتصادية



ال التداول بنسبة 30.41% لتصل إلى 1.63 مليار ريال في عام 2025.

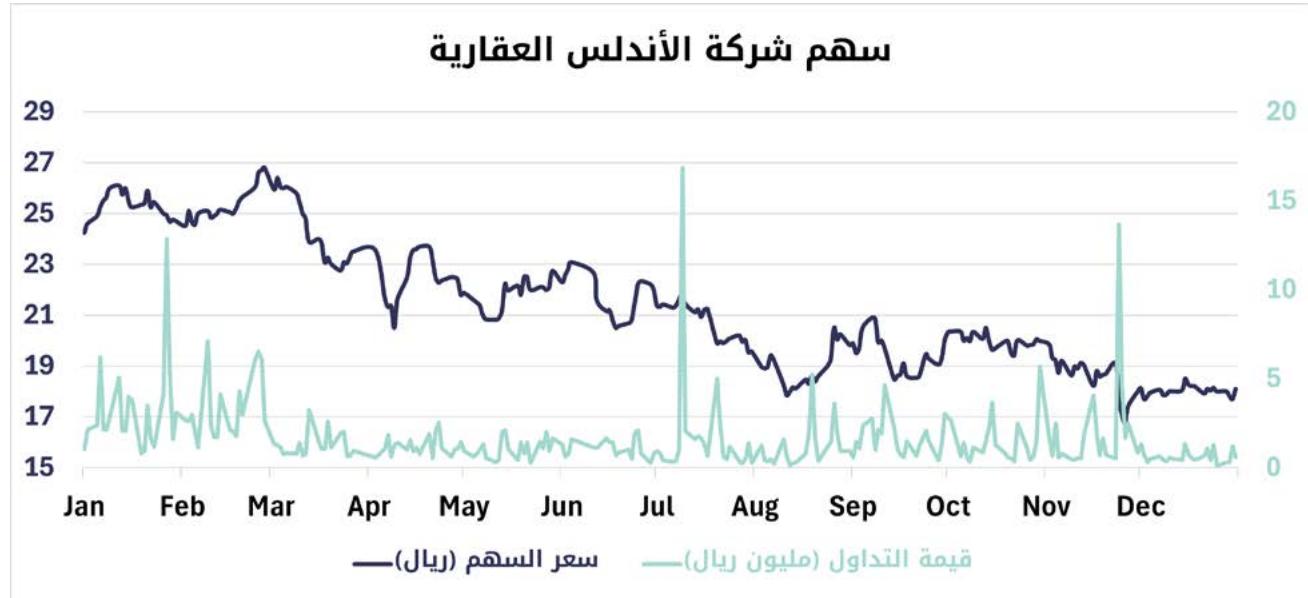
انخفضت كمية التداول بنسبة 24.1% لتبلغ 115.3 مليون سهم في عام 2025، مقارنةً بـ 152 مليون سهم في عام 2024، كما تراجعت قيمة

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

التغير%	2025	2024	السنة
-23.36%	11.42	14.90	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	339,300,000	339,300,000	الأسهم المصدرة
-23.36%	3,874,806,000	5,055,570,000	القيمة السوقية
-24.10%	115,299,625	151,913,539	كمية الأسهم المتداولة
-30.41%	1,631,373,173	2,344,404,646	قيمة الأسهم المتداولة



أنهى سهم شركة "الأندلس العقارية" عام 2025 منخفضاً بنسبة 24.96% ليصل إلى 18.10 ريال، مقارنة بسعر 24.12 ريال في عام 2024. وانخفضت القيمة السوقية من 2.25 مليار ريال إلى 1.69 مليار ريال في عام 2025.



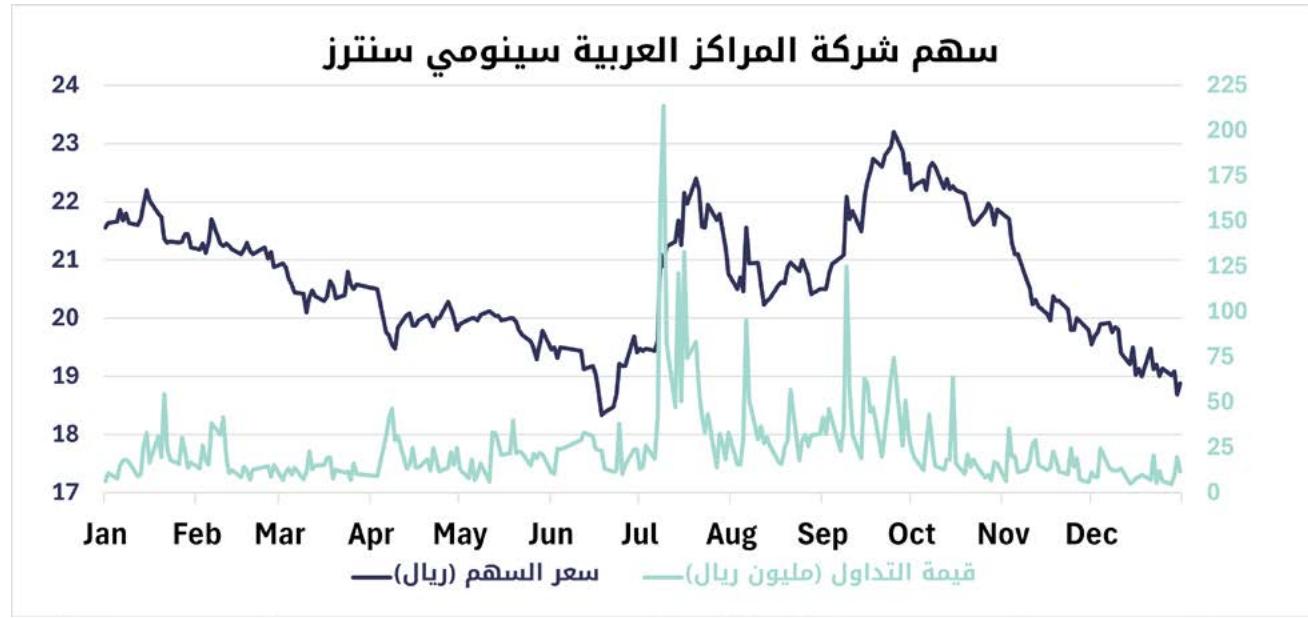
تراجع قيمة التداول بنسبة 49.4% إلى 418.3 مليون ريال في عام 2025.

انخفضت كمية تداول سهم شركة "الأندلس" بنسبة 41.73% لـ 19.22 مليون سهم في عام 2025، مقارنة بتداول 32.97 مليون سهم في عام 2024.

شركة الأندلس العقارية			
التغير%	2025	2024	السنة
-24.96%	18.10	24.12	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	93,333,333	93,333,333	الأسهم المصدرة
-24.96%	1,689,333,327	2,251,199,992	القيمة السوقية
-41.73%	19,216,613	32,976,032	كمية الأسهم المتداولة
-49.40%	418,257,260	826,519,229	قيمة الأسهم المتداولة

11 - شركة المراكز العربية (سينومي سنترز)

هبط سعر سهم شركة المراكز العربية "سينوفي ستارز" بنسبة 13% ليغلق عند 18.88 ريال بنهاية عام 2025، مقارنة بسعر 21.70 ريال في عام 2024، وانخفضت القيمة السوقية إلى 8.97 مليار ريال بنهاية عام 2025.



في عام 2024، وبنسبة هبوط 30.28%， كما انخفضت قيمة التداول بنسبة 33.69% إلى 6.35 مليار ريال.

وعلی مستوى تداول سهم شركة "سينوفي ستترز"، انخفضت كمية الأسهم المتداولة إلى 303 مليون سهم في عام 2025، مقارنةً بتداول 435 مليون سهم

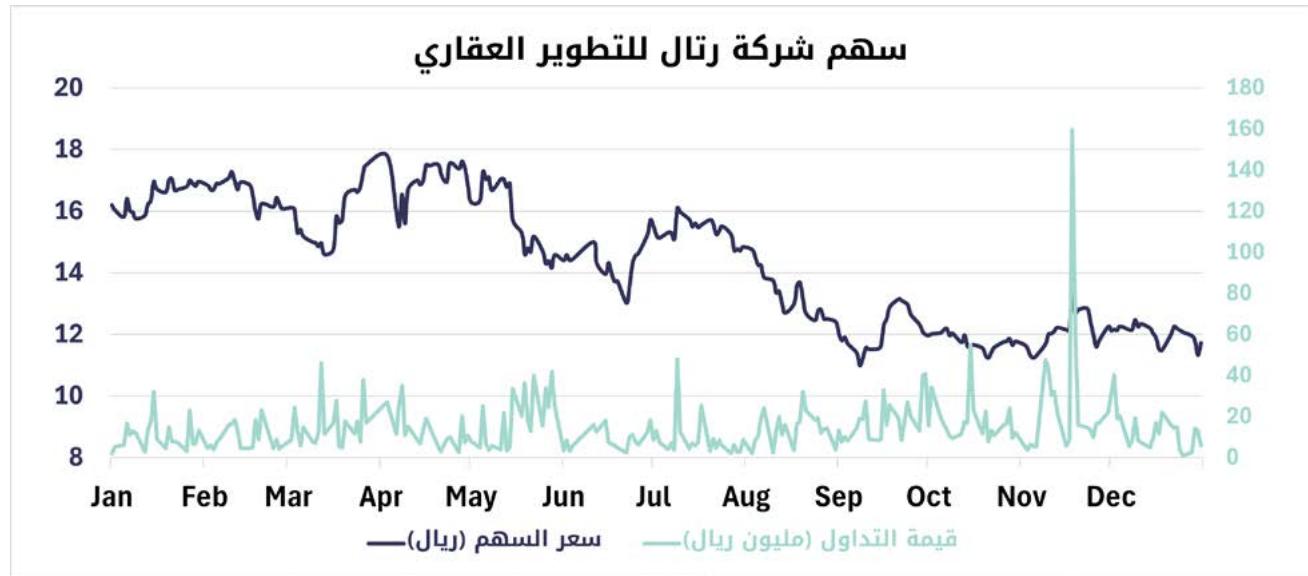
شركة المراكز العربية (سينوفي ستترز)			
% التغير	2025	2024	السنة
-13.00%	18.88	21.70	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	475,000,000	475,000,000	الأسهم المصدرة
-13.00%	8,968,000,000	10,307,500,000	القيمة السوقية
-30.28%	303,531,893	435,364,782	كمية الأسهم المتداولة
-33.69%	6,347,442,440	9,572,119,238	قيمة الأسهم المتداولة



12 - شركة رتال للتطوير العمراني

سعر إغلاق يبلغ 16.18 ريال بنهاية عام 2024: لتتراجع القيمة السوقية إلى 5.86 مليار ريال.

أغلق سهم شركة "رتال للتطوير العمراني" بنهاية عام 2025، منخفضاً بنسبة 27.56% عند 11.72 ريال، مقارنة



وتداول المستثمرون 268 مليون سهم من أسهم شركة "رتال للتطوير العقاري" بقيمة 4.11 مليار ريال في عام 2024، وبنسبة انخفاض 20% من حيث الكمية، وبنسبة 10.32% من حيث القيمة.

في عام 2025، مقارنة بتداول 336 مليون سهم بقيمة

شركة رتال للتطوير العقاري			
التغير %	2025	2024	السنة
-27.56%	11.72	16.18	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	500,000,000	500,000,000	الأسهم المصدرة
-27.56%	5,860,000,000	8,090,000,000	القيمة السوقية
-20.14%	268,500,051	336,213,868	كمية الأسهم المتداولة
-10.32%	3,691,526,206	4,116,142,053	قيمة الأسهم المتداولة

من 2.35 مليار ريال في عام 2024، إلى 1.6 مليار ريال في عام 2025.

أنهى سهم شركة "سمو العقارية" عام 2025، منخفضاً 31.91% ليغلق عند 32 ريالاً، مقارنةً بسعر 47 ريالاً بنهاية عام 2024. كما تراجعت القيمة السوقية للشركة



ونفذ المتعاملون صفقات لشراء وبيع 56.95 مليون سهم من أسهم شركة "سمو العقارية" بقيمة 2.55 مليار ريال في عام 2024.

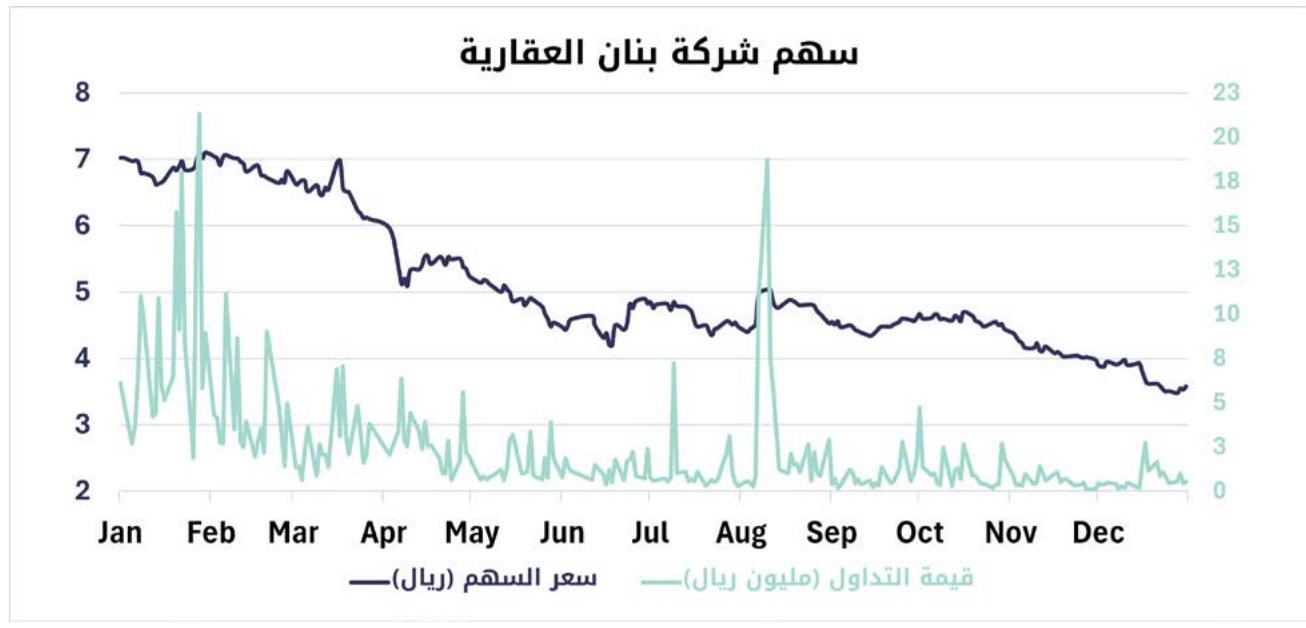
شركة سمو العقارية			
التغير	2025	2024	السنة
-31.91%	32.00	47.00	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	50,000,000	50,000,000	الأسهم المصدرة
-31.91%	1,600,000,000	2,350,000,000	القيمة السوقية
-37.60%	56,948,591	91,263,071	كمية الأسهم المتداولة
-34.45%	2,554,729,518	3,897,243,667	قيمة الأسهم المتداولة

14 - شركة بنان العقارية



بنهاية عام 2024: لانخفاض القيمة السوقية إلى 716 مليون ريال.

سجل سهم شركة "بنان العقارية"، أحد أكبر التراجعات في القطاع؛ حيث انخفض بنسبة 49.51%؛ ليغلق عند 3.58 ريال بنهاية عام 2025، مقارنةً بسعر 7.09 ريال

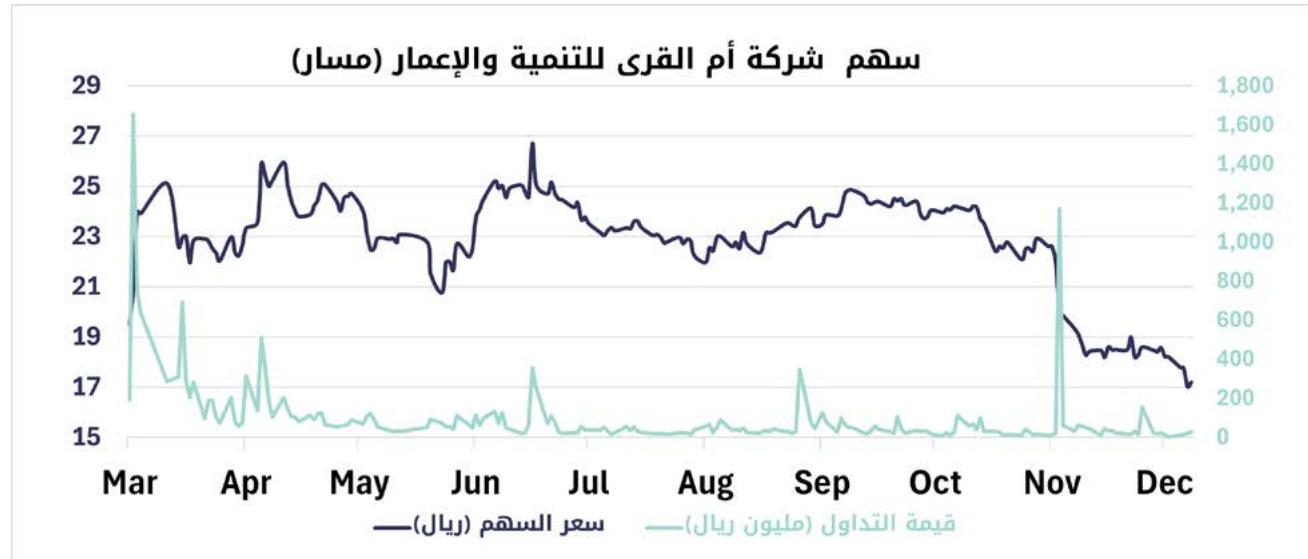


في المقابل، ارتفعت كمية تداول أسهم شركة "بنان العقارية" بنسبة 119.98%؛ لتصل إلى 104.95 مليون سهم، كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 66.60%؛ لتبلغ 597.5 مليون ريال؛ ما يعكس نشاطاً مضارياً مرتفعاً.

شركة بنان العقارية			
التغير%	2025	2024	السنة
-49.51%	3.58	7.09	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	200,000,000	200,000,000	الأسهم المصدرة
-49.51%	716,000,000	1,418,000,000	القيمة السوقية
119.98%	104,946,452	47,706,387	كمية الأسهم المتداولة
66.60%	597,493,403	358,644,998	قيمة الأسهم المتداولة

15 - شركة أم القرى للتنمية والإعمار "مسار"

أُدرج سهم شركة "أم القرى للتنمية والإعمار" (مسار) في السوق المالية السعودية (تاسي) بتاريخ 17 أغسطس 2025، بعد طرحه للاكتتاب العام بسعر 15 ريالاً للسهم.



السوقية. وتوضح قيمة التداول، التي قاربت 18.2 مليار ريال، أن السهم يحظى بجاذبيةٍ بين المستثمرين؛ مما يُشير إلى ثقةٍ في أداء الشركة وخططها المستقبلية.

وبلغت القيمة السوقية للشركة أكثر من 24.7 مليار ريال بنهاية العام، مدفوعة بقاعدةٍ رأسماليةٍ كبيرةٍ تتجاوز 1.4 مليار سهم مصّدر، ما يجعلها ضمن كبرى الشركات العقارية المدرجة من حيث الحجم والقيمة.

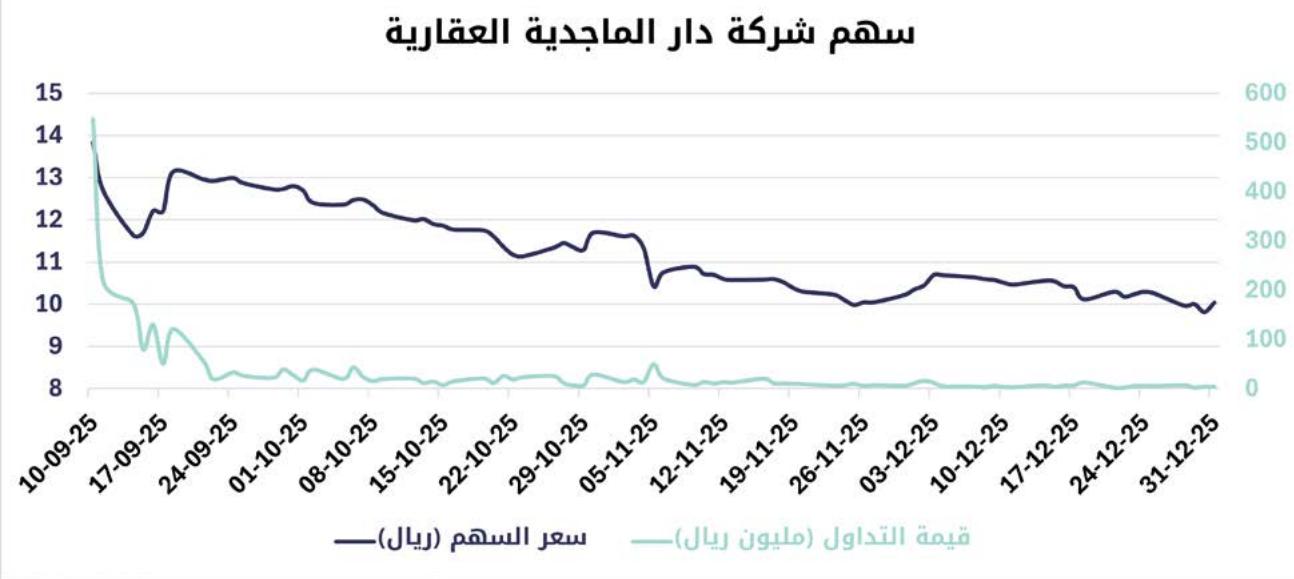
شركة أم القرى للتنمية والإعمار (مسار)	
2025	السنة
17.19	سعر السهم (الإغلاق)
1,438,647,561	الأسهم المصدرة
24,730,351,574	القيمة السوقية
796,256,046	كمية الأسهم المتداولة
18,188,562,385	قيمة الأسهم المتداولة

16 - "دار العاجدية العقارية"

ينهي عام 2025 عند 10.04 ريال؛ ما يعكس تراجعاً ملحوظاً عن سعر الطرح. وبلغت القيمة السوقية للشركة نحو 3.01 مليار ريال بنهاء عام 2025.

أُدرج سهم شركة "دار العاجدية العقارية" في السوق المالية السعودية (تاسي) بتاريخ 10 سبتمبر 2025، بعد طرحه للاكتتاب العام بسعر 14 ريالاً للسهم. وأغلق السهم في أول يوم تداول عند 13.83 ريال، قبل أن

سهم شركة دار العاجدية العقارية



المتداولة 2.4 مليار ريال تعكس اهتماماً جيداً من المستثمرين؛ ما يدل على وجود جرال نشط حول سهم الشركة وثقة متزايدة بها.

ويبدو أن التداول على السهم نشط نسبياً؛ حيث تم تداول حوالي 195 مليون سهم، وهو ما يمثل أكثر من نصف الأسهم المصدرة. وبلغت قيمة الأسهم

شركة دار العاجدية العقارية

السنة
2025
10.04
300,000,000
3,012,000,000
194,894,651
2,405,654,484

في أول يوم تداول عند 60 ريالاً، قبل أن ينهي عام 2025 عند 54.30 ريال؛ ما يعكس استمرار الضغوط السعرية بعد الإدراج.

أدرج سهم شركة "الرمز للعقارات" في السوق المالية السعودية (تاسي) بتاريخ 18 ديسمبر 2025، بعد طرحه للاكتتاب العام بسعر 70 ريالاً للسهم. وأغلق السهم

سهم شركة الرمز للعقارات



نشاطاً محدوداً في السوق؛ ما قد يعكس حاجة إلى تنشيط عمليات التسويق.

وبلغت القيمة السوقية لشركة "الرمز" 2.3 مليار ريال، وبلغت كمية الأسهم المتداولة 5.6 مليون سهم، وقيمة التداول 350 مليون ريال، وهو ما يعكس

شركة الرمز للعقارات

السنة	2025
سعر السهم (الإغلاق)	54.30
الأسهم المصدرة	42,857,143
القيمة السوقية	2,327,142,865
كمية الأسهم المتداولة	5,674,115

ملخص أداء السوق

الحالية بينهُ خصبةً للانتقائية الاستثمارية، خاصةً للشركات ذات المشاريع النوعية والعلاءة المالية القوية.

تعكس بيانات عاقي 2024 و2025 مقابل استمرار السيولة ونمو عدد الشركات، ويشير ذلك إلى أن السوق تميّز بوضوح بين الأداء التشغيلي والقيمة السوقية؛ ما يجعل المرحلة بتراجع أسعار معظم الأسهم،

ثلاث شركاتٍ عقاريةٍ ضمن طروحات السوق السعودية في 2025

أدرجت ثلاثة شركات تعمل في قطاع إدارة وتطوير العقارات بسوق الأسهم السعودية الرئيسية، خلال عام 2025، من أصل 13 طرفاً شهدتها السوق خلال العام، وبلغت متطلبات هذه الشركات العقارية الثلاث نحو 4.1 مليار ريال؛ ما يعكس حضوراً لافتاً للقطاع ضمن نشاط الطروحات. وتصدرت شركة "مسار" هذه الإدراجات من حيث قيمة متطلبات الطرح عند نحو 1.96 مليار ريال؛ لتسجّل ثاني أعلى حصيلة اكتتاب بين جميع الطروحات التي تعت في السوق السعودية خلال عام 2025.

الانتقائية: السوق حالياً لا تدرك كتلةً واحدة، والتوجه القادم سيكون للشركات التي تملك مشاريع مرتبطةً مباشرةً بـ"رؤية 2030".

تكلفة الدين: التراجعات السعرية الحادة في شركات قد تكون مرتبطةً بحساسيتها العالية لأسعار الفائدة.

بيان: انخفاض أسعار شركات كبرى بمعدلات تتراوح بين 25-30% مع استقرار نموّ أصولها؛ مما يجعلها في مناطق "جاذبية استثمارية" للمدى الطويل.

دلائل المرحلة الحالية

جدول يوضح معلومات عن الشركات الجديدة التي أدرجت في عام 2025:

الرمز	الماجدية	مسار	البند
70	14	15	سعر الطرح (ريال)
0.9	1.26	1.96	متطلبات الطرح (مليار ريال)
12.86	90	130.79	عدد أسهم الطرح (مليون سهم)



أداء الصناديق العقارية المدرجة في سوق المال السعودية 2025

مؤشر قطاع الصناديق العقارية

شهد قطاع الصناديق العقارية في سوق المال السعودية مرحلةً حرجًة ومفصلية في مساره التاريخي. فمعند تدشين القطاع في عام 2016، لم يسبق أن سُجّلت المؤشرات مستوىً كالتي تم رصدها بنهاية عام 2025.

مؤشر قطاع الصناديق العقارية (نقطة)				
الحالة	التغير%	2025	2024	المؤشر
بداية صادمة	-13.63%	3166.56	3666.09	الافتتاح
عجز الارتداد الهيكلي	-14.43%	3183.41	3720.23	الأعلى
قاع تاريخي	-7.70%	2896.04	3137.74	الأدنى
اتجاه مجهول	-7.92%	2921.67	3172.89	الإغلاق

كسر القاع التاريخي

أغلق المؤشر عند 2921.67 نقطة، وهو المستوى الأدنى منذ عام 2016، مسجلاً انخفاضاً في 2025 بنسبة 7.92%.

بداية صادمة

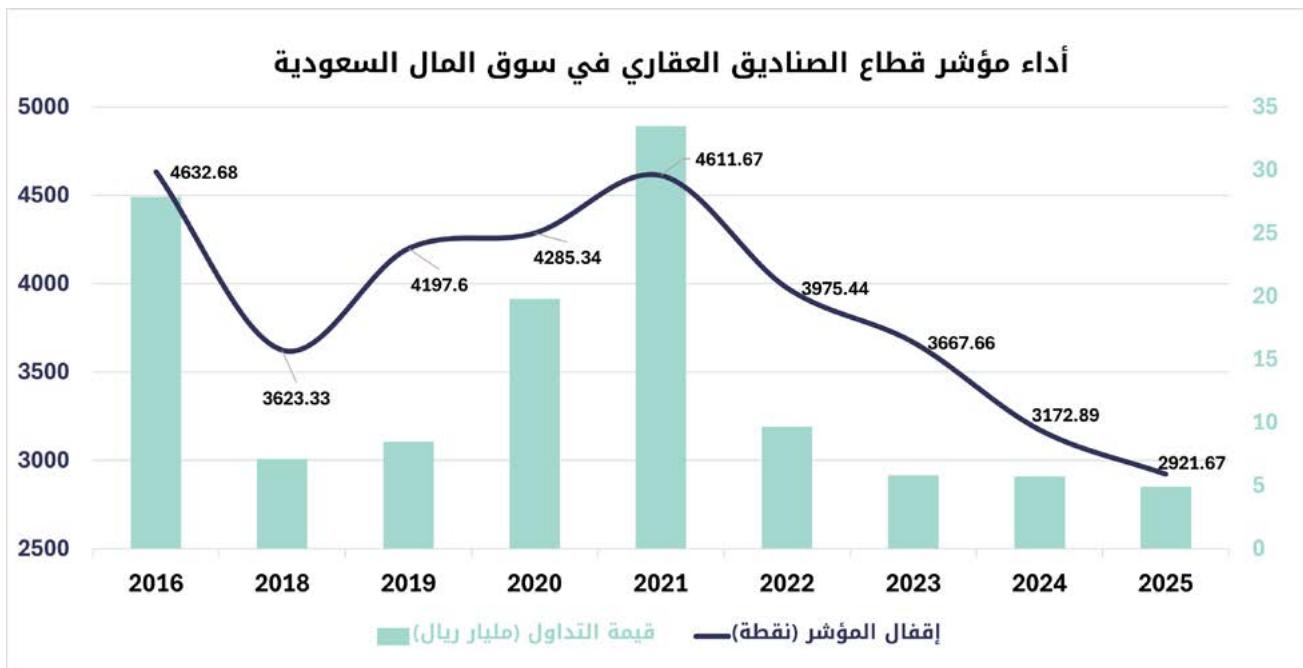
افتتح مؤشر الصناديق العقارية على فجوة هبوطية واضحة؛ ما عكس تدولاً حادًّا في مزاج المستثمرين منذ بداية العام، مع اتساع فجوة كبيرة بين القيمة الدفترية للأصول البالغة نحو 29 ملياري ريال، والقيمة السوقية (14 مليار ريال) التي يتداول بها المستثمرون.

اتجاه مجهول

سجل المؤشر أدنى إغلاق منذ إدراجه في سوق المال السعودية 2016؛ ليعكس حالة من الضبابية الشديدة حول الاتجاه المستقبلي للقطاع. هذا الإغلاق في ظل ضعف الزخم والتراجع المستمر يضع السوق في مسار مجهول؛ ما يعكس حالة ترقب حذرٍ وهيمنة منطق الانتظار على قرارات المستثمرين.

انحسار النطاق السعري

انخفض "الحد الأعلى" للمؤشر بنسبة 14.43%؛ مما يعكس عجزاً هيكلياً في الارتداد وتراجعًا في سقف توقعات المتداولين.



ويُعد تزايد الديون والفوائد المرتفعة السبب الجوهرى خلف هذا التدهور، ويوضح أثر ذلك في:

انخفاض السيولة

شهد المستوى الكلى لسوق المال السعودية، الذى يشمل جميع الأسهم المدرجة للشركات والبنوك والصناديق، تراجعاً كبيراً في السيولة بنسبة 30.5% خلال عام 2025؛ لتسجل أدنى مستوى منذ 2019، حيث بلغت السيولة الإجمالية 1.3 تريليون ريال. هذا الانخفاض يعكس بيئة استثمارية أكثر حذرًا، مع تحول المستثمرين نحو الأصول الأقل مخاطرة.

استنزاف التدفقات النقدية

أدت "الفوائد الضخمة" المدفوعة للبنوك إلى تقليص الأرباح القابلة للتوزيع؛ مما دفع المستثمرين للتخلي، وهو ما يفسّر وصول 17 صندوقاً إلى مستويات منخفضة مقابل صندوقين فقط حافظاً على الارتفاع.

تآكل القيمة السوقية

خسر القطاع 8.08% من قيمته السوقية (نحو 1.3 مليار ريال)، نتيجة إعادة تقييم الأصول بأسعار خصم أعلى تأثراً بالفائدة.

وعند النظر إلى قطاع الصناديق العقارية، كان التراجع أقل حدةً؛ حيث انخفضت قيمة التداول بنسبة 14.37% خلال نفس الفترة. وهذا يشير إلى أن المستثمرين حافظوا على بعض الانكشاف في هذا القطاع، رغم الضغوط السوقية.

ثبات الوحدات وترابع القيمة

رغم ثبات عدد الصناديق (19) والوحدات، إلا أن القيمة السوقية الإجمالية انحدرت من 16.03 مليار ريال إلى 14.73 مليار ريال، وتُعتبر عن فجوة هائلة بينها وبين إجمالي أصول الصناديق البالغة نحو 29 مليار ريال.

الصناديق العقارية في سوق المال السعودية

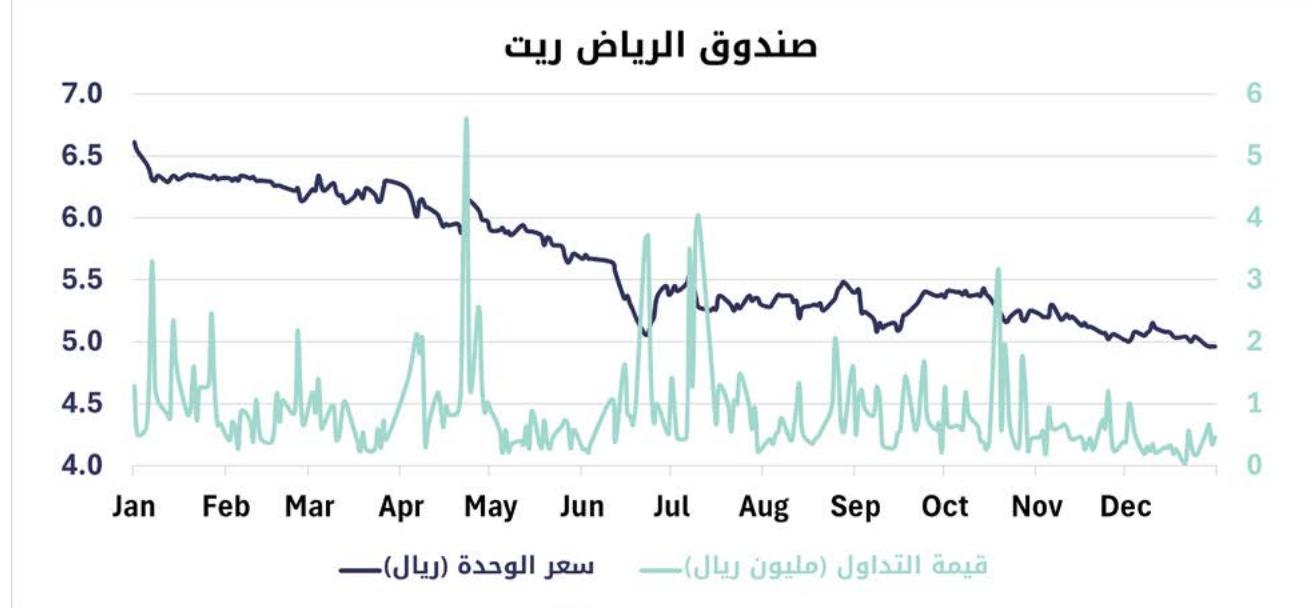
% التغير	2025	2024	السنة
0.00%	19	19	عدد الصناديق
0.00%	2,162,610,706	2,162,610,706	عدد الوحدات
-8.08%	14,735,543,232	16,031,588,173	القيمة السوقية
-9.15%	1,874,697	2,063,474	عدد الصفقات
1.66%	708,288,623	696,696,444	الكمية المتداولة
-14.37%	4,917,537,126	5,743,042,567	قيمة التداول
-33%	2	3	الصناديق المرتفعة
6%	17	16	الصناديق المنخفضة

وخدمة الدين قبل أي توزيعات محتملة لحملة الوحدات. وفي ظل رهن الأصول العقارية، تتحمّل الصناديق والمستثمرون المخاطر التشغيلية والسوقية المرتبطة بتقلّب الإيرادات والتقييمات، بينما تظل البنوك محميّة بالضمانات وشروط العقود. لذلك، قد يعكس تراجع العوائد تأثير بنية التمويل وأولوياتها أكثر من أيّ ضعف في جودة الأصول نفسها. ويُتوقع أن يظل القطاع تحت ضغوطٍ حتى حدوث تغيير في السياسة النقدية أو اتخاذ إجراءات تصحيحية من قبل إدارات الصناديق، مثل خفض مستويات الرافعة المالية أو بيع بعض الأصول غير المدروّرة؛ بهدف تحسين التوزيعات واستعادة ثقة المستثمرين.

الضغط الكبير الناتج عن تكاليف التمويل؛ إذ بلغت فوائد الديون المدفوعة نحو 661 مليون ريال، مقابل صافي ربح محقق بلغ 286 مليون ريال. ويعكس هذا التباين الانكشاف المالي للصناديق أمام أسعار الفائدة المرتفعة؛ حيث تم امتصاص الجزء الأكبر من التدفقات النقدية التشغيلية قبل وصولها إلى الأرباح الصافية؛ مما كان العذرًّا الرئيس لموجة التصحيح السعري في عام 2025؛ حيث أصبحت السوق ترتكز على "كفاءة التحوط المالي" وقدرة الصناديق على إدارة المديونية. وتشير قراءة الهيكل التمويلي للصناديق المتداولة إلى أن ترتيب الأولويات التعاقدية يمنح المقرضين أسبقيةً في التدفقات النقدية، بحيث تستوفى الفوائد

يضع المشهد الختامي لعام 2025 قطاع الصناديق العقارية في "منطقة مجدهولة" من منظورٍ فنيٍّ ومالياً. فقد أصبح التوسيع في الاقتراض خلال فترات الفائدة المنخفضة عبئاً كبيراً في ظل تشديد السياسة النقدية؛ ما أدى إلى ارتفاع تكلفة خدمة الدين وتقليل العوائد المتاحة للتوزيع. ومع ذلك، شهد عام 2025 ثلاثة خفضات متتاليةً للفائدة، ومن المتوقع أن يتم خفضها مرتين إضافيتين خلال عام 2026، وهو ما قد يؤدي إلى تراجعٍ جزئيٍّ في تكاليف الاقتراض وعوائد الفوائد، وتخفيف بعض الضغوط المالية على الصناديق العقارية خلال العام القادم. وتؤكد البيانات المالية لقطاع الصناديق العقارية المتداولة في عام 2024 إلى حجم

أنهى صندوق الرياض REIT عام 2025، عند أدنى سعر يعكس ضغطاً قوياً على تقييماته السوقية، ويشير إلى إعادة تسعير قاسية من قبل المستثمرين. منذ إدراجه في 2016: ليغلق عند 4.96 ريال للوحدة؛ ما



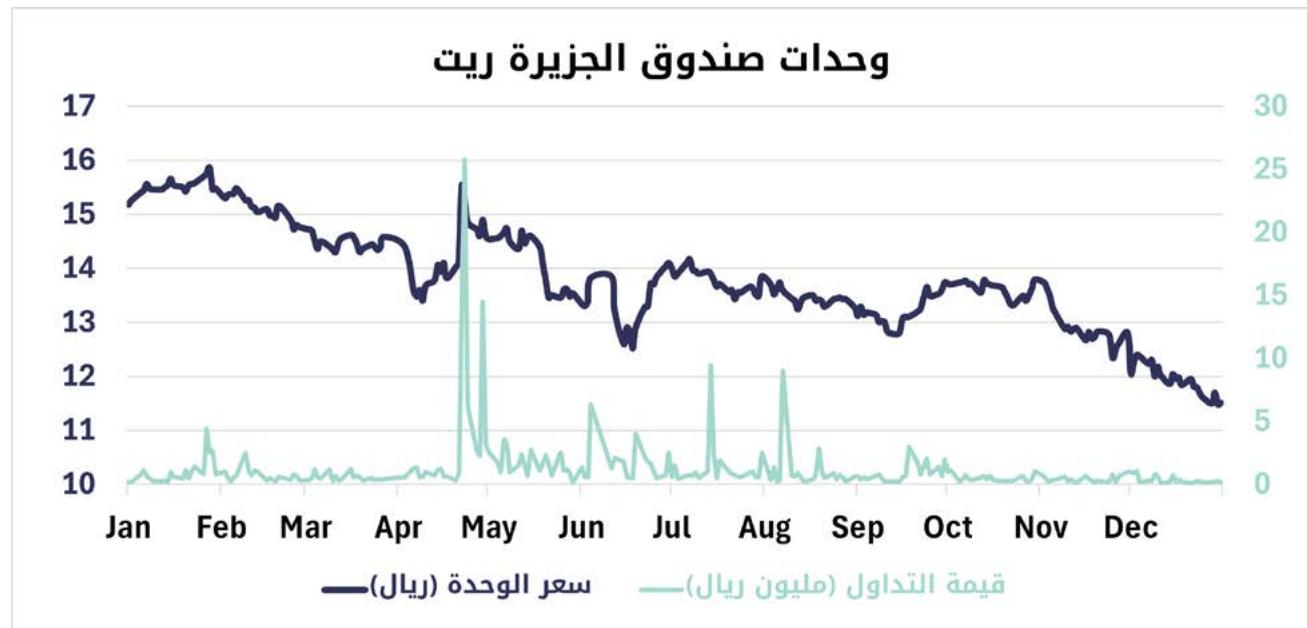
إلى ضعف الزخم الاستثماري، وتراجع جاذبية الصندوق، مقارنةً ببدائل أقل مخاطرة خلال عام 2025.

ويعكس التراجع الملحوظ في كمية التداول 13.38%， وفي قيمة التداول بنسبة 34%，خروج سيولة واضحة من الصندوق، وانخفاض اهتمام المتداولين؛ ما يشير

صندوق الرياض REIT			
% التغير	2025	2024	السنة
-27.06%	4.96	6.80	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	171,697,101	171,697,101	الوحدات المصدرة
-27.06%	851,617,621	1,167,540,287	القيمة السوقية
-13.38%	39,180,776	45,235,272	كمية الوحدات المتداولة
-34.00%	220,631,100	334,265,670	قيمة الوحدات المتداولة

سعر في 23 أبريل 2025 عند 16.48 ريال للوحدة، إلا أنه اتجه نحو الانخفاض.

سجل صندوق "الجزيرة ريت" انخفاضاً بنسبة 23.47% في عام 2025؛ ليغلق عند 11.51 ريال للوحدة، وهو أدنى إغلاق سنويٍّ منذ إدراجه في عام 2017. وسجل أعلى



ويعكس الانخفاض الحاد في كمية التداول بأكثر من في النشاط الاستثماري، ويشير إلى إحجام المتداولين عن الدخول أو حتى المضاربة على وحدات الصندوق. 67%， وتراجع قيمة التداول بنحو 58%

صندوق الجزيرة ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-23.47%	11.51	15.04	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	11,800,000	11,800,000	الوحدات المصدرة
-23.47%	135,818,000	177,472,000	القيمة السوقية
-58.55%	20,527,013	49,518,301	كمية الوحدات المتداولة
-67.53%	292,325,685	900,365,124	قيمة الوحدات المتداولة



جداوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

3 - صندوق جدواى ريت الحرمين

سُجّل صندوق "جدواى ريت الحرمين" أدنى إغلاقٍ سنويًّا منذ إدراجه في عام 2017، عند 4.95 ريال للوحدة بنهاية عام 2025.

وحدات جدواى ريت الحرمين

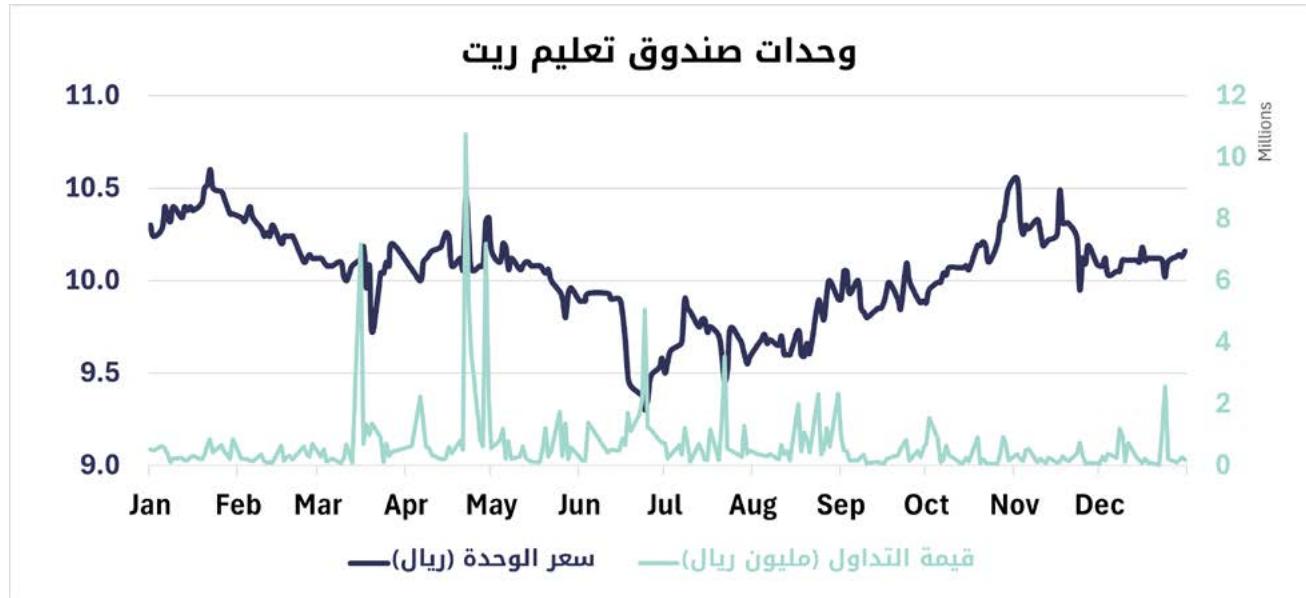


ونفذ المتداولون نحو 61 ألف صفقةٍ لتداول 28 مليون 162 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 25.27 مليون وحدةٍ بقيمة 161 مليون ريال في عام 2024.

صندوق جدواى ريت الحرمين

% التغير	2025	2024	السنة
-16.81%	4.95	5.95	(سعر الوحدة (الإغلاق
0.00%	66,000,000	66,000,000	الوحدات المصدرة
-16.81%	326,700,000	392,700,000	القيمة السوقية
11.02%	28,051,218	25,266,953	كمية الوحدات المتداولة
0.82%	162,753,336	161,435,318	قيمة الوحدات المتداولة

أغلق صندوق "تعلیم ریت" عام 2025 على أدنى إغلاق منذ إدراجه في عام 2017، عند سعر 10.16 ريال للوحدة، منخفضاً بنسبة 0.78% في عام 2025 عن عام 2024.

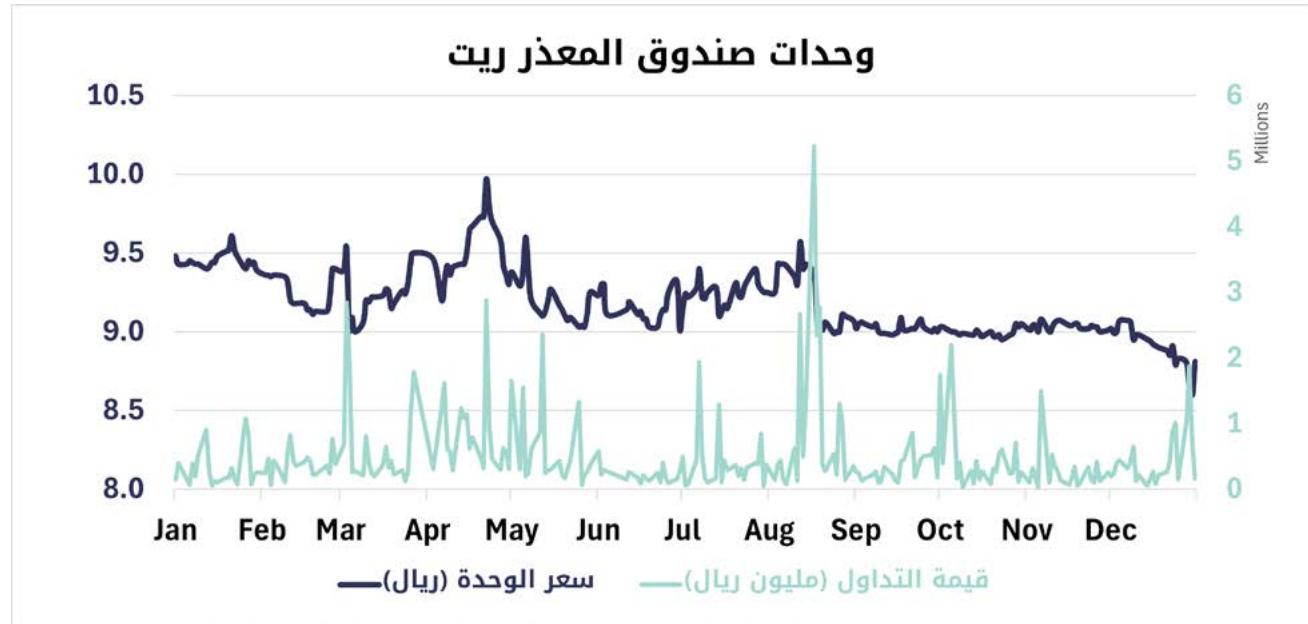


بتداول 19.58 مليون وحدة بقيمة 216 مليون ريال في عام 2024.

وتداول المستثمرون 16.51 مليون وحدة من وحدات صندوق "تعلیم ریت" بقيمة 164 مليون ريال، تم تنفيذها عبر 86 ألف صفقة في عام 2025، مقارنة

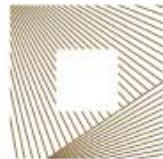
صندوق تعلیم ریت			
% التغير	2025	2024	السنة
-0.78%	10.16	10.24	سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	51,000,000	51,000,000	الوحدات المصدرة
-0.78%	518,160,000	522,240,000	القيمة السوقية
-15.67%	16,511,750	19,579,690	كمية الوحدات المتداولة
-23.85%	164,820,019	216,440,980	قيمة الوحدات المتداولة

بلغ سعر وحدة صندوق "المعذر ريت" في سوق المال السعودية 8.81 ريال بنهاية عام 2025، مقارنةً بسعر 9.48 ريال للوحدة بنهاية عام 2024، وبنسبة تراجع%: 7.07.



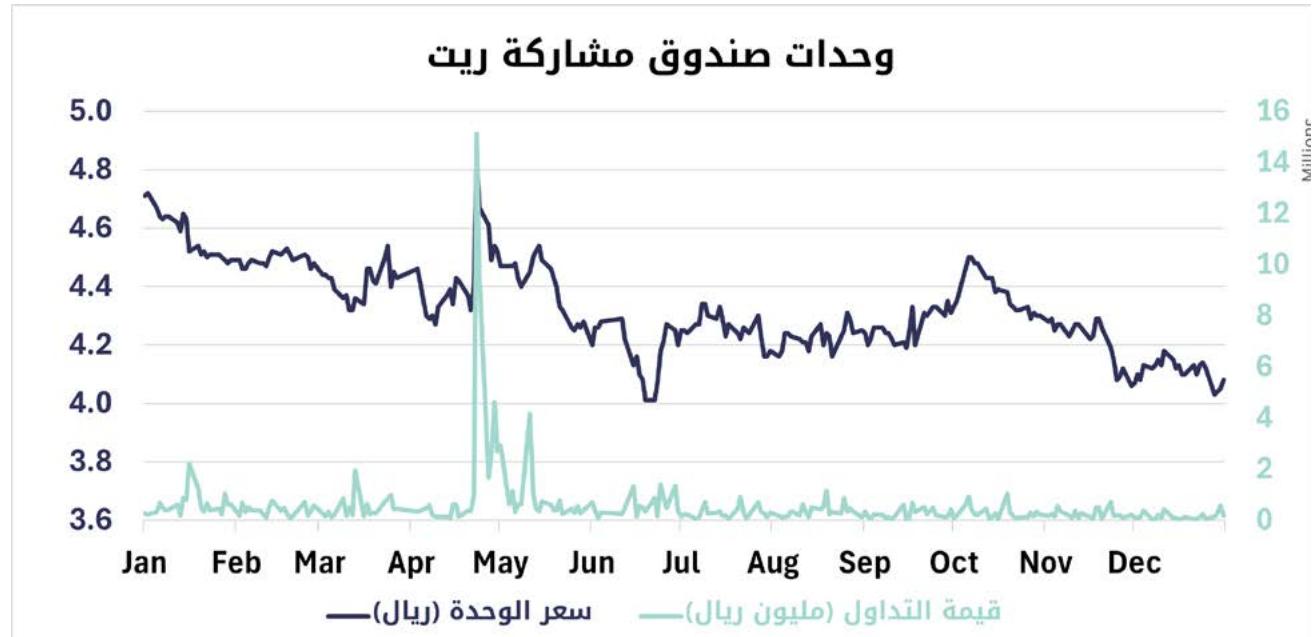
انخفضت تداولات وحدات صندوق "المعذر ريت" إلى 124 مليون ريال وبنسبة تراجع%: 23.97% في عام 2025، كما انخفضت قيمة التداولات إلى 13,424,274 ريال وبنسبة تراجع%: 25.27%.

صندوق المعذر ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-7.07%	8.81	9.48	سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	61,370,000	61,370,000	الوحدات المصدرة
-7.07%	540,669,700	581,787,600	القيمة السوقية
-25.27%	13,424,274	17,963,568	كمية الأسهم المتداولة
-23.97%	123,786,003	162,803,363	قيمة الأسهم المتداولة



6 - صندوق مشاركة ريت

استمرت وحدات صندوق "مشاركة ريت" في الانخفاض في عام 2025: لغلق عند 4.08 ريال للوحدة، وهو أدنى مستوىً منذ إدراجه في عام 2017: مما أدى إلى انخفاض القيمة السوقية إلى 359 مليون ريال، وبنسبة انخفاض 13.56%.

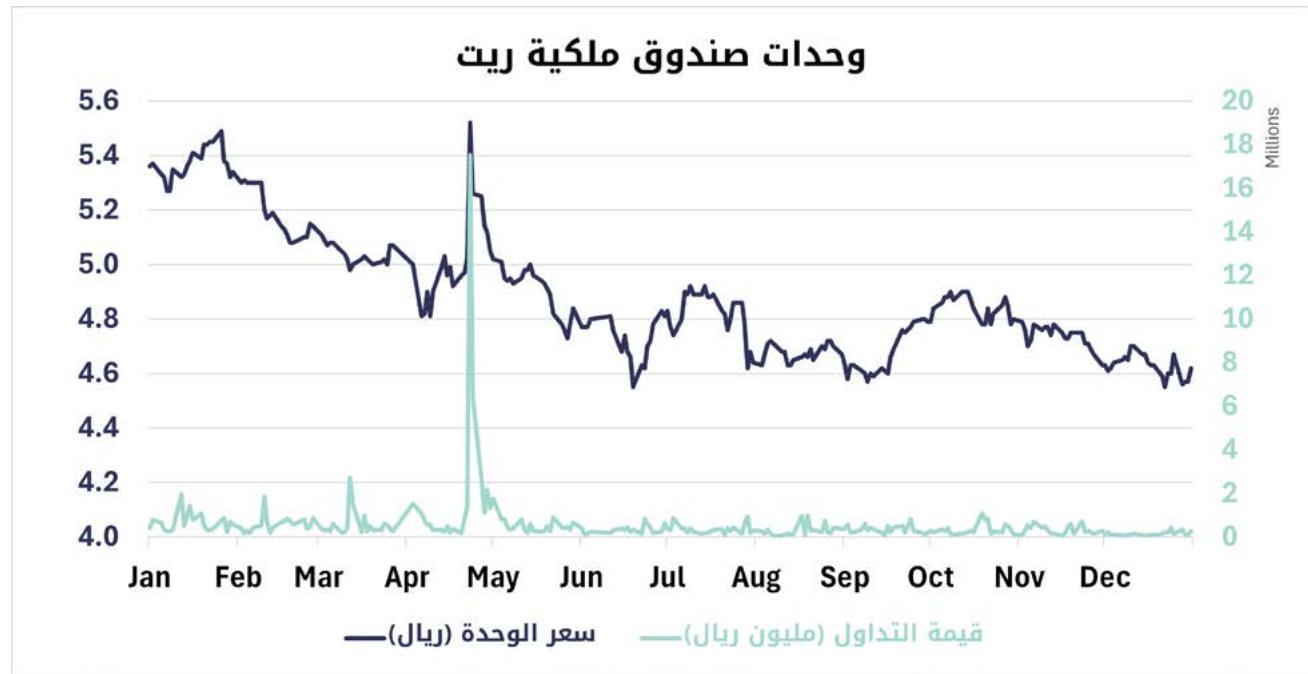


بالرغم من ارتفاع كمية تداول وحدات صندوق قيمة التداول انخفضت بنسبة 1.80% إلى 135 مليون "مشاركة ريت" إلى 30.29 مليون وحدة، إلا أن ريال؛ نتيجة تداول الوحدات بأسعار منخفضة.

صندوق مشاركة ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-13.56%	4.08	4.72	سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	88,000,000	88,000,000	الوحدات المصدرة
-13.56%	359,040,000	415,360,000	القيمة السوقية
15.63%	30,297,539	26,202,931	كمية الأسهم المتداولة
-1.80%	134,957,337	137,437,575	قيمة الأسهم المتداولة

7 - صندوق ملكية ريت

شهدت وحدات صندوق "ملكية ريت" انخفاضاً بنسبة 15.07% بـنهاية عام 2025؛ لتغلق عند 4.62 ريال للوحدة، وهو أدنى إغلاق سنويٍّ منذ إدراجها في عام 2017.



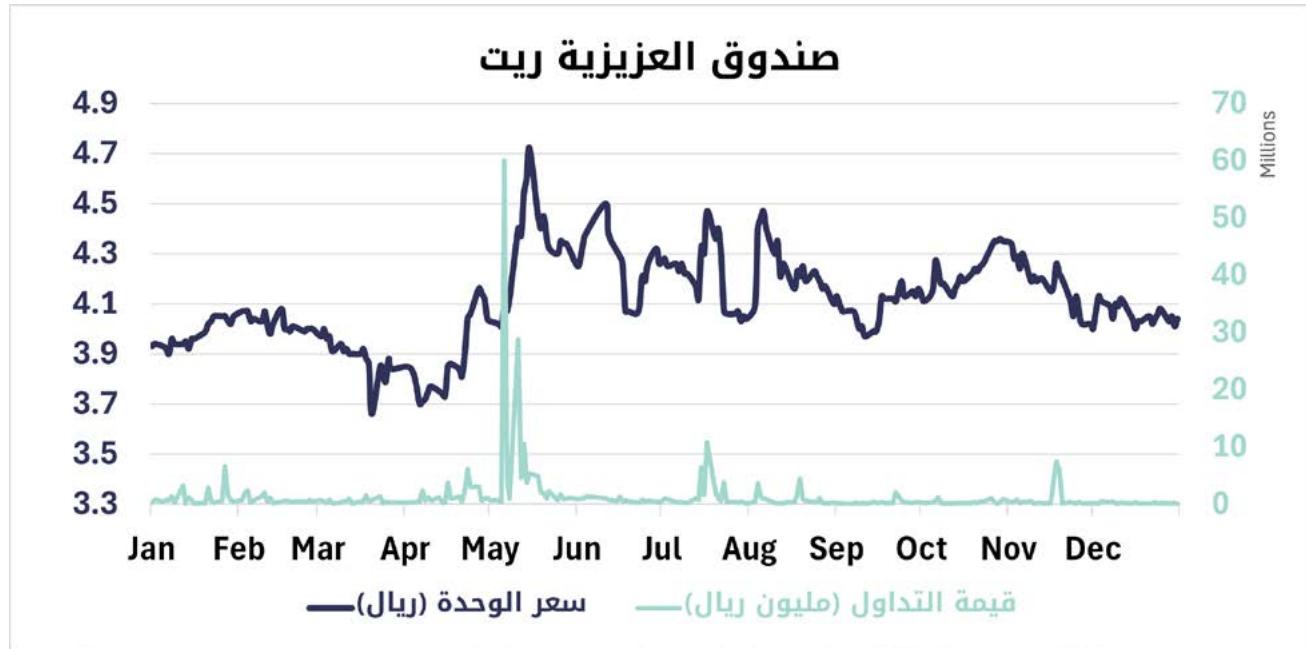
ونفذ المستثمرون أكثر من 90 ألف صفقة لـتداول 32.13 مليون وحدة ريال في عام 2025، مقارنة بـتداول 135 مليون وحدة بـقيمة 186 مليون ريال.

صندوق ملكية ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-15.07%	4.62	5.44	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	103,765,995	103,765,995	الوحدات المصدرة
-15.07%	479,398,897	564,487,013	القيمة السوقية
-16.32%	26,887,325	32,129,714	كمية الأسهم المتداولة
-27.74%	134,768,013	186,505,175	قيمة الأسهم المتداولة

8 - صندوق العزيزية ريت



أغلق صندوق "العزيزية ريت" عند 4.04 ريال للوحدة، بنهاية عام 2025، مرتفعاً بنسبة 2.02% عن القاع التارхи منذ إدراجه، والذي تحقق في عام 2024 عند سعر 3.96 ريال للوحدة، وهو ما أدى إلى ارتفاع القيمة السوقية إلى 231 مليون ريال.



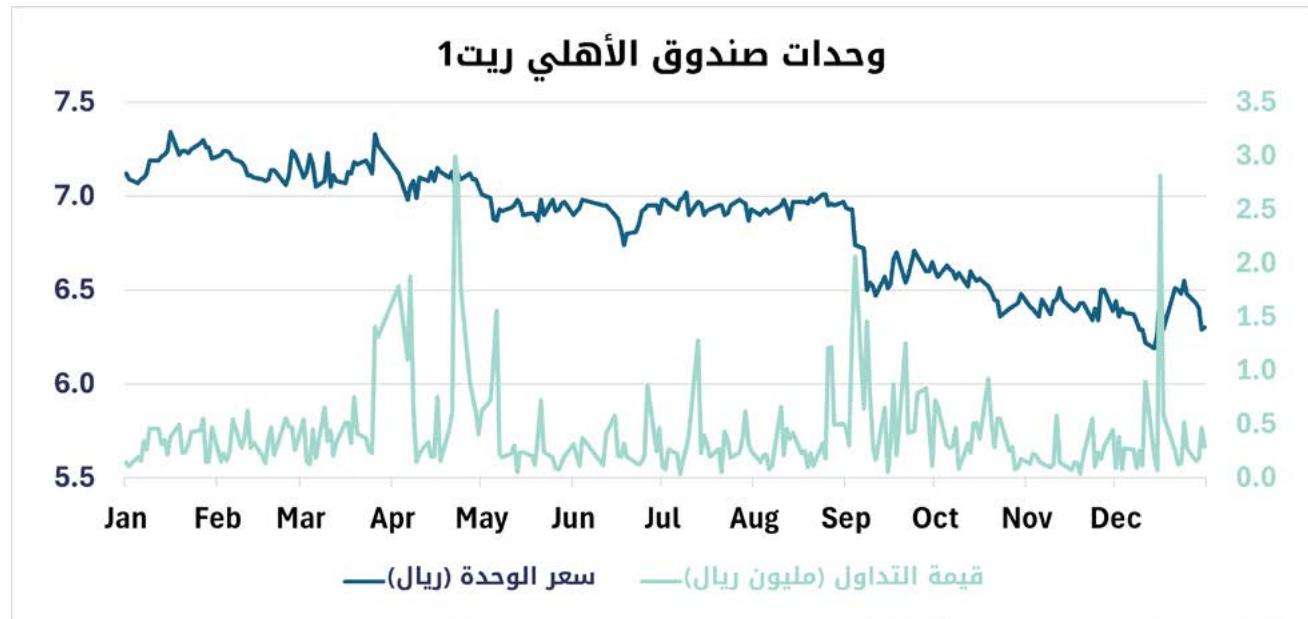
وتداول المستثمرون 77.19 مليون وحدة بقيمة 325 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 49 مليون وحدة بقيمة 223 مليون ريال في عام 2024، وبنسبة ارتفاع 56.65% من حيث الكمية، و 46.07% من حيث القيمة.

صندوق العزيزية ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
2.02%	4.04	3.96	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	57,240,000	57,240,000	الوحدات المصدرة
2.02%	231,249,600	226,670,400	القيمة السوقية
56.65%	77,190,386	49,275,575	كمية الأسهم المتداولة
46.07%	325,830,413	223,057,548	قيمة الأسهم المتداولة



٩ - صندوق الأ الأهلي ريت ١

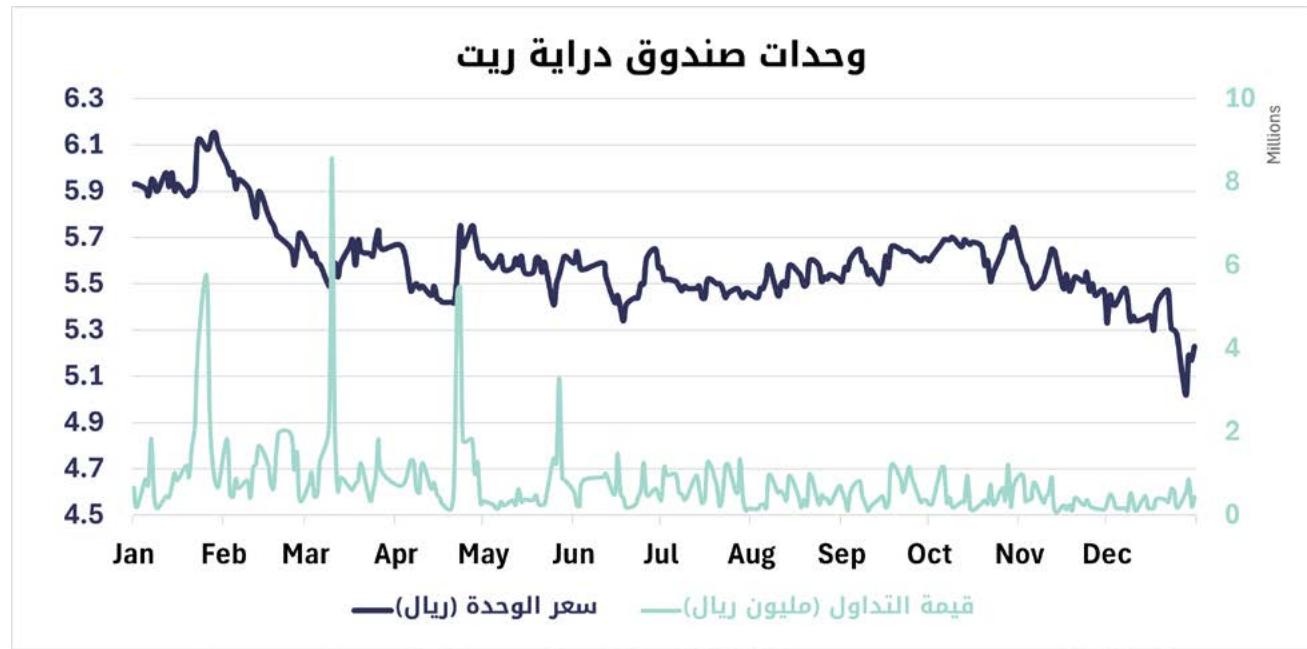
فقد صندوق “الأ الأهلي ريت 1”， كل المكاسب التي حققها للوحدة بنهاية عام 2025، مقارنةً بسعر 7.08 ريال للوحدة منذ إدراجه في عام 2018؛ ليغلق عند سعر 6.3 ريال في عام 2024، وبنسبة تراجع 11%.



وبلغت القيمة السوقية لصندوق الأهلي ريت 15.31 مليون وحدة، بقيمة 105 ملايين ريال في عام 2025، مع تنفيذ المستثمرين 74 ألف صفقة ل التداول ريال.

صندوق الأهلي ريت 1			
% التغير	2025	2024	السنة
-11.02%	6.30	7.08	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	137,500,000	137,500,000	الوحدات المصدرة
-11.02%	866,250,000	973,500,000	القيمة السوقية
-31.68%	15,310,626	22,408,847	كمية الأسهم المتداولة
-40.88%	105,164,667	177,893,808	قيمة الأسهم المتداولة

أغلقت وحدات صندوق "دراءة ريت" عام 2025 على سعر 5.23 ريال للوحدة، وهو أدنى مستوىً منذ الإدراج في عام 2018؛ مما ترتب عليه انخفاض القيمة السوقية بنسبة 11.51% لتصل إلى 562 مليون ريال.

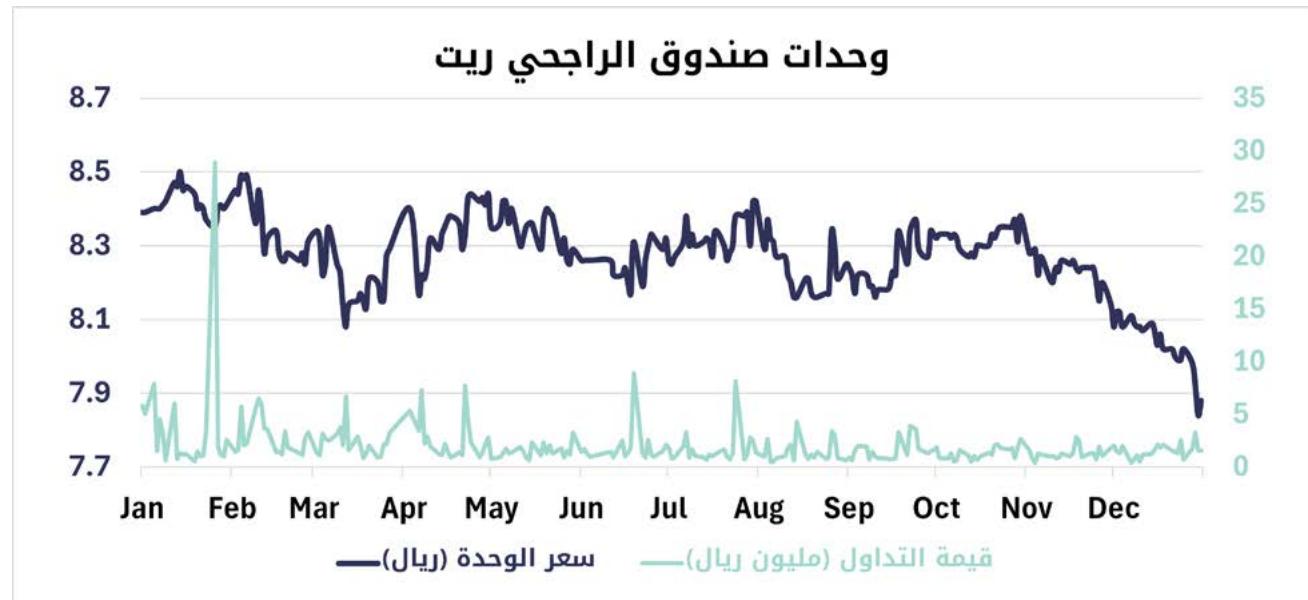


وشهدت وحدات صندوق "درية ريت" تداول 33.46 مليون وحدة بقيمة 189 مليون ريال، تم تنفيذها عبر 4.78% من حيث القيمة، وبنسبة تراجع 20.56% من حيث القيمة.

صندوق دراية ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-11.51%	5.23	5.91	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	107,507,035	107,507,035	الوحدات المصدرّة
-11.51%	562,261,793	635,366,577	القيمة السوقية
-4.78%	33,459,543	35,138,319	كمية الأسهم المتداولة
-20.56%	189,133,846	238,078,312	قيمة الأسهم المتداولة

11 - صندوق الراجحي ريت

سُجّل صندوق “الراجحي ريت” أدنى إغلاق سنويٍّ منذ بـنهاية 2025، فيما تراجعت القيمة السوقية بنسبة 5.74% إلى 2.17 مليون ريال. إدراجه في عام 2018: ليغلق عند 7.88 ريال للوحدة.



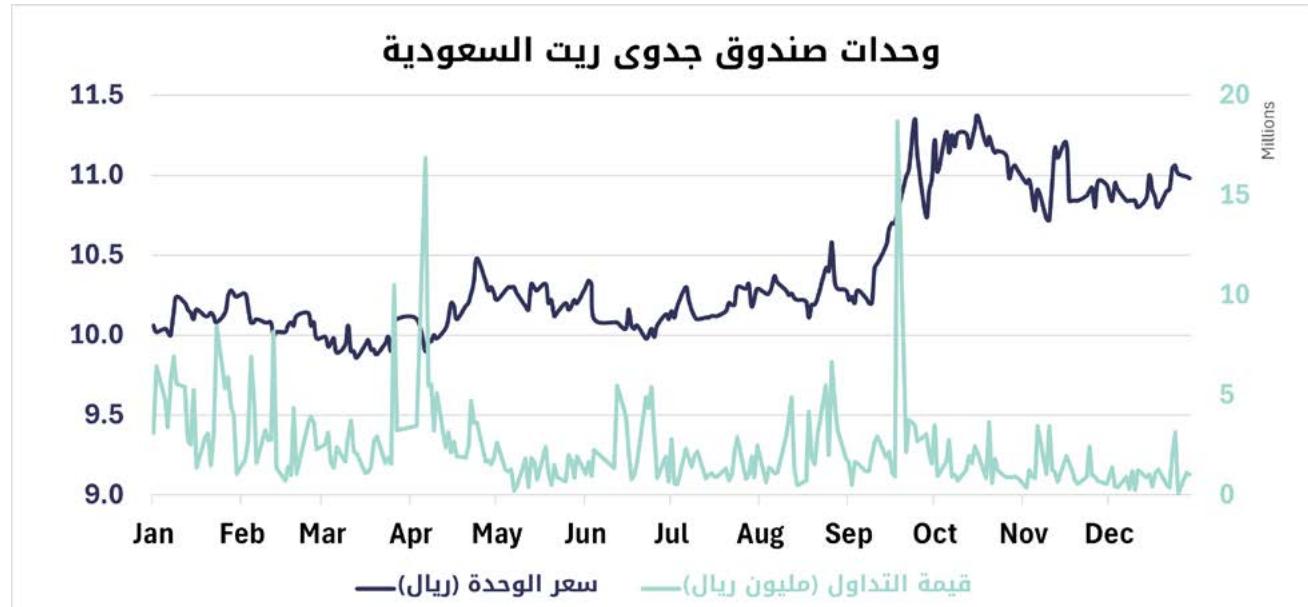
وبنسبة هبوط 26.02% من حيث الكمية، وـ28.25% من حيث القيمة.

وتداول المستثمرون 59.88 مليون وحدة، بقيمة 496 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بـتداول 80.94 مليون وحدة، بقيمة 691 مليون ريال في عام 2024.

صندوق الراجحي ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-5.74%	7.88	8.36	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	275,607,498	275,607,498	الوحدات المصدرة
-5.74%	2,171,787,084	2,304,078,683	القيمة السوقية
-26.02%	59,884,817	80,943,080	كمية الأسهم المتداولة
-28.25%	496,327,885	691,767,333	قيمة الأسهم المتداولة

12 - صندوق جدوى ريت السعودية

أغلق صندوق "جدوى ريت" السعودي عام 2025 على التاريhi في عام 2024 الذي أفقده كل المكاسب التي تحققت منذ عام 2018. سعر 11.17 ريال للوحدة، وهو أول ارتفاعٍ بعد القاع



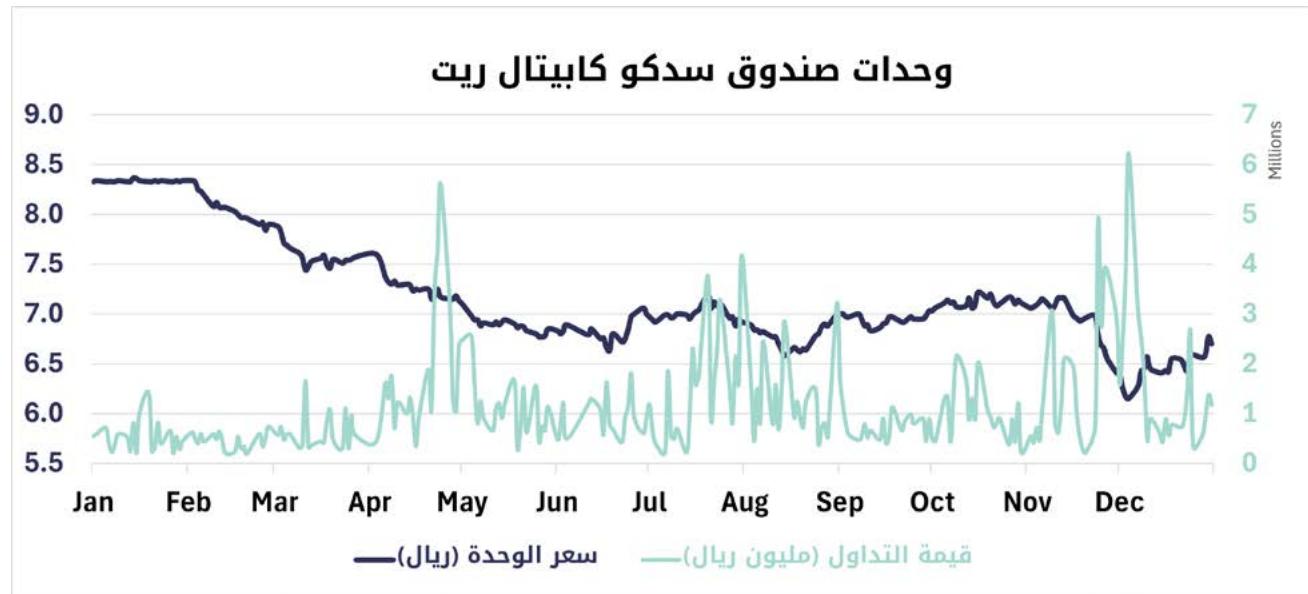
ريال في عام 2024، وبنسبة ارتفاع 14.12% من حيث الكمية، و 2.57% من حيث القيمة.

وتداول المستثمرون 56.13 مليون وحدة من وحدات الصندوق بقيمة 577 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 49.19 مليون وحدة بقيمة 563 مليون

صندوق جدوى ريت السعودية			
% التغير	2025	2024	السنة
10.81%	11.17	10.08	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	186,509,785	186,509,785	الوحدات المصدرة
10.81%	2,083,314,298	1,880,018,633	القيمة السوقية
14.12%	56,133,955	49,188,754	كمية الأسهم المتداولة
2.57%	577,784,813	563,299,861	قيمة الأسهم المتداولة

13 - صندوق سدكو كابيتال ريت

تراوحت أسعار وحدات صندوق "سدكو كابيتال ريت" بنسبة 20.14% ليلق عند 6.70 ريال للوحدة، فاقداً كل المكاسب التي حققها منذ إدراجها في عام 2018 بين 6.14 ريال و 8.38 ريال، وأنهى عام 2025 متراجعاً

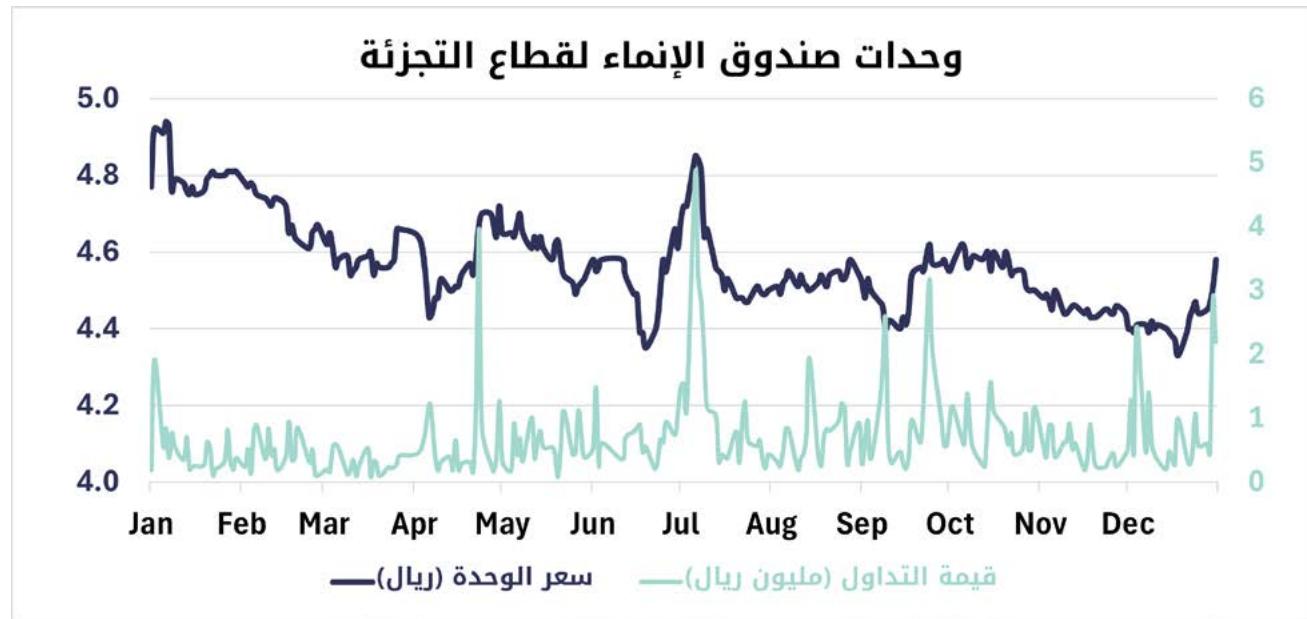


رغم التراجع الحاد في سعر الوحدة والقيمة السوقية، رغم التناقض بين السعر والنشاط يعكس حالة عدم يقين، سجل الصندوق نشاطاً تداولياً متزايداً، ما يعكس جدلاً استثمارياً حول مستوياته السعرية الحالية. هذا يجعل الصندوق من أكثر الصناديق حساسية للأخبار والتغيرات المستقبلية.

صندوق سدكو كابيتال ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-20.14%	6.70	8.39	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	186,944,444	186,944,444	الوحدات المصدرة
-20.14%	1,252,527,775	1,568,463,885	القيمة السوقية
28.73%	39,968,282	31,047,486	كمية الأسهم المتداولة
9.93%	279,160,516	253,932,711	قيمة الأسهم المتداولة

14 - صندوق الإنماء للتجزئة ريت

أغلقت وحدات صندوق "الإنماء ريت" عام 2025 على 3.17% معاً أدى إلى تراجع عام 2024، وبنسبة انخفاض 3.17% على 4.73 ريال بنسعرة 4.58 ريال للوحدة، مقارنة بسعر 540 مليون ريال. القيمة السوقية إلى 540 مليون ريال.



وشهدت وحدات الصندوق تنفيذ 89 ألف صفقة لشراء 221 مليون ريال، وبنسبة انخفاض 16.14% من حيث الكمية، وبنسبة 22.35% من حيث القيمة.

وشهدت وحدات الصندوق تنفيذ 89 ألف صفقة لشراء 37.53 مليون وحدة بقيمة 171 مليون ريال في عام 2025، مقارنة بتداول 44.75 مليون وحدة بقيمة

صندوق الإنماء ريت للتجزئة			
% التغير	2025	2024	السنة
-3.17%	4.58	4.73	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	118,000,000	118,000,000	الوحدات المصدرة
-3.17%	540,440,000	558,140,000	القيمة السوقية
-16.14%	37,532,905	44,756,266	كمية الأسهم المتداولة
-22.35%	171,611,218	221,018,458	قيمة الأسهم المتداولة

القيمة السوقية، في إطار الضغوط العامة التي شهدتها القطاع؛ لتصل إلى 254 مليون ريال.

تراجع وحدات صندوق "ميفك ريت" بنسبة 14.53% في عام 2025؛ لتغلق عند 3.47 ريال للوحدة، وهو أدنى مستوى منذ الإدراج في عام 2018؛ ما انعكس على

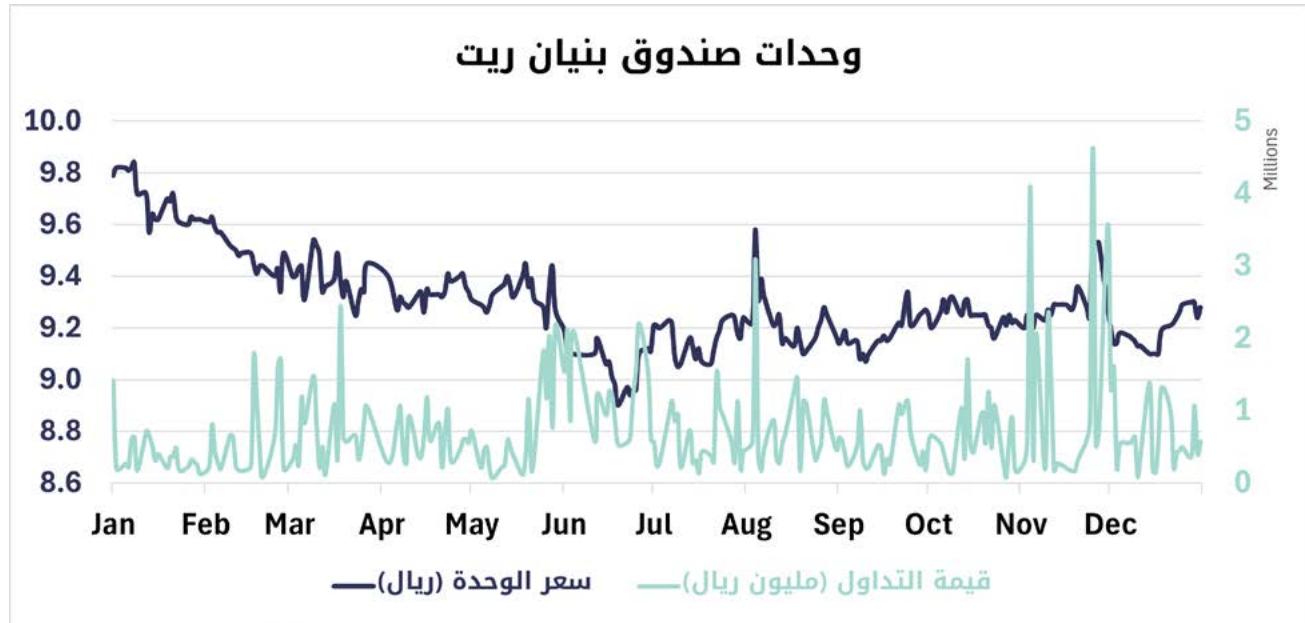


يعكس انقساماً بين من يرى التراجع فرصة، ومن لا يزال متحفظاً تجاه المخاطر التشغيلية المستقبلية.

في المقابل، سجل الصندوق قفزةً كبيرةً في كميات وقيم التداول؛ ما يشير إلى نشاط مضاربيٌ مرتفع عند المستويات السعرية المنخفضة. وهذا السلوك

صندوق ميفك ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-14.53%	3.47	4.06	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	73,276,800	73,276,800	الوحدات المصدرة
-14.53%	254,270,496	297,503,808	القيمة السوقية
60.02%	40,713,456	25,442,578	كمية الأسهم المتداولة
31.35%	153,521,640	116,877,109	قيمة الأسهم المتداولة

أغلقت وحدات "بنيان ريت" العام على سعر 9.28 ريال، يُذكر أن إغلاق 9.83 (ريال للوحدة) في عام 2024، يعتبر أعلى إغلاق سنويٍ للصندوق منذ عام 2019. وبنسبة انخفاض 5.6% في عام 2025.



انخفاض 15.87% من حيث الكمية، وبنسبة 18.96% من حيث القيمة.

وتراجعت القيمة السوقية للصندوق إلى 1.5 مليار ريال في عام 2025. وتداول المستثمرون 18.95 مليون وحدة بقيمة 176 مليون ريال في 2025، وبنسبة

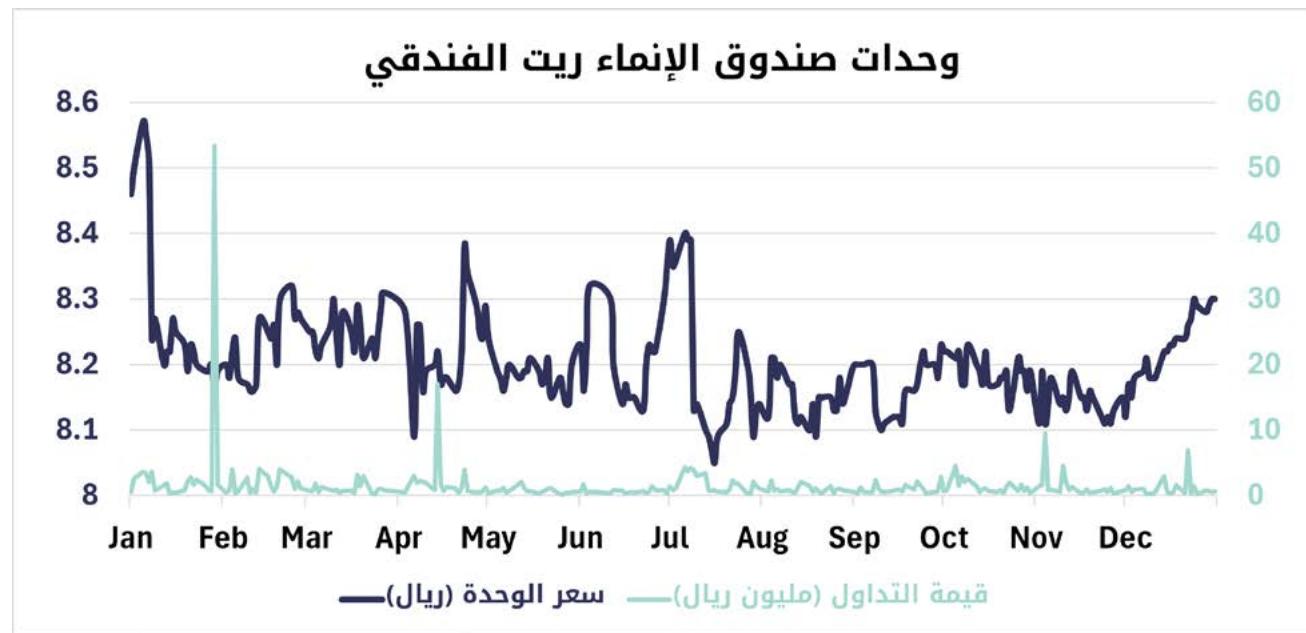
صندوق بنيان ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-5.60%	9.28	9.83	(سعر الوحدة (إغلاق)
0.00%	162,881,100	162,881,100	الوحدات المصدرة
-5.60%	1,511,536,608	1,601,121,213	القيمة السوقية
-15.87%	18,986,523	22,567,069	كمية الأسهم المتداولة
-18.96%	175,976,248	217,157,424	قيمة الأسهم المتداولة

17 - صندوق الإنماء الفندقي

صندوق الإنماء ريت الفندقي
Alinma Hospitality REIT Fund



أغلقت وحدات صندوق "الإنماء الفندقي" إلى 8.30 ريال في عام 2024، وبنسبة انخفاض 1.19%. كما انخفضت القيمة السوقية إلى 846 مليون ريال للوحدة بنهاية 2025، مقارنةً بسعر 8.40 ريال للوحدة.

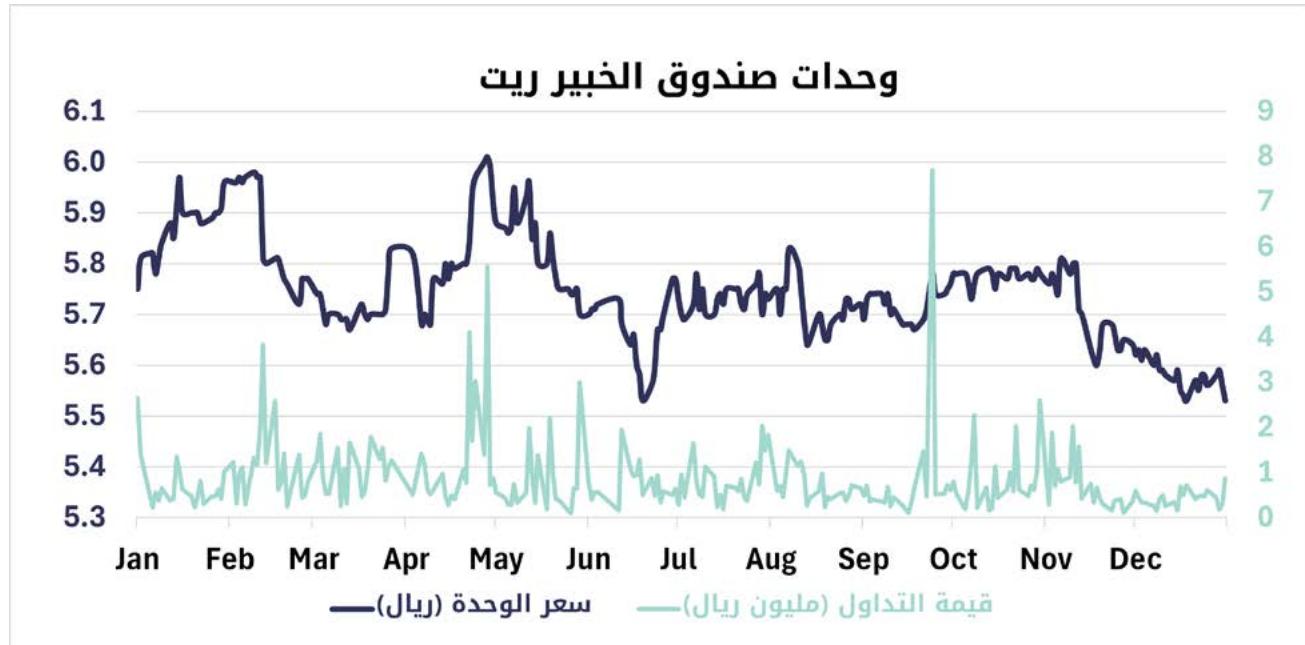


وتراجعت كمية تداول الوحدات بنسبة 35.52% من وحدة في عام 2025: مما انعكس على تراجع قيمة التداول بنسبة 37.82% في عام 2024، إلى 46.13 مليون وحدة في عام 2024، إلى 71.54

صندوق الإنماء الفندقي			
% التغير	2025	2024	السنة
-1.19%	8.30	8.40	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	102,002,100	102,002,100	الوحدات المصدرة
-1.19%	846,617,430	856,817,640	القيمة السوقية
-35.52%	46,131,134	71,539,791	كمية الأسهم المتداولة
-37.82%	377,622,244	607,344,433	قيمة الأسهم المتداولة



أغلقت وحدات صندوق "الخبير ريت" عام 2025 منخفضة سنويًّا منذ الإدراج في سوق المال السعودية. عند سعر 5.53 ريال، مسجلةً أدنى سعر إغلاقٍ 2.98%



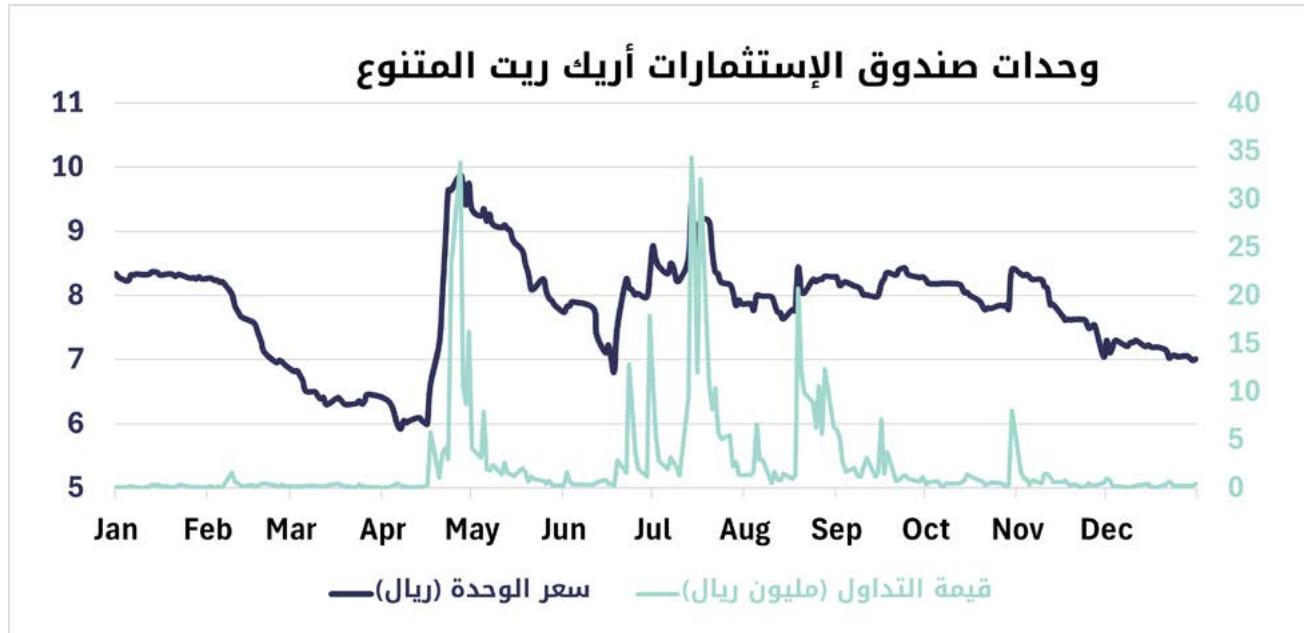
وتراجعت القيمة السوقية للصندوق إلى 779 مليون وحدة بقيمة 209 ملايين ريال في ريال بنهاية عام 2025، وشهد الصندوق 83 ألف صفقة عام 2025.

صندوق الخبير ريت			
% التغير	2025	2024	السنة
-2.98%	5.53	5.70	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	141,008,848	141,008,848	الوحدات المصدرة
-2.98%	779,778,929	803,750,434	القيمة السوقية
-8.00%	36,337,401	39,496,845	كمية الأسهم المتداولة
-13.36%	209,528,507	241,841,078	قيمة الأسهم المتداولة



19 - صندوق الاستثمار أريك ريت

تراجع وحدات صندوق "الاستثمار أريك المتنوّع" بنسبة 15.95% في عام 2025، لتغلق على سعر 7.01 ريال، مقارنةً بسعر 8.34 ريال للوحدة في عام 2024.



ونفذ المستثمرون 152 ألف صفقة لتداول 71.76 مليون وحدة بقيمة 91.52 مليون ريال وحدة بقيمة 622 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بـ 8.99 مليون وحدة بقيمة 71.76 مليون ريال في عام 2024.

صندوق الاستثمار أريك المتنوّع			
% التغيير	2025	2024	السنة
-15.95%	7.01	8.34	(سعر الوحدة (الإغلاق)
0.00%	60,500,000	60,500,000	الوحدات المصدرة
-15.95%	424,105,000	504,570,000	القيمة السوقية
697.74%	71,759,700	8,995,405	كمية الأسهم المتداولة
579.44%	621,833,635	91,521,285	قيمة الأسهم المتداولة

ملخص أداء الصناديق العقارية

يُظهر هذا التقرير بوضوح أن عام 2025 شَكَلَ أحد أكثر الأعوام قسوةً في تاريخ الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية، حيث تزامن كسر القیعان التاريخية مع تراجع السيولة، واتساع فجوة التقييم بين القيمة السوقية وقيمة الأصول. ولم يكن هذا التراجع حدثاً عابراً، بل نتيجة تراكمات هيكلية في نماذج التمويل والاعتماد المرتفع على الديون في بيئهٍ نقديةٍ متشددة.

وعلى الرغم من الصورة القاتمة، فإن تباين الأداء بين الصناديق يكشف حقيقةً جوهريّةً مفادها أن القطاع لا يترنّك كوحدةٍ واحدة، بل بات يخضع لمعايير انتقائية صارمة يقودها مستوى الرافعة المالية، وجودة الأصول، وقدرة الإدارة على حماية التدفقات النقدية.

وعكست الصناديق، التي أظهرت مرونةً أو عودةً إيجابيةً محدودة، أهمية الإدارة النشطة، مقابل صناديق أخرى باتت أسيرة ضغوط الفائدة، وتراجع العوائد.

ومع دخول عام 2026، يقف قطاع الصناديق العقارية عند مفترق طرق حاسم: إما استمرار الضغوط في حالبقاء السياسة النقدية مشددة، أو بداية مسارٍ تصعيديٍ تدريجيٍ إذا ما ترافقت أي تحولاتٍ نقديةٍ مع قراراتٍ جريئةٍ من إدارات الصناديق؛ لخفض المديونية، وإعادة هيكلة المحافظ. وفي كل الأحوال، لم يُعد الاستثمار في هذا القطاع رهاناً عاًقاً، بل قراراً تحليليًّا دقيقاً يتطلب قراءةً معقّدةً للمخاطر قبل العوائد.



إخلاء المسؤولية حول محتوى التقرير

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة في هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط.
- لا تقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن دقة أو اكتمال أو مدى ملاءمة المعلومات لأي غرض معين.
- 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 موجوداً فيه.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينبع عن استخدام المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو عن أي قراراتٍ أو تصرّفاتٍ يتّخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصّصين قبل اتخاذ أي قرارات بناءً على هذه المعلومات.

محتوى ثريٌّ وموثوقٌ يُعطي كافة جوانب القطاع العقاريٌّ

تنطلق "بروبerti ميدل إيست" من الشرق الأوسط، لتتوفر منصة إعلامية رصينة، متخصصة في أسواق العقارات بالمنطقة، وتسعى إلى توفير محتوى ثريٌّ وموثوقٌ يُعطي كافة جوانب القطاع العقاري، بدءاً من الأخبار وتغطية أهم الأحداث العقارية في المنطقة بأسلوب فريدٍ من نوعه، وصولاً إلى متابعة أداء الشركات العقارية في أسواق المال، وإجراء المقابلات الحصرية، والتقارير المعمقة، المدعومة بالأرقام والإحصائيات الدقيقة.

Q | propertymiddleeast.com



انضم الآن
لنشرتنا البريدية

