

Property

FEB 2026

MIDDLE EAST

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

propNext
RIYADH

ريستاتكس
RESTATEX

The Next Property Frontier

propnext.net

Organizer



Organizing Partner

Property
MIDDLE EAST MEDIA

Media Partner

BERNAYS®
WORLDWIDE

افتتاحية

يُمثِّل عام 2025 محطة هامة في تاريخ القطاع العقاري السعودي، إذ شهد إصدار حزمة من التشريعات والتنظيمات العقارية التي أسهمت في تعزيز حوكمة السوق ورفع كفاءته. وقد تزامن ذلك مع نهج ملموس في آليات السوق، وتحول استراتيجي في سلوك المستثمرين والمستهلكين على حدٍّ سواء، في عام نجحت خلاله الجهود الحكومية المتضافرة في ضبط إيقاع السوق، وتحقيق توازن صحيٍّ ومستدام بين العرض والطلب. وفي هذا الإطار، تصدر "بروبرتي ميدل إيست" تقريرها السنوي عن القطاع العقاري السعودي لعام 2025 للعام الثاني على التوالي، تأكيدًا لالتزامها برصد التحولات الجوهرية في السوق، وتقديم قراءة تحليلية معقّقة تعكس واقع الأداء الفعلي واتجاهاته المستقبلية، بالاستناد إلى البيانات الرسمية والمؤشرات السوقية الموثوقة. وقد عكس مؤشر أسعار العقارات لعام 2025 حالة واضحة من النضج؛ حيث اتخذ القطاع السكني مسارًا صحيحيًا مدروسًا، في حين حافظ القطاع التجاري على زخم نموه القوي، بما يعكس تنوع الفرص الاستثمارية وحيوية النشاط الاقتصادي في المملكة. وتجسّد هذا الأداء في تسجيل أكثر من 200 ألف صفقة عقارية، بقيمة إجمالية بلغت 216 مليار ريال. ويُعدّ التحول الجذري في فلسفة الاستثمار العقاري أحد أبرز ملامح عام 2025، حيث انحسر نهج "اكتناز الأراضي" لصالح "البناء والتطوير"، مدفوعًا بفاعلية نظام الأراضي البيضاء، الذي أسهم في تحويل مساحات معظلة إلى مشاريع تنموية تخدم التوسع العمراني، وتدعم كفاءة استخدام الأرض. وعلى صعيد التملك السكني، ارتفعت نسبة تملك الأسر السعودية إلى 66%، مدعومة بتمويلات عقارية جديدة للأفراد بلغت 80 مليار ريال. وقد رافق هذا النمو وعيٌ استهلاكي أكثر نضجًا، تمثّل في توجه الأسر نحو خيارات سكنية أكثر مرونة وأقل تكلفة، بما يعزز كفاءة الإنفاق ومواءمة المنتجات العقارية مع الاحتياجات الفعلية للمجتمع. ويستعرض هذا التقرير عبر فصوله تحليلًا دقيقًا للبيانات والأرقام، مسلطًا الضوء على أبرز التشريعات العقارية الصادرة، والتطورات والأحداث المؤثرة في السوق، ليكون مرجعًا سنويًا موثوقًا يسهم في فهمٍ أعمق لمسار القطاع العقاري، ودوره المحوري في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030.



رؤية قيادية ترسم ملامح السوق العقارية السعودية



ماجد بن عبدالله الحقيـل

وزير البلديات والإسكان



القطاع العقاري السعودي بات اليوم واحدًا من أكثر الأسواق جاذبية، بفضل وضوح التشريعات وسرعة إجراءات التراخيص وقوة الطلب، وهذا بدوره شجّع عددًا متزايدًا من المطوّرين الدوليين على دخول السوق السعودية، مدفوعين برغبةٍ متناميةٍ في الاستثمار داخل المملكة".

المزايا التنافسية للسوق السعودية لا تقتصر على العاصمة الرياض، بل تمتدّ لتشمل مُدنًا بارزةً أخرى؛ إذ تُعدّ مكة المكرمة والمدينة

المحلي، والمملكة تمضي بخطى متسارعة نحو تحويل السوق من الأساليب التقليدية إلى منظومةٍ حديثةٍ قائمةٍ على البيانات والرقمنة، وصولًا إلى توظيف الذكاء الاصطناعي كعنصرٍ أساسيٍّ في عمليات التطوير والتمويل وإدارة الأصول العقارية، وتُشكّل البنية الرقمية المتقدّمة، التي تتمتع بها المملكة، قاعدة صلبة للتوسّع الاستثماري، وتُمكن من تطوير منتجاتٍ عقاريةٍ أكثر كفاءة وجودةً وابتكارًا".

المنورة وجهتين جاذبتين للراغبين في التملك من مختلف أنحاء العالم الإسلامي، فيما تحظى كلٌّ من جدة والدمام بثقلٍ اقتصاديٍّ يُعزّز جاذبيتهما الاستثمارية، كما تشهد أبها نموًا متسارعًا في الاستثمارات السياحية؛ ما يضيف بُعدًا جديدًا للتنوّع الجغرافي، هذا التنوع في المقوّمات يخلق قاعدة طلبٍ واسعة تُسهم في دعم المشاريع العقارية وتعزيز استدامتها". قطاعا العقار والإنشاءات يُشكّلان اليوم أكثر من 13.8% من الناتج



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

شكّل عام 2025 منعطفاً حاسماً في مسار التنظيم العقاري بالمملكة العربية السعودية، بعدما شهد إصدار وتحديث حزمة واسعة من التشريعات والأنظمة التي أعادت ضبط السوق، وعالجت اختلالات هيكلية تراكمت خلال سنوات، خصوصاً فيما يتعلّق بارتفاع الأسعار، وضعف المعروض، وتباين العلاقة التعاقدية. وجاءت هذه التحركات في إطار رؤية أشمل؛ لتعزيز استدامة القطاع العقاري بوصفه أحد المحركات الرئيسة للاقتصاد الوطني، وتحت إشراف مباشر من الهيئة العامة للعقار، وبما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

توجيهات ولي العهد لتحقيق التوازن العقاري في الرياض

شمال العاصمة، تجاوزت 81 كيلو متراً مربعاً؛ بهدف ضخّ معروض جديد في السوق، وتحفيز التطوير العمراني، 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 مساحات شاسعة

في مقدّمة هذه التحوّلات، برزت توجيهات سمو ولي العهد رئيس مجلس الوزراء، الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود، باتخاذ إجراءات استثنائية لمعالجة الارتفاع المتسارع في أسعار

تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

المستهدفة، بحيث يطبّق الرسم على الأرض أو مجموع الأراضي بمساحة 5,000 م² فأكثر، وتوسيع الشمول؛ ليعطي كل أرض فضاء قابلة للتطوير داخل حدود النطاق العمراني.

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

وفي سياق معالجة جذور أزمة المعروض، أقرّ مجلس الوزراء تعديلات جوهريّة 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 مستحقي الدعم السكني.

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

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

الأب، وتقدمه الزوجة أو الأم المطلقة بعد مُدة تحددها اللائحة أو الأرملة، مع تقديم الإخوة المشمولين مجتمعين، كما حُضّ سن الاستحقاق لرب الأسرة إلى 20 عامًا، وألزم استمرار توافر الشروط حتى توقيع عقد الدعم.

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



نظام تملك غير السعوديين للعقار

الاستثمارية مرونةً أوسع للتملك وفق ضوابط هيئة السوق المالية، وفرض رسمًا لا يتجاوز 5% على التصرف العقاري، إلى جانب عقوبات نظامية للمخالفين، بما يُحقق التوازن بين الانفتاح الاستثماري وحوكمة السوق.

العينية عليه داخل نطاقات جغرافية يُحددها مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الهيئة العامة للعقار، مع السماح للمقيم غير السعودي بتملك عقار سكني واحد خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة، كما منح الشركات المدرجة والصناديق

أقرّ مجلس الوزراء تحديث نظام تملك غير السعوديين للعقار، في خطوة تُعزّز جاذبية السوق العقارية السعودية، وتوسّع قاعدة الاستثمار الأجنبي ضمن إطار تنظيمي واضح. ويُتيح النظام لغير السعوديين تملك العقار أو اكتساب الحقوق

تمديد برنامج الرهن الميسر ثلاث سنوات

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

تمويلًا سكنيًا يصل إلى 85% من قيمة المسكن، مقابل دفعة مقدّمة بنسبة 15% فقط، تشمل 70% تمويلًا بنكيًا و15% بضمان من وزارة المالية. وأسهم البرنامج منذ إنطلاقه في تمكين أكثر من 114.64

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

منصة "التوازن العقاري" وتخصيص الأراضي السكنية

وألا يملك عقارًا سابقًا، مع إقامة في الرياض لا تقل عن 3 سنوات، كما تُقيّد التصرفات في الأرض لمدة 10 سنوات مع استثناء رهن تمويل 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 سنويًا خلال 5 سنوات، وبأسعار لا تتجاوز 1500 ريال للمتر المربع. وتشمل شروط التقديم أن يكون المتقدم متزوجًا أو تجاوز 25 عامًا،

ضمن الجهود العملية لتعزيز المعروض السكني، أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض منصة "التوازن العقاري" لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في شراء أراضٍ سكنية مخططة ومطوّرة داخل مدينة الرياض. ويأتي الإطلاق تنفيذًا لتوجيهات



نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة

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

ووفق الهيئة العامة لعقارات الدولة، يُحتسب التعويض على أساس القيمة السوقية العادلة عبر مقّمين معتمّدين، مع إضافة 20% تعويضاً عن النزع، واحتساب أجره المثل مضاعفاً إليها 20% عند وضع اليد المؤقت، إلى جانب

أقرّ 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 المؤجّر والمستأجر

60 يومًا، بالإضافة إلى فرض غرامةٍ تصل إلى أجره 12 شهرًا ومكافأة بلاغات حتى 20%، على أن تُطبّق مرحليًا في الرياض لمدة 5 سنوات. ويُعدّ هذا التنظيم خطوةً مفصليةً لتحقيق الاستقرار التعاقدية، وقد بدأ تطبيقه مرحليًا في مدينة الرياض تمهيدًا للتوسّع لاحقًا.

وتُلزم بالألا تتجاوز أجره العقار الشاغر الذي سبق تأجيريه قيمة آخر عقد، بينما يُحدّد إيجار العقار غير المؤجّر باتفاق الطرفين، كما أوجبت تسجيل العقود في شبكة "إيجار"، ومنحت المستأجر حق الاعتراض على بيانات العقد خلال 60 يومًا، وقررت التجديد التلقائي ما لم يُخطر أحد الطرفين قبل

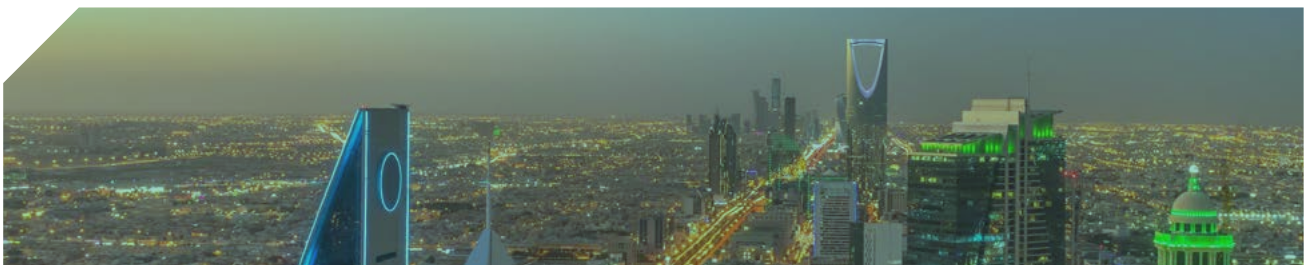
وفي أحد أكثر الملفات أهمية، صدرت الموافقة على "الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجّر والمستأجر"، إنفاذًا لتوجيه ولي العهد؛ لمعالجة ارتفاع الإيجارات في مدينة الرياض. وتمنع الأحكام زيادة "الأجرة الإجمالية" في العقود القائمة أو الجديدة داخل النطاق العمراني،

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 تُعادل أجره شهرين، وقد تصل إلى 12 شهرًا بحسب التكرار.

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

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



نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة

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

بين مُلاك الوحدات والمطوّرين بما يحفظ الحقوق ويُعزّز الشفافية. ويستعرض المشروع رحلة الفرز والملكية من التعريفات وأحكام الملكية والحقوق والالتزامات، مروراً 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 كلّ منطقة 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 للمُلاك في القوائم المعلنة، علاوة على ذلك، عدّلت مدة اكتساب الحجة المطلقة للصكوك؛ بالأّ تزيد

أقر مجلس الوزراء تعديلاتٍ على نظام التسجيل العيني للعقار؛ بهدف تعزيز موثوقية السجل العقاري، ورفع جودة البيانات وحفظ حقوق المُلاك، 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 مطوّر بديل للمشروعات المتعثرة أو المتأخرة.

الأطراف ذات العلاقة، تُدار وفق مساراتٍ محدّدة لضبط الامتثال ورفع الشفافية. وشملت الحالات تنظيم قيد المطوّر، وتحديث نقاط تقييمهم وتعليق القيد أو شطبهم، وآليات حساب الضمان،

وفي قطاع التطوير العقاري، اعتمدت الهيئة العامة للعقار الدليل الإجرائي لبيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة؛ حيث يضمّ الدليل 55 حالة إجرائية تتعلق بالمشروع أو المطوّر 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 التحوّلات التقنية المتسارعة في القطاع.

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

ضمن توجّه الهيئة العامة للعقار لتمكين التحوّل الرقمي ودعم الابتكار، أطلقت الهيئة خلال 2025 الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية (Sandbox)، كأداة تشريعية مرنة تُتيح اختبار الحلول التقنية العقارية في بيئة منظّمة

تحديث اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

الترخيص عند وجود تضليل أو مخالفة، كما شدّدت على حظر الممارسات المضلّة، ونظّمت عمل المنصات العقارية الإلكترونية عبر الربط التقني، بما يُعزّز موثوقية السوق ويحمي حقوق المتعاملين.

التسويق عبر جميع القنوات، بما يشمل المنصات الرقمية ووسائل الإعلام والمعارض واللوحات الإعلانية. وحدّدت 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، وتهدف اللائحة إلى تنظيم المحتوى الإعلاني، وضبط ممارسات



زيادة مدة إشعار المؤجر بعدم تجديد عقد الإيجار

الأحكام النظامية لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بما يُعزّز حماية المستأجرين، ويمنحهم فترة كافية لترتيب أوضاعهم السكنية.

يومًا قبل انتهاء العقد، وذلك في حال رغبة المؤجر في الإخلاء لاستخدام العقار شخصيًا 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 قرارًا 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 دراسات مقارنة 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 المتسارعة 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، قرارًا بمنع أي زيادات سنوية على قيمة الإيجارات السكنية والتجارية

تعديل اللائحة التنفيذية لنظام تطبيق كود البناء السعودي

وتعزيز الامتثال لمتطلبات البناء الحديثة، بما ينعكس 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 لكود البناء إلى المركز السعودي لكود

تعكس منظومة التشريعات العقارية الصادرة في عام 2025 انتقال السوق السعودية من مرحلة المعالجة إلى مرحلة النضج التشريعي؛ حيث بات التنظيم أكثر شمولاً، والحوكمة أكثر وضوحاً، والتوازن بين حماية الحقوق وتحفيز الاستثمار أكثر حضوراً، ومع دخول هذه الأنظمة حيّز التنفيذ، يرسّخ 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
والمتحدث الرسمي للهيئة العامة للعقار



وخلال العام الماضي، اتجهت الجهود الرقابية والميدانية إلى تعزيز اتساق الممارسات في السوق العقاري، بما يضمن سلامة التعاملات ووضوحها، ويرفع مستوى الالتزام المهني، فالرقابة ضمن إطار مهني واضح تمثل عنصر توازن يحمي الحقوق ويعزز موثوقية السوق، ويمنح الأفراد شعورًا بأن خياراتهم محاطة بمعايير عادلة وإجراءات مستقرة، وقد انعكس ذلك في رفع مستوى الامتثال، وتعزيز الانضباط المهني، وترسيخ بيئة أكثر نضجًا واستقرارًا، 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 "عقار ثون"، أُتيحت الفرصة لتحويل التحديات اليومية التي يواجهها الأفراد إلى حلول عملية تُحسن التجربة وتقرب الخدمة من المستفيد، ويعكس ذلك قناة راسخة بأن التقنية حين تُوظف بوعي، تصبح شريكًا في تحسين جودة الحياة، وتمنح الناس مساحة أكبر للوضوح والاختيار والإنجاز.

ويمتد طموح القطاع العقاري السعودي اليوم إلى بناء نموذج يُحتذى في وضوح قواعده واتساق ممارساته، بما يعزز الثقة محليًا ويعمق جاذبيته عالميًا، فالمملكة تقدم سوقًا وبيئة يمكن الوثوق بها، تُدار بمعايير مستقرة، وتحتضن الشراكات طويلة الأمد، وتستوعب أنماط حياة متنوعة تحترم الخصوصية وترتقي بجودة المعيشة.

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 نضجًا، يوازن بين النمو والعدالة، ويجعل من وضوح الإجراءات وسلامة التعاملات مرتكزًا لحياة أكثر استقرارًا.

المستقبل يُقرأ اليوم بثقة، والقطاع العقاري السعودي يمضي بخطى ثابتة ليكون أحد أعمدة جودة الحياة، ومحركًا للاقتصاد والتنمية، ونموذجًا يعكس طموح هذا الوطن وقدرته على البناء المستدام، بالإنسان أولًا.

لم يكن العقار في المملكة العربية السعودية يومًا مجرد مبانٍ أو مساحات تُتداول، بل ظلّ عبر عقود عنوانًا للاستقرار، ومرآة لجودة الحياة، ومساحة تنمو فيها أحلام الأسر وتتشكل فيها ملامح المدن، واليوم يمضي القطاع العقاري في مرحلة تحول ناضجة، تنتقل فيها الممارسات من الاجتهادات إلى وضوح الإجراءات واتساق المنظومة، ومن تفاوت التجارب إلى معيار واحد يطمئن الجميع، الثقة.

خلال عام 2025، تعقّق العمل المؤسسي في القطاع العقاري بوصفه قطاعًا يمس حياة الناس بشكل مباشر، سكنًا واستقرارًا وقرارًا يوميًا يرتبط بالأمان قبل أي اعتبار آخر، ويأتي ذلك انسجامًا 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، وتيسير التعاملات، وتطوير البيئة على أسس واضحة وقابلة للتوقع.

في جوهر هذا التحول، يبقى العقار قصة إنسانية قبل أن يكون موضوعًا اقتصاديًا، 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 استقرارًا واطمئنانًا، وقد ضُممت هذه الأطر لتكون 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 التحوّل الذي يشهده القطاع العقاري

الشفافية، ورفع كفاءة السوق، واستقطاب الاستثمارات المحلية والدولية، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، في عامٍ يمكن وصفه بأنه عام "تحويل الفرص إلى صفقات".

يشهده القطاع العقاري، ودوره المتنامي في دعم التنمية الاقتصادية والحضرية. وتنوّعت هذه الفعاليات بين منصات حوار إستراتيجية، ومعارض استثمارية، ومؤتمرات مهنية وتقنية، أسهمت مجتمعةً في تعزيز

شهدت المملكة العربية السعودية، خلال عام 2025 نشاطًا غير مسبوقٍ في تنظيم واستضافة سلسلةٍ من الفعاليات والمعارض والمنتديات العقارية والمعمارية المتخصصة، التي عكست حجم التحوّل الذي

منتدى مستقبل العقار

افتتحت العاصمة الرياض عامها العقاري 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 أحلامٍ لواقعية".

وشهد المنتدى حضورًا دوليًا واسعًا تمثّل في مشاركة 500 متحدّثٍ من 120 دولة، إلى جانب شخصيات قيادية، وخبراء، ومستثمرين من مختلف أنحاء العالم، محققًا وصولاً رقميًا تجاوز 400 مليون ظهور.

وخلال أيامه الثلاثة، تحوّل المنتدى إلى منصة حوار عالمية، ناقشت مستقبل المدن والاستثمار العقاري، وشهد توقيع عددٍ من الاتفاقيات والصفقات، إلى جانب تنظيم ورش عمل متخصصة، ومعرضٍ مصاحبٍ استعرض أحدث التقنيات والحلول التمويلية، كما حظيت مشاركة الرئيس الأمريكي الأسبق بيل كلينتون باهتمامٍ لافت؛ إذ أشاد بالنهضة العمرانية في المملكة، معتبرًا أن التخطيط الإستراتيجي والابتكار يُمثّلان 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 للعقار والبناء والديكور والصناعة. وجاء الحدث ليجمع، تحت سقف واحد، أحدث المستجديات والتقنيات في مجالات البناء والعمران، إلى جانب الابتكارات المتخصصة في مواد البناء والتشطيبات. وشكّل المعرض مساحةً مهنيةً لتلاقي الشركات المتخصصة مع المهندسين والمصمّمين والموردين، وأسهم في تعزيز التواصل، وبناء الشراكات، وفتح آفاقٍ جديدةٍ للنمو والتطوير في قطاع العقار والبناء، بما يتواءم 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، وتمّ 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 اتفاقية وصفقة عقارية تجاوزت قيمتها 1.8 مليار ريال، في خطوةٍ تُعزّز جهود رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن، فيما سجّل المعرض حضوراً تجاوز 85 ألف زائر، ومشاركة أكثر من 60 شركة؛ ليؤكد مكانته كمنصة فعّالة تجمع المستثمرين والمطورين والباحثين عن حلول 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 متحدثاً، إلى جانب عرض أكثر من 40 ألف منتج، وتنظيم نحو 100 جلسة نقاش متخصصة. وركّز المعرض على الابتكارات والتقنيات الحديثة في قطاع البناء والتشييد، مسلّطاً الضوء على دور هذا القطاع في دعم المشاريع العقارية الكبرى 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 محليًا وإقليميًا ودوليًا؛ حيث ناقشت جلسات المنتدى التحديات الراهنة والمستقبلية التي تواجه سلاسل الإمداد العقاري، مع التركيز على تطوير آليات التوريد وتعزيز المحتوى المحلي. وشهد المنتدى توقيع عددٍ من الاتفاقيات الإستراتيجية بمليارات الريالات، بما يدعم توطيد 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 عاشرين على نفاذ نظام الوساطة العقارية؛ حيث ناقش الملتقى التحديثات التشريعية، ودور الوسطاء 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 والتملك

في جدة، احتضن "سوبردوم جدة"، خلال الفترة من 9 إلى 11 سبتمبر، معرض "سيريدو 2025 للتطوير والتملك"، بمشاركة واسعة من شركات التطوير العقاري المحلية، وحضور تجاوز 30 ألف زائر من المستثمرين والمهتمين. وشهد المعرض توقيع عددٍ من الصفقات العقارية، مع طرح خيارات استثمارية متنوعة، وتسهيلات تمويلية بالتعاون مع البنوك المشاركة؛ ما عزز 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 شركة محلية وإقليمية ودولية متخصصة في البناء والتشييد والتطوير العمراني. وأتاح المعرض منصة متكاملة جمعت المصممين والمهندسين وصناع القرار؛ لاستعراض أحدث الابتكارات والتقنيات، وتعزيز تبادل الخبرات في قطاع البناء والتطوير العمراني.



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. وعُقد المؤتمر بتنظيم من الهيئة السعودية للمقاولين، جامعًا مخططي المدن ومطوري العقارات، ومالكي المشاريع، والمقاولين والاستشاريين، ورؤاد التقنية؛ لمناقشة أثر الابتكارات الرقمية والاستدامة على رفع كفاءة التسليم، وتقليل المخاطر، وتعزيز الإنتاجية.



القمة العالمية للبروتك 2025

في أواخر أكتوبر، اختتمت العاصمة الرياض، خلال يومي 26 و27 أكتوبر، أعمال "القمة العالمية للبروتك 2025"، التي ركزت على التقنيات العقارية، والابتكار الرقمي في تطوير المدن. وتناولت جلسات القمة محاور متعددة شملت الذكاء الاصطناعي، والبيانات الضخمة، والمدن الذكية، والتحول الرقمي في الخدمات العقارية، مؤكدة أن التقنيات العقارية باتت ركيزة أساسية لبناء مستقبل عُمراني مُستدام.



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. وسلّط المعرض الضوء على أحدث الحلول في مجالات البناء المستدام، والبناء الذكي، والطباعة ثلاثية الأبعاد، إلى جانب توقيع اتفاقيات تُعزّز التعاون الدولي، وتنمية القطاع العمراني.



سيتي سكيب العالمي 2025

اختتم المشهد العقاري لعام 2025 بتنظيم معرض "سيتي سكيب العالمي 2025" في مركز الرياض للمعارض والمؤتمرات (ملهم)، خلال الفترة من 17 إلى 20 نوفمبر، محققاً صفقاتٍ عقاريةً بلغت 237 مليار ريال خلال 4 أيام. وسجّل المعرض توسّعاً لافتاً بمساحة فعالية بلغت 166 ألف م²، وارتفاعاً في عدد العارضين بنسبة 24%، مع مشاركة من 42 دولة، بينها 15 دولة جديدة، واستضافة أكثر من 350 اجتماعاً استثمارياً؛ ليؤكد مكانته كمنصة دولية كبرى تجمع المستثمرين والمطوّرين، وقادة التطوير الحضري، وتعكس الزخم المتواصل الذي يشهده القطاع العقاري السعودي.



تعكس الفعاليات العقارية التي شهدتها المملكة، خلال عام 2025، مستوى النّضج المتقدّم الذي وصل إليه القطاع، والدور المحوريّ الذي بات يؤديه في دعم التنمية الاقتصادية والحضرية، كما تؤكد هذه الفعاليات التزام المملكة بتطوير بيئة 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 تشكّل ملامح سوق سكنية أكثر نضجًا

بل تعكس تحوُّلاً هيكلياً عميقاً في بنية السوق السكنية، شمل حجم العرض، وأدوات التطوير، وهيكّل الطلب، بما يؤسّس لمنظومة عقارية أكثر استدامة 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 تُعبّر المؤشرات المسجّلة عن نشاط تشغيلي مرحليّ فحسب،

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

أولاً: المعروض السكني

إطلاق 108 آلاف وحدة بيع على الخارطة

شكّل 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 الضخّ للمعروض المستقبليّ في تاريخ السوق العقارية السعودية. ومن منظور اقتصادي، تتجلى أهمية هذا الرقم في ثلاث دلالات رئيسية:

رفع كفاءة رأس المال العقاري

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

إعادة توجيه التمويل من الدولة إلى السوق

إذ يُخفّف هذا النموذج الضغط على التمويل الحكومي المباشر، ويُعزّز دور المطوّرين والمشتريين والبنوك ضمن منظومة تمويلية منظمة تُقلّل المخاطر النظامية.

تقليل مخاطر فجوة العرض المستقبلية

حيث يساهم نموذج البيع على الخارطة في تكوين مخزون سكنيٍّ مستقبليٍّ محسوب، ويحدّ من تقلّبات الأسعار الناتجة عن الصدمات المفاجئة في الطلب.



إصدار رخص بيع لـ 97 ألف وحدة

أصدرت وزارة "البلديات والإسكان" رخص بيع لأكثر من 97 ألف وحدة سكنية خلال عام 2025، ويُعتبر ذلك مؤشرًا واضحًا على نهج البيئة التنظيمية في السوق العقارية السعودية، وارتفاع كفاءة أدوات التطوير، بما يُعزّز موثوقية السوق، ويُحفّز مشاركة القطاع الخاص في

والحوكمة، وانتقال السوق من نماذج العرض العشوائي إلى عرضٍ مرخّص ومنضبط اقتصاديًا. كما يُسهم هذا التحوّل في تعزيز ثقة المستثمر طويل الأجل، والحدّ من المضاربات غير المنتجة، بما يدعم استقرار السوق واستدامة نموّها.

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

تسليم 18 ألف وحدة سكنية

يعكس تسليم نحو 18 ألف وحدة سكنية، خلال عام 2025، دلالة إيجابية على مستوى ديناميكيات السوق، رغم كونه أقل من حجم الوحدات المطروحة. ويشير هذا المستوى من التسليم إلى

والوحدات الجاهزة للتسليم، والمخزون السكني المستقبلي، وهو ما يُعدّ عنصرًا محوريًا في دعم استقرار السوق السكنية، وتعزيز استدامته على المدى المتوسط والطويل.

نمط تراكمٍ إنتاجيٍّ صحيٍّ، بديلاً عن التسليم الكثيف الذي قد يفرض ضغوطًا سعرية مفاجئة على السوق. كما يساهم هذا الإيقاع المتدرّج في خلق توازنٍ مرحليٍّ بين الوحدات قيد التطوير،

طرح 12 ألف قطعة أرض عبر "سكني"

يُمثّل طرح نحو 12 ألف قطعة أرض سكنية عبر برنامج «سكني» تدخلًا اقتصاديًا مباشرًا لمعالجة واحدة من أكثر الإشكالات الهيكلية عمقًا في السوق العقارية، والمتمثلة في احتكار الأراضي داخل النطاقات العمرانية.

كما يُسهم في تحسين كفاءة استخدام الأراضي داخل المدن، ودعم التوازن السعري، وتعزيز عدالة الوصول إلى السكن ضمن منظومةٍ عمرانيةٍ أكثر كفاءة واستدامة.

ويُعدّ هذا الطرح تحركًا إستراتيجيًا يهدف إلى كبح التضخم السعري للأراضي، والحدّ من سلوكيات الاكتناز غير المنتج، مع إعادة توجيه رأس المال من أنشطة المضاربة قصيرة الأجل إلى مسار التطوير السكني الفعلي.



ثانيًا: زيادة الطلب السكني

توقيع 99 ألف عقد دعمٍ سكنيٍّ

أوضحت وزارة "البلديات والإسكان" أن منظومة «الدعم السكني» أسفرت عن توقيع أكثر من 99 ألف عقد دعمٍ سكنيٍّ 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 منظومةٍ مؤسسية متكاملة.

ويعكس هذا الرقم طلبًا سكنيًا حقيقيًا، بعيدًا عن السلوكيات المضاربة، ويؤكد استمرار قوة الطلب، وقدرة المنظومة التمويلية على استيعابه دون تسجيل اختلالاتٍ ائتمانيةٍ مؤثرة. ومن منظورٍ اقتصاديٍّ، يُعدُّ هذا النوع من الطلب أكثر استقرارًا، وأقل تأثرًا بالتقلبات السعرية، كما يُشكِّل ركيزةً داعمةً للنمو المستدام في السوق السكنية على المدى المتوسط والطويل.

دعم 38 ألف حالة إيجار

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

ويعكس هذا التوجُّه تحوُّلاً مهمًّا في سياسات الإسكان، يقوم على الإقرار بأن التملك ليس المسار الوحيد لتحقيق الاستقرار السكني، وأن الإيجار المنظم يُعدُّ جزءًا أساسيًا من الحل، وليس عامل ضغطٍ على السوق. ويساهم دعم الإيجار في تقليل الضغط القسري على سوق التملك، والحدّ من التضخم السكني، إلى جانب منح الأسر مرونةً ماليةً أكبر، بما يُعزِّز كفاءة منظومة الإسكان واستدامتها.



ثالثاً: تعزيز الحوكمة لحماية السوق

15 ألف جولة رقابية

ومنع تحويل الوحدات السكنية المدعومة إلى أدوات مضاربة. كما ينعكس ذلك إيجاباً على رفع كفاءة كل ريال يُصَرَف في برامج الدعم، وتقليص مستويات الهدر، بما يُعزّز استدامة منظومة الإسكان، ويحدّ من التشوّهات السوقية.

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

نفّذت وزارة "البلديات والإسكان" أكثر من 15 ألف جولة رقابية للتحقق من الاستخدام الأمثل للوحدات السكنية التي جرى تسليمها للمستفيدين، بما يُعزّز كفاءة إدارة برامج الدعم، ويضمن وصوله إلى مستحقّيه، ويرفع



رابعًا: دعم القطاع غير الربحي

تمكين 81 منظمة غير ربحية وإطلاق «جود الوقفي» و«جود الأعمال»

سياسة «مضاعف الأثر»؛ إذ إن كل ريال يُضخّ عبر القطاع غير الربحي يُحقّق أثرًا اجتماعيًا وتنمويًا أكبر، مقارنةً بالدعم المباشر، مع تقليل العبء طويل الأجل على المالية العامة، وبناء حلول محلية مستدامة تُقلّل الاعتماد المستمر على الإنفاق الحكومي.

صندوق «جود الوقفي»؛ 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 أثر تنمويّ مستدام. ومن منظور اقتصادي، تعكس هذه الخطوات تبني

واصلت وزارة «البلديات والإسكان» تمكين القطاع غير الربحي بوصفه شريكًا تنمويًا فاعلاً ضمن منظومة الإسكان؛ حيث جرى تمكين وتأسيس 81 منظمة غير ربحية تحت إشراف الوزارة، بما يُعزّز جاهزيتها المؤسسية، وقدرتها على تنفيذ المبادرات السكنية والتنمية. كما أطلقت الوزارة

من إدارة "أزمة" إلى إدارة السوق

ويُظهر هذا الرقم أن ما تحقق لم يكن توسّعًا في البناء فحسب، بل تحوّلًا حقيقيًا في قدرة الأسر على الوصول إلى السكن، وانتقال الإسكان من كونه تحدّيًا اجتماعيًا مزمنًا إلى ركيزة للاستقرار الاقتصادي وجودة الحياة.

وعلى صعيد الاستثمار، باتت البيئة العقارية في المملكة أكثر أمانًا واستقرارًا من حيث المخاطر التنظيمية، مع بروز فرص واعدة في منتجات البيع على الخارطة والتطوير السكني المنظم، في وقتٍ دخل فيه قطاع الإسكان مرحلة الاستقرار الهيكلي؛ حيث أصبحت العوائد أقل ارتباطًا بالمضاربات قصيرة الأجل، وأكثر ارتباطًا بالنمو السكاني والاقتصادي الحقيقي.

وتؤكد منجزات 2025 أن المملكة لم تُعد تكتفي ببناء مساكن كوحدات منفصلة، بل تتجه بثبات نحو بناء مجتمعات متكاملة، واقتصادٍ عقاريّ متوازن ومُرن، ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، ويُعزّز استدامة التنمية على المدى الطويل.

تعكس منجزات وزارة «البلديات والإسكان»، خلال عام 2025، انتقال المملكة العربية السعودية من مرحلة التعامل مع «أزمة إسكان» إلى مرحلة إدارة سوق إسكان متكامل قائم على أدوات تنظيمية وتمويلية أكثر نضجًا وكفاءة.

ويتجلى هذا التحوّل في التوسّع المنضبط للمعروض بما يحدّ من التقلبات السعريّة، ووجود طلبٍ حقيقيٍّ مدعومٍ بمنظومة تمويلٍ أكثر كفاءة، إلى جانب تحوّل 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 الحقيّل، أن المملكة نجحت في رفع نسبة تملك الأسر السعودية من 47% في عام 2016 إلى أكثر من 66% بنهاية عام 2025، وهو ما يُعدّ مؤشرًا كميًا مباشرًا على فاعلية السياسات السكنية، والإصلاحات التنظيمية التي شهدتها القطاع خلال السنوات الماضية.



مبيعات العقارات 2025

وزارة العدل: 200 ألف صفقة عقارية بقيمة 216 مليار ريال في 2025

دخلت سوق العقارات السعودية، خلال عام 2025، مرحلة تصحيح واضحة في النشاط والقيَم، بعد سنواتٍ من الزَّخم المرتفع الذي بلغ ذروته في 2021-2022. وعلى الرغم من استمرار الطلب الحقيقي على العقار، إلا أن ارتفاع أسعار الفائدة، واتساع الفجوة بين الأسعار والدخل، وتدخلات الحكومة لضبط السوق، أسهمت مجتمعةً في تقليص حجم الصفقات والقيمة الإجمالية للمبيعات.

مبيعات العقارات في السعودية			
البند	عام 2024	عام 2025	التغير
عدد الصفقات	243,461	200,851	-18%
عدد العقارات	250,561	205,360	-18%
المساحة (مليون متر)	997	980	-2%
السعر (مليار ريال)	276	216	-22%
المصدر: وزارة العدل السعودية			

ووفق بيانات وزارة العدل، سجّلت السوق العقارية السعودية في عام 2025 نحو 200.9 ألف صفقة عقارية، بانخفاض سنوي قدره 18% مقارنةً بعام 2024. ويعكس هذا التراجع انحسارًا في النشاط الكمي، لكنه لا يشير إلى خروج الطلب من السوق بقدر ما يدلُّ على زيادة التريث والانتقائية لدى المشترين. وانخفض عدد العقارات المباعة بدوره بنسبةٍ مماثلةٍ بلغت 18% ليصل إلى 205.4 ألف عقار؛ ما يؤكد أن التراجع لم يكن ناتجًا عن عمليات تجزئة أو تغيُّر في طبيعة الصفقات، بل عن انخفاضٍ فعليٍّ في وتيرة التداول. في المقابل، كان الانخفاض الأكبر في قيمة المبيعات، التي تراجعت من 276 مليار ريال في 2024 إلى 216 مليار ريال في 2025، أي بانخفاضٍ حادٍّ نسبته 22%. هذا الفارق بين تراجع عدد الصفقات وتراجع القيمة يكشف عن تصحيحٍ سعريٍّ واضح، وليس فقط تباطؤًا في النشاط. أما المساحة الإجمالية المتداولة، فقد تراجعت بشكلٍ طفيفٍ بنسبة 2% فقط؛ لتسجّل نحو 980 مليون متر مربع. هذا التباين بين استقرار المساحات وتراجع القِيَم يشير إلى أن السوق شهدت انخفاضًا في متوسط السعر للمتر المربع، خصوصًا في بعض المناطق والأصول مرتفعة التكلفة. وعليه، يمكن توصيف عام 2025 بأنه عام انكماشٍ قِيَمي لا كِيَمي بالكامل؛ حيث تراجعت الأسعار بوتيرةٍ أسرع من تراجع حجم التداول، وهو نمطٌ صحيٌّ في أسواقٍ تمرُّ بمرحلة إعادة توازن.

الرياض تتصدر مبيعات السوق العقارية خلال 2025

استحوذت منطقة الرياض على الصدارة في السوق العقارية خلال عام 2025، مسجلةً 88.6 مليار ريال من إجمالي المبيعات، أي ما يقارب 41% من قيمة السوق، عبر أكثر من 52 ألف صفقة. وهذا الأداء يعكس استمرار جاذبية العاصمة كمركز اقتصادي واستثماري، رغم التراجع العام في السوق. وتبرز الرياض أيضًا من حيث المساحة المتداولة، التي تجاوزت 375 مليون متر مربع؛ ما يعكس مزيجًا من الصفقات السكنية والتجارية، إضافةً إلى تداولات الأراضي في الأطراف العمرانية ومناطق التوسّع. وجاءت في المرتبة الثانية منطقة مكة المكرمة بقيمة مبيعات بلغت 67.6 مليار ريال، بعدد صفقاتٍ مقاربٍ للرياض. إلا أن الفارق الجوهري يظهر في المساحة، التي كانت أقل بكثير؛ ما يُشير إلى ارتفاع متوسط السعر للمتر، مدفوعًا بالمواقع ذات الكثافة العالية، والطابع الاستثماري والسكني المرتبط بالمدن المقدسة. أما المنطقة الشرقية، فقد سجّلت 31.3 مليار ريال من المبيعات، مع مساحةٍ متداولةٍ كبيرة نسبيًا تجاوزت 83 مليون متر مربع؛ ما يعكس طبيعة سوقٍ أكثر توازنًا بين الأسعار والمساحات، وطلبٍ متنوّعٍ يشمل السكن والاستثمار طويل الأجل.

مبيعات العقارات حسب المناطق الإدارية في السعودية لعام 2025				
المنطقة	عدد الصفقات	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 معتدل بقيمة مبيعات 4.6 مليار ريال، في سوقٍ يغلب عليها الطابع السكني المحلي، مع حساسيةٍ عاليةٍ للأسعار والدخل.

وسجلت منطقة القصيم مبيعاتٍ 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 مليار ريال، مع أكثر من 12 ألف صفقة، وهو مستوى يعكس سوقًا مستقرة نسبيًا، مدعومة بطلبٍ سكنيٍّ دائم، ونشاطٍ استثماريٍّ مرتبطٍ بالقطاع الخدمي والديني.

المناطق الأقل قيمة.. وارتفاع المساحات مؤشِّر مهم

الباحة قيِّم مبيعاتٍ محدودة؛ ما يعكس أسواقًا محليةً بحتة، تعتمد بشكلٍ أساسيٍّ على الطلب السكني النهائي، وتتأثر بسرعة بتغيُّرات الدخل وتكلفة التمويل.

منخفضة، ويشير إلى احتفاظ هذه المناطق بطلبٍ مستقبليٍّ مرتبطٍ بالتوسع العمراني، وليس بالمضاربة قصيرة الأجل. في المقابل، سجلت مناطق مثل جازان، نجران، الحدود الشمالية،

تُظهر بيانات حائل والجوف وتبوك نمطًا لافتًا؛ إذ رغم انخفاض القيم الإجمالية للمبيعات، إلا أن المساحات المتداولة كانت مرتفعة نسبيًا. ويعكس هذا النمط سوقًا يغلب عليها تداول الأراضي بأسعارٍ

جهود متواصلة لكبح الأسعار

ومع استمرار خفض الفائدة المتوقع في 2026، وتوسُّع المعروض السكني، يُرَجَّح أن تدخل السوق مرحلة تعافٍ تدريجيٍّ متوازن، لا يقوم على القفزات السعرية، بل على استدامة الطلب وجودة التطوير.

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

لم يكن عام 2025 عامًا اعتياديًا بقدر ما كان عام إعادة تسعير للسوق 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 عقار سكني

80 مليار ريال.. التمويلات العقارية الجديدة للأفراد في 2025

ريال في 2024، بنسبة انخفاض 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 تحوّل التمويل العقاري إلى أحد أبرز محركات النشاط الاقتصادي بدعم من انخفاض الفائدة وبرامج الدعم السكني.

في السوق، بقدر ما يعكس تفاعلاً مركباً بين بيئة نقدية لا تزال مشددة نسبياً، وارتفاعات سعرية سابقة في العقارات، وتغيّر تدريجيّ في سلوك الأسر السعودية نحو خيارات سكنية أقل تكلفة، وأكثر مرونة. وتراجعت 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 توازن دقيقة، اتسمت بتراجع واضح في حجم التمويلات الجديدة، مقارنةً بذروة الأعوام السابقة، رغم تسجيل الاقتصاد الكلي معدلات نموّ مستقرّة، واستمرار الطلب الحقيقي على السكن. هذا 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 تحوّل نوعي في طبيعة الطلب.

تصحيحٍ دوريّ أكثر منه انعكاساً لانكماش هيكليّ. ويظهر عام 2025 بوضوح أن الطلب لم يختف، لكنه أصبح أكثر انتقائية 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

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

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

تؤتي ثمارها تدريجيًا، ولكن أثرها الكامل لم ينعكس بعد على أرقام التمويل؛ ما خلق حالة ترقب واضحة لدى المشترين.

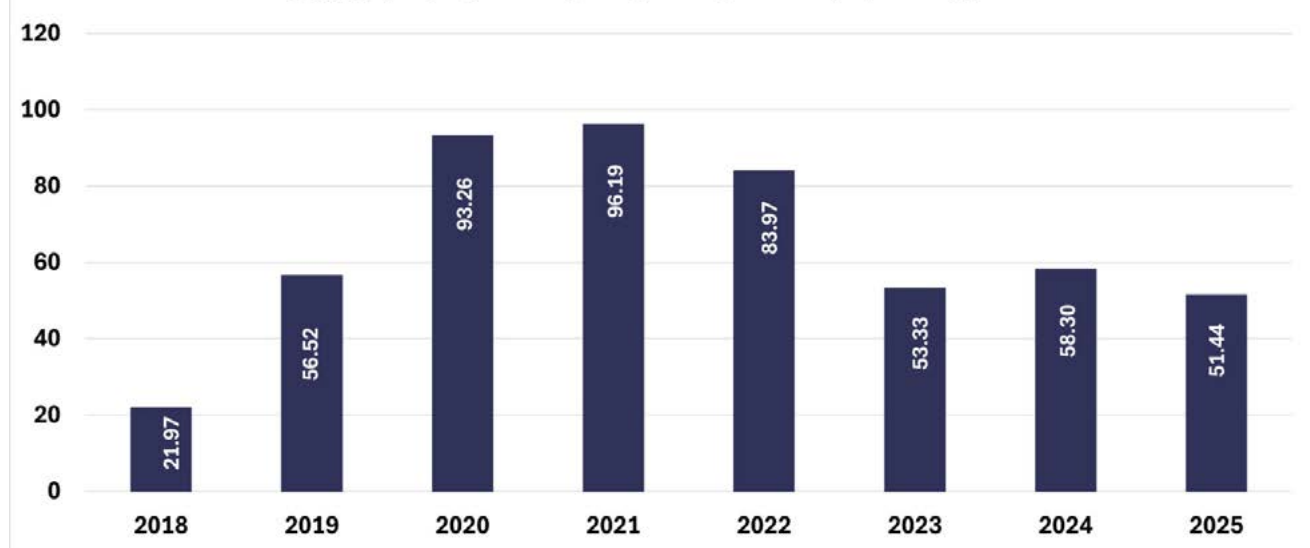
تمويلات شراء الفلل السكنية - تراجع الخيار الأعلى تكلفة

سجلت تمويلات شراء الفلل السكنية في عام 2025 نحو 51.44 مليار ريال، منخفضة بنسبة 11.77% عن عام 2024؛ لتؤكد استمرار المسار التنازلي الذي بدأ فعليًا منذ 2022. هذا التراجع لا يُقرأ

بمعزل 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 الفللا السكنية أصبحت الخيار

الأكثر تأثرًا بارتفاع الفائدة. فالقيمة المرتفعة للعقار، مقرونة بزيادة تكلفة التمويل، أدت إلى تضخم القسط الشهري بشكل يتجاوز قدرة شريحة واسعة من الأسر متوسطة الدخل.

التمويلات الجديدة للأفراد لشراء فيلا سكنية (مليار ريال)



كما أن الارتفاعات السعرية الكبيرة في أراضي الفلل، خصوصًا في المدن الكبرى مثل الرياض، خلقت فجوة واضحة بين الدخل وسعر المنتج، وهو ما دفع جزءًا من الطلب للخروج من هذا القطاع تحديدًا، وليس من السوق ككل. ومن زاوية سلوكية، يظهر أن

المشتريين باتوا أكثر حذرًا تجاه الالتزامات طويلة الأجل ذات المخاطر العالية. فالفيلا، رغم جاذبيتها الاجتماعية، تمثل التزامًا ماليًا ثقیلاً في بيئة فائدة مرتفعة وغير مستقرة. وتُظهر المقارنة مع 2021 أن السوق لا تعاني من ضعف في الرغبة بالسكن

المستقل، بل من إعادة تسعير القدرة الشرائية. ومع استمرار التوجُّه الحكومي لضخ أراضي مخدمة، وتوسيع المعروض، قد نشهد استقرارًا في هذا القطاع خلال 2026، لكن دون عودة سريعة لمستويات الذروة السابقة.

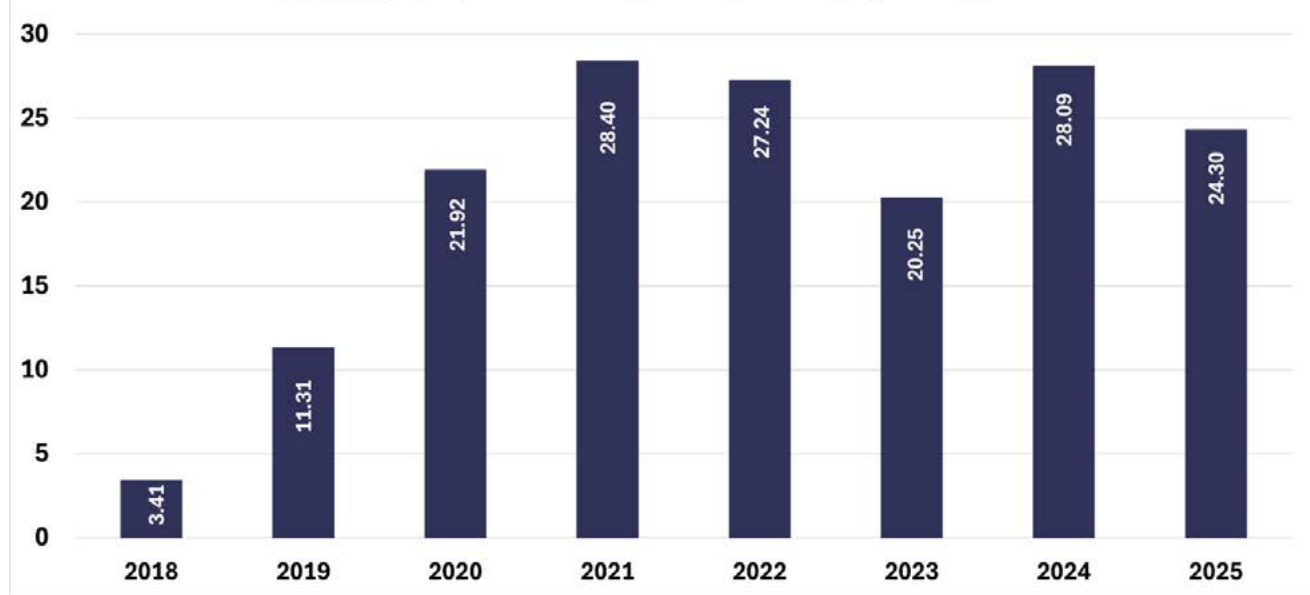
تمويلات شراء الشقق السكنية - الخيار المرن في 2025

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

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

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 تماسكاً مقارنةً ببقية

التمويلات الجديدة للأفراد لشراء شقة سكنية (مليار ريال)



بانتظار تحسّن شروط التمويل. ومن منظور استثماري، يظهر أن الشقق باتت تُعَمِّل حلاً وسطاً بين التملك والاستقرار المالي؛ ما يُعزز فرص عودتها للنمو بمجرد بدء دورة خفض فائدةٍ أعمق في 2026.

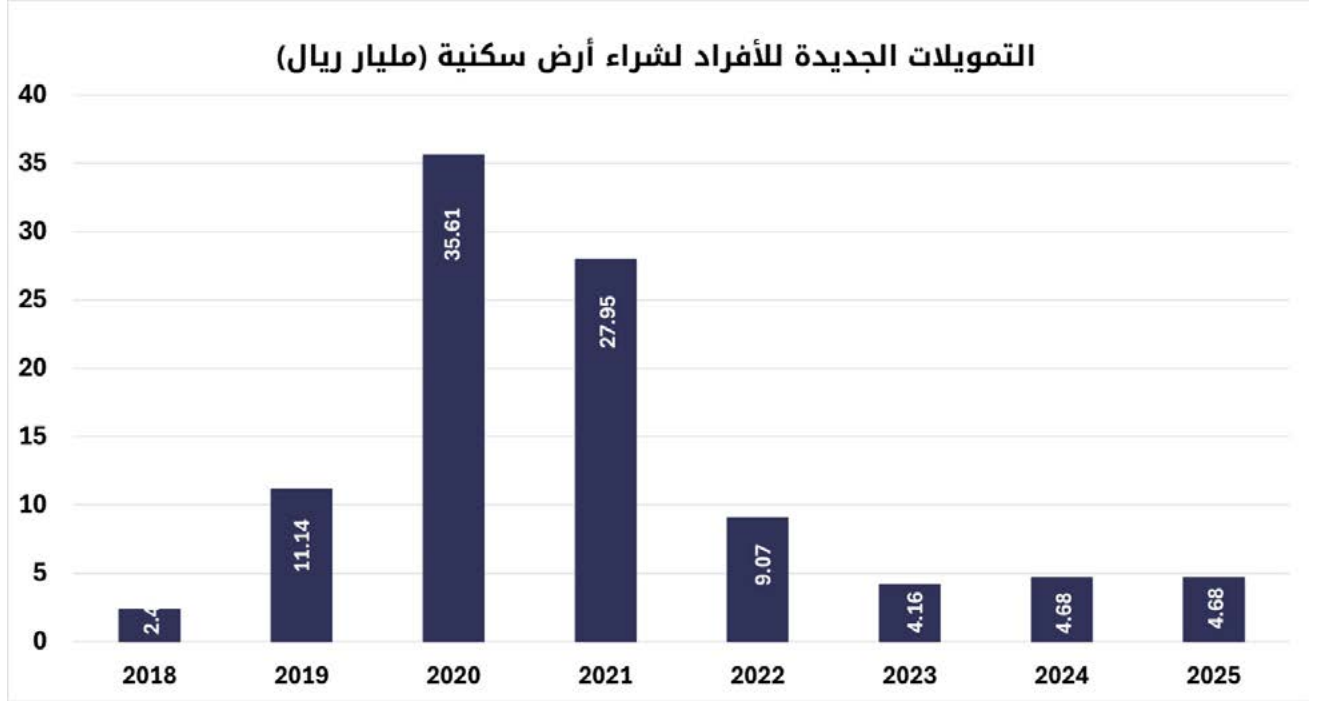
التحوّلات الديموغرافية، وارتفاع نسبة الأسر الصغيرة، ودخول جيلٍ جديدٍ من المشتريين لأول مرة، كلها عوامل تصبّ في مصلحة الشقق على المدى المتوسط. وهذا ما يجعل تراجع 2025 أقرب إلى وقفٍ مؤقتة

الميزة الأساسية للشقة السكنية في 2025 هي انخفاض التكلفة الإجمالية مقارنةً بالفيلات؛ ما يجعلها أكثر توافقاً مع مستويات الدخل الحالية، وأكثر قابليةً للتمويل في ظل تشدّد البنوك النسبي. كما أن



تمويلات شراء الأراضي السكنية - انحسار المضاربة

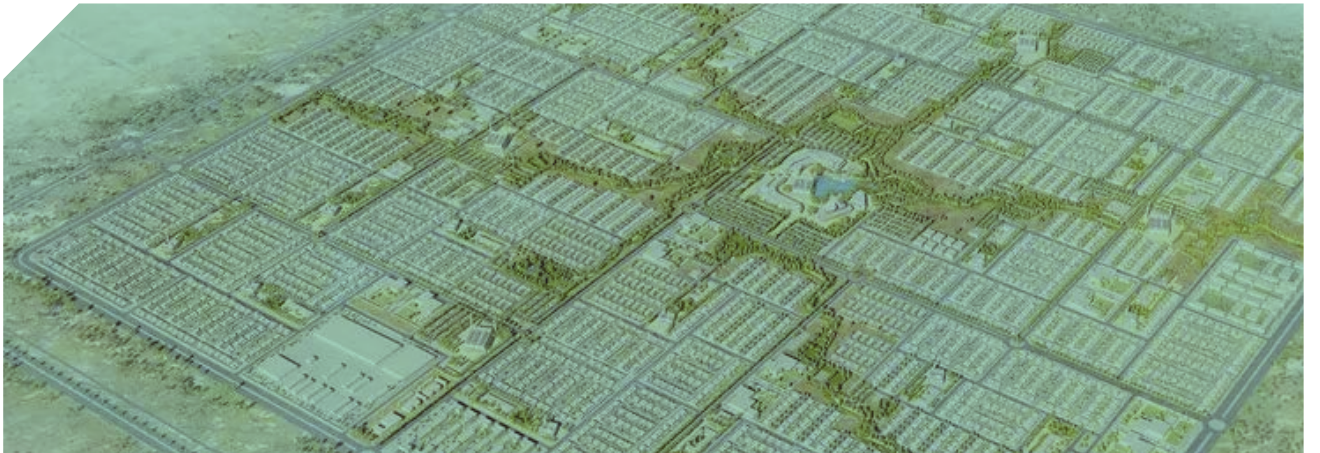
استقرت تمويلات شراء الأراضي السكنية في 2025 عند 4.68 مليار ريال دون نمو يُذكر عن 2024. هذا الثبات يأتي بعد سلسلة من الانخفاضات الحادة منذ 2021، حين كانت التمويلات تتجاوز 35 مليار ريال في ذروة النشاط.



2025 قد يكون إشارة إيجابية، تعكس وصول السوق إلى قاعها الدوري، مع احتمالية تحسُّن تدريجيٍّ لاحقًا، لكن ضمن نطاقاتٍ أقل بكثير من مستويات ما قبل 2020.

للتطوير أو الخروج من السوق. كما أن السياسات الحكومية الهادفة إلى ضخَّ عشرات الآلاف من الأراضي السكنية للمواطنين بأسعار رمزية، أسهمت في تقليص الحاجة إلى التمويل التجاري لشراء الأراضي، خاصةً للأسر. ويُلاحظ أن الاستقرار في

ويؤكد عام 2025 أن سوق الأراضي خرجت من مرحلة المضاربة المرتفعة، ودخلت مرحلة الطلب الحقيقي المرتبط بالبناء الفعلي. ارتفاع تكلفة التمويل، إلى جانب رسوم الأراضي البيضاء، قلَّصا جاذبية الاكتناز، ودفعوا المستثمرين إما



عام 2025 يشكل سلوك المشترين

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

ومع توقعات استمرار خفض الفائدة في 2026، إلى جانب توسع المعروض السكني الحكومي، تبدو السوق مهيأةً لعودةٍ تدريجيةٍ للنشاط، لكن وفق نموذج أكثر توازنًا، يربط التملك بالقدرة الحقيقية، لا بالزخم الائتماني وحده.



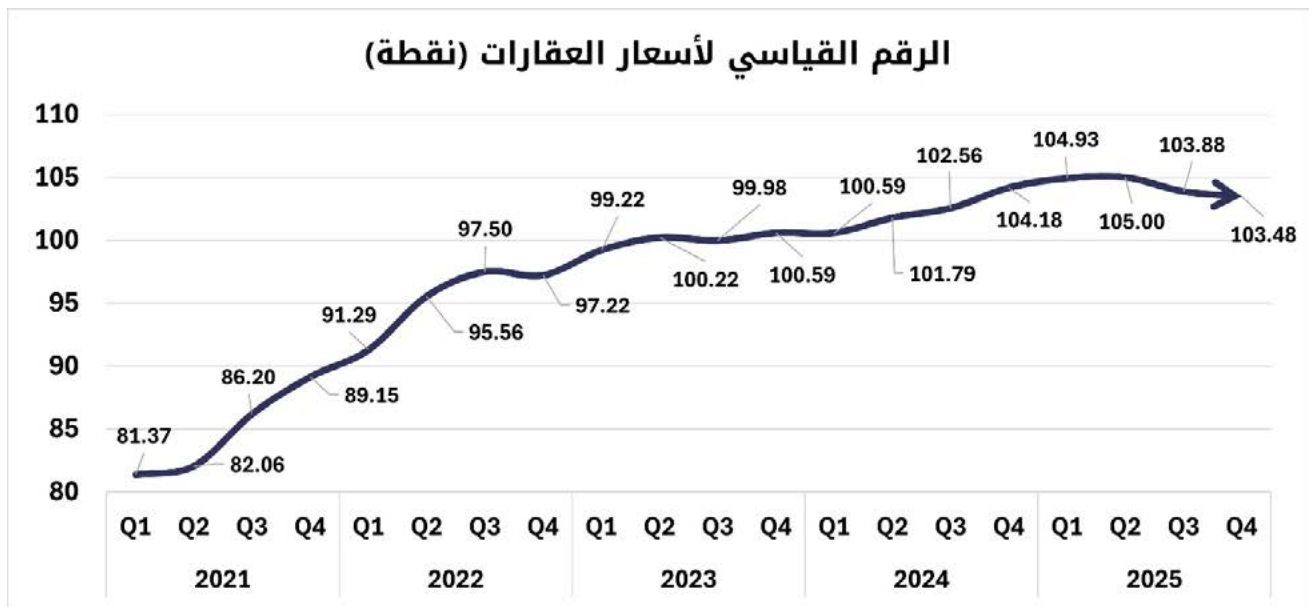
مؤشر أسعار عقارات السعودية 2025

مؤشر عقارات السعودية 2025.. السكني يُصَحِّح مساره والتجاري يواصل الزخم

انخفض الرقم القياسي العام لمؤشر أسعار العقارات في المملكة، خلال عام 2025، بنسبة 0.67% مقارنةً بالربع الرابع من عام 2024، وفق الهيئة العامة للإحصاء. ويعكس هذا التراجع جهود الحكومة في تحقيق توازن صحي بين العرض والطلب في السوق العقارية.

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

بعد سنواتٍ من الارتفاعات المتسارعة، بدأت السوق تدخل مرحلةً أكثرَ نُضْجًا، تتراجع فيها بعض الفئات السكنية تحت ضغط التمويل، وتغيّر سلوك الطلب، في مقابل استمرار الزخم في القطاع التجاري المدعوم بالنشاط الاقتصادي. وتكتسب هذه المؤشرات أهميةً خاصةً للمستثمرين والمطوّرين والمواطنين؛ كونها



مؤشر أسعار العقارات السكنية

سجل القطاع السكني انخفاضاً بنسبة 2.24%، وهو أكبر تراجع ضمن القطاعات الرئيسية. ويعكس هذا الانخفاض نتائج السياسات الحكومية، مثل طرح الأراضي السكنية بأسعار رمزية، وفرض رسوم الأراضي البيضاء التي تشجع المستثمرين على التطوير بدلاً من الاكتناز؛ ما ساعد في تخفيف ضغوط الأسعار بالقطاع.

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

انخفضت أسعار قطع الأراضي السكنية بنسبة 2.43%؛ مما يعكس أثر سياسة ضخ الأراضي الحكومية. وهذه الخطوة تساعد المواطنين والمستثمرين في الحصول على أراض بأسعار معقولة، وبالتالي تقليل المضاربة والتقلبات السعرية. وشهدت الفيلات انخفاضاً بنسبة 1.34%، وهو انخفاض معتدل نسبياً مقارنةً بالقطاع الأرضية. ويعكس هذا التوجه 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. ويظهر هذا تأثير الرسوم على الأراضي البيضاء، وطرح مشاريع سكنية بأسعار تنافسية؛ مما يوفر خياراتٍ أوسع للمشتريين. فيما شهدت أسعار الدور السكنية انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.21%، وهو انخفاض محدود يعكس الاستقرار النسبي للقطاع، ويشير إلى أن الطلب على هذا النوع من العقارات مستمر بشكل معتدل دون تقلبات كبيرة.



مؤشر أسعار العقارات التجارية

شهد القطاع التجاري ارتفاعاً بنسبة 3.59% وهو أكبر ارتفاع بين القطاعات؛ نظراً لزيادة الطلب على العقارات التجارية من المستثمرين ورؤاد الأعمال. ويعكس هذا النمو الثقة في النشاط التجاري والاقتصادي، رغم الجهود الحكومية للسيطرة على الأسعار في القطاع السكني.

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

ارتفعت أسعار الأراضي التجارية بنسبة 3.46% مما يعكس قوة الطلب على مواقع إستراتيجية للتجارة والاستثمار التجاري، مع استغلال المستثمرين للفرص الناتجة عن التنمية الحضرية. أما العمارات التجارية فشهدت أكبر زيادة بين أنواع العقارات التجارية؛ حيث ارتفعت بنسبة 5.66%. ويعكس هذا النمو اتجاه المستثمرين إلى الاستثمار المباشر في المشاريع التجارية الجاهزة، استجابة للنمو الاقتصادي المستمر. وسجلت أسعار المعارض والمحلات ارتفاعاً بنسبة 1.15%، وهو ارتفاع محدود يعكس استقرار السوق التجارية الصغيرة والمتوسطة، مع استمرار النشاط التجاري اليومي دون تأثير كبير من سياسات الحكومة. وارتفعت أسعار الأراضي الزراعية بنسبة 4.33%، وهو ارتفاع ملحوظ يعكس محدودية العرض والطلب المتزايد من المستثمرين الراغبين في استثمار الأراضي خارج المناطق السكنية والتجارية. وتشير بيانات الربع الرابع 2025 إلى أن السوق العقارية السعودية دخلت مرحلة انتقائية بامتياز. ولم يعد الربح مضموناً في جميع الفئات، بل بات مرتبطاً بحسن اختيار القطاع، ونوع الأصل، والأفق الزمني للاستثمار. فللمواطنين، يبعث التراجع السكني بإشارة طمأنينة نسبية، وللمطورين، تفرض الأرقام إعادة ضبط الإستراتيجيات، أما المستثمرون، فالمكاسب باتت أوضح في التجاري والأصول المُدرة للدخل، بينما يتطلّب السكني صبراً ورؤية طويلة المدى.





تحليل أداء الشركات المدرجة في سوق المال السعودية 2025

إدراج 3 شركاتٍ جديدةٍ والأسهم المصدَّرة ترتفع بنسبة 27%

2025، مسجّلةً أعمق خسارةٍ سنويةٍ لها منذ خمسة أعوام، إلى جانب تصاعد التوترات التجارية بين الولايات المتحدة وعددٍ من الاقتصادات العالمية، وعودة الرسوم الجمركية التي فرضتها إدارة الرئيس الأمريكي دونالد ترامب، فضلًا عن استمرار التوترات الجيوسياسية. وأسهم هذا المزيج من العوامل في تعزيز حالة عدم اليقين، وتقليص شهية المخاطرة؛ ما يُفسِّر جزئيًا حدّة الضغوط التي تعرّض لها قطاع التطوير العقاري مقارنةً ببقية القطاعات.

أكثر حدًّا على مستوى السوق ككل؛ إذ تراجع مؤشر سوق الأسهم السعودية خلال عام 2025 بنحو 13%. كما انكمش النشاط التداولي بصورة لافتةٍ مع انخفاض كمية الأسهم المتداولة بنسبة 17%، وتراجع عدد الصفقات بنحو 7%، بالتوازي مع هبوط القيم المتداولة بنحو 30%. ويعكس هذا المشهد الكلي تراجع شهية المخاطرة واتساع نطاق التصحيح السعري، وذلك بعد أن كان المؤشر العام قد سجّل خلال عاقي 2023 و2024 قممًا تاريخيةً لم يشهدها منذ عام 2005. وتعمّقت هذه الضغوط بفعل متغيّراتٍ خارجيةٍ غير مواتية، في مقدّمها تراجع أسعار النفط بنحو 20% خلال عام

أُتسم أداء قطاع التطوير العقاري، خلال عام 2025، بظاهرة "التوشّع الكميّ" مقابل التصحيح السعري، فرغم نمو حجم القطاع بإدراج 3 شركاتٍ جديدة، وزيادة عدد الأسهم المصدّرة 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 التدفّق (نمو 7.9% في قيمة التداول)؛ لاقتناص فرصٍ في الإدراجات الجديدة، والشركات ذات الملاءة المالية العالية. وجاء هذا الأداء في ظل بيئةٍ سوقيةٍ

محطة تاريخية

قد افتتح عام 2025 مرتفعًا عند مستوى 3687.13 نقطة؛ ما يعكس موجة تفاؤل مبكّرة مدفوعة بإعلانات مشاريع كبرى، واستمرار الإنفاق الحكومي، إلا أن المؤشر سجّل أدنى مستوى له عند 2812.33 نقطة، منخفضًا بنسبة 7.0% عن أدنى مستويات عام 2024؛ ما يشير إلى ضغوط بيعية حادّة خلال العام.

انعكاس حادّ في المسار؛ حيث تحوّل زخم السوق من "مضاربة صعودية" متفائلة إلى موجة "جني أرباح قاسية". ويعكس هذا الانكسار الفني حساسية القطاع العالية للمتغيّرات الاقتصادية، ويؤكد أن مستويات الـ 4350 نقطة ما زالت تُشكّل حاجزًا نفسيًا وفنيًا قويًا أمام نموّ القطاع في الأمد القريب. وكان مؤشر قطاع التطوير العقاري

سجّل 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 (تحديدًا منذ 7 فبراير 2018 حين سجّل 4353.40 نقطة). إلا أن فشل المؤشر في اختراق هذه القمة التاريخية والثبات فوقها أدى إلى

مؤشر قطاع التطوير العقاري (نقطة)

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

نمو عدد الشركات والأسهم

ارتفع عدد شركات التطوير العقاري المدرجة من 14 شركة في عام 2024 إلى 17 شركة في عام 2025، بنمو 21.43%؛ ما يعكس اتساع قاعدة الإدراجات. كما ارتفع عدد الأسهم المصدرة بنسبة 27.07%؛ ليصل إلى 7.70 مليار سهم، مقارنةً 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 132.22 مليار ريال؛ ما يُشير إلى أن التوسع الكمي في القطاع لم يترجم إلى نموٍّ سعريٍّ مُماثل؛ نتيجة تراجع أسعار معظم الأسهم؛ مما يؤكد أثر انخفاض أسعار الشركات القيادية القديمة.

ارتفع عدد شركات التطوير العقاري المدرجة من 14 شركة في عام 2024 إلى 17 شركة في عام 2025، بنمو 21.43%؛ ما يعكس اتساع قاعدة الإدراجات. كما ارتفع عدد الأسهم المصدرة بنسبة 27.07%؛ ليصل إلى 7.70 مليار سهم، مقارنةً 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 132.22 مليار ريال؛ ما يُشير إلى أن التوسع الكمي في القطاع لم يترجم إلى نموٍّ سعريٍّ مُماثل؛ نتيجة تراجع أسعار معظم الأسهم؛ مما يؤكد أثر انخفاض أسعار الشركات القيادية القديمة.

ارتفع عدد شركات التطوير العقاري المدرجة من 14 شركة في عام 2024 إلى 17 شركة في عام 2025، بنمو 21.43%؛ ما يعكس اتساع قاعدة الإدراجات. كما ارتفع عدد الأسهم المصدرة بنسبة 27.07%؛ ليصل إلى 7.70 مليار سهم، مقارنةً 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 132.22 مليار ريال؛ ما يُشير إلى أن التوسع الكمي في القطاع لم يترجم إلى نموٍّ سعريٍّ مُماثل؛ نتيجة تراجع أسعار معظم الأسهم؛ مما يؤكد أثر انخفاض أسعار الشركات القيادية القديمة.

أسهم شركات التطوير العقاري في سوق المال السعودية

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

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 85.28 مليار ريال، مقارنةً بـ 79.04

ارتفع عدد الصفقات المنفّذة بنسبة 35.96%؛ ليصل إلى نحو 8.0 مليون صفقة في عام 2025، مقابل 5.88 مليون صفقة في عام 2024؛ ما يعكس نشاطًا مضاربياً واستثمارياً

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، سجّلت 11 شركة ارتفاعاً مقابل 3 شركات منخفضة. بينما في عام 2025، انعكست الصورة تمامًا؛ إذ ارتفعت أسهم 15 شركة، مقابل انخفاض 3 شركات. وبمسببة تراجع بلغت 82% في عدد الأسهم المرتفعة. ويعكس هذا التحول الحادّ ضغوط السوق العامة، وارتفاع تكاليف التمويل، وتراجع شهية المخاطرة، رغم استمرار النمو التشغيلي لبعض الشركات.

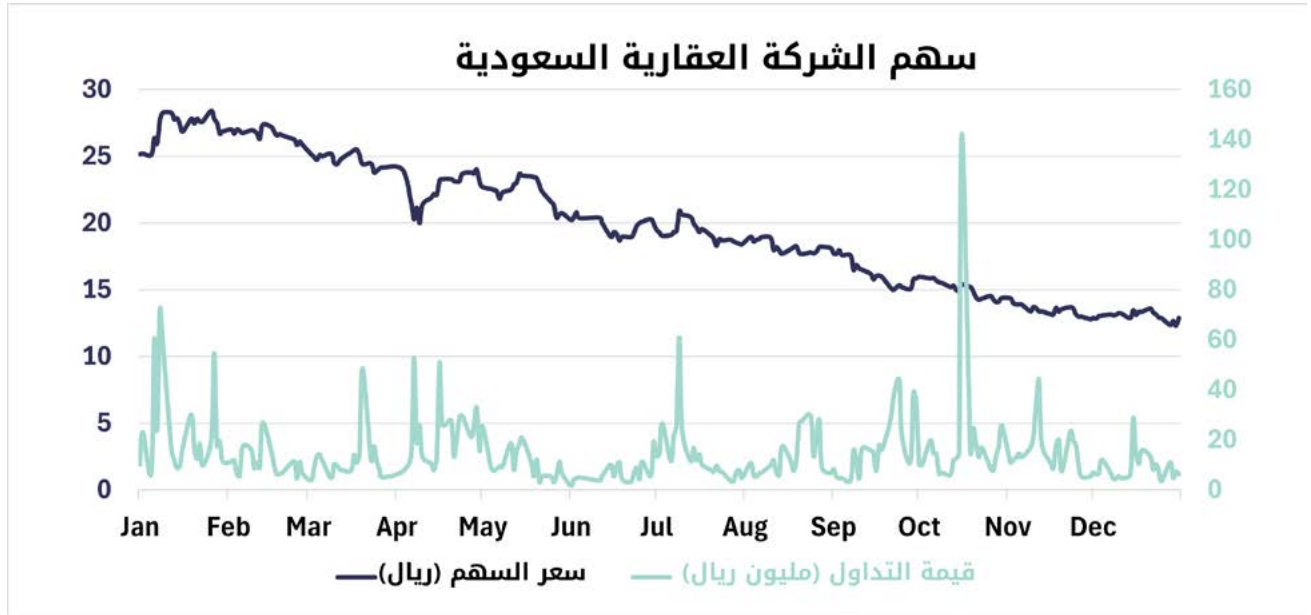
أداء أسهم الشركات بقطاع التطوير العقاري			
السنة	2024	2025	التغير%
الأسهم المرتفعة	11	2	-82%
الأسهم المنخفضة	3	15	400%
المجموع	14	17	21%



العقارية
AL AKARIA

1 - الشركة العقارية السعودية

أنهى سهم "الشركة العقارية السعودية" عام 2025 عند مستوى 12.89 ريال، مقارنةً بـ 25.30 ريال في عام 2024، مسجلاً تراجعاً حاداً بنسبة 49.05%. ونتيجة لهذا الانخفاض السعري، تقلصت القيمة السوقية للشركة من نحو 9.49 مليار ريال إلى 4.83 مليار ريال.



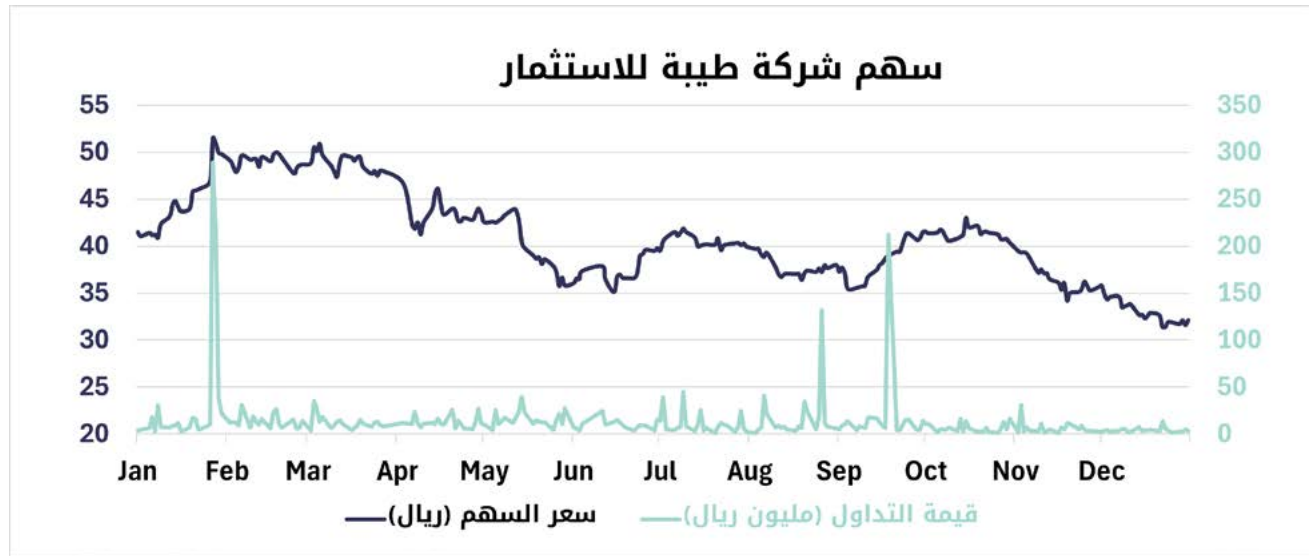
شهد السهم تراجعاً في كمية الأسهم المتداولة من 273.3 مليون سهم في عام 2024 إلى 197.9 مليون سهم في عام 2025، بنسبة تراجع بلغت 27.6%. كما انخفضت قيمة التداول من 5.94 مليار ريال إلى 3.73 مليار ريال، بتراجع 37.2%. ما يشير إلى انخفاض شهية المستثمرين تجاه السهم.

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

2 - شركة طيبة للاستثمار

السوقية التي انخفضت من 10.70 مليار ريال إلى 8.36 مليار ريال.

تراجع سعر سهم "طيبة للاستثمار" من 41.10 ريال في عام 2024 إلى 32.10 ريال في عام 2025، بانخفاض قدره 21.9%. وانعكس ذلك مباشرةً على القيمة



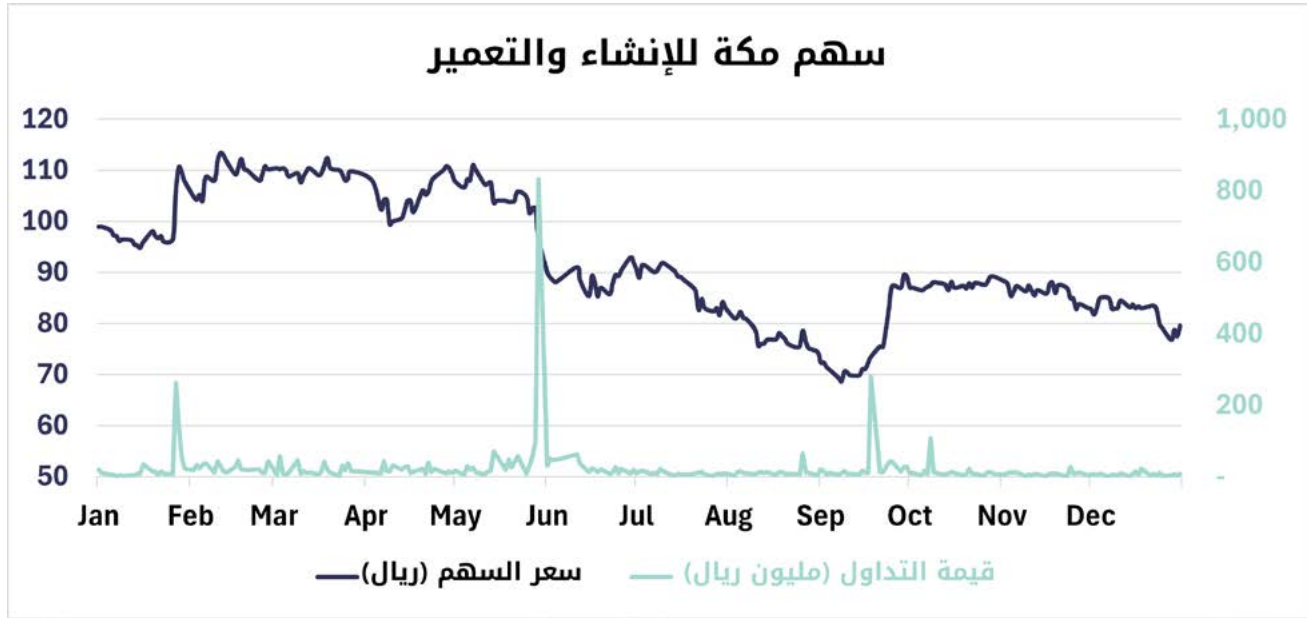
وعلى الرغم من التراجع السعري، ارتفعت كمية التداول بنسبة 9.66%؛ مقارنةً بـ 73.36 مليون سهم في عام 2024. كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 22.29%؛ لتبلغ 3.39 مليار ريال؛ ما يعكس نشاطًا استثماريًا ملحوظًا على السهم.

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



3 - شركة مكة للإنشاء والتعمير

انخفض سعر سهم "مكة للإنشاء والتعمير" من 118.00 ريال إلى 79.55 ريال، بتراجع 32.58%. ورغم انخفاض القيمة السوقية بنسبة 18.19%؛ لتصل إلى 15.91 مليار ريال. زيادة عدد الأسهم المصدرة بنسبة 21.35% إلى 200 مليون سهم،

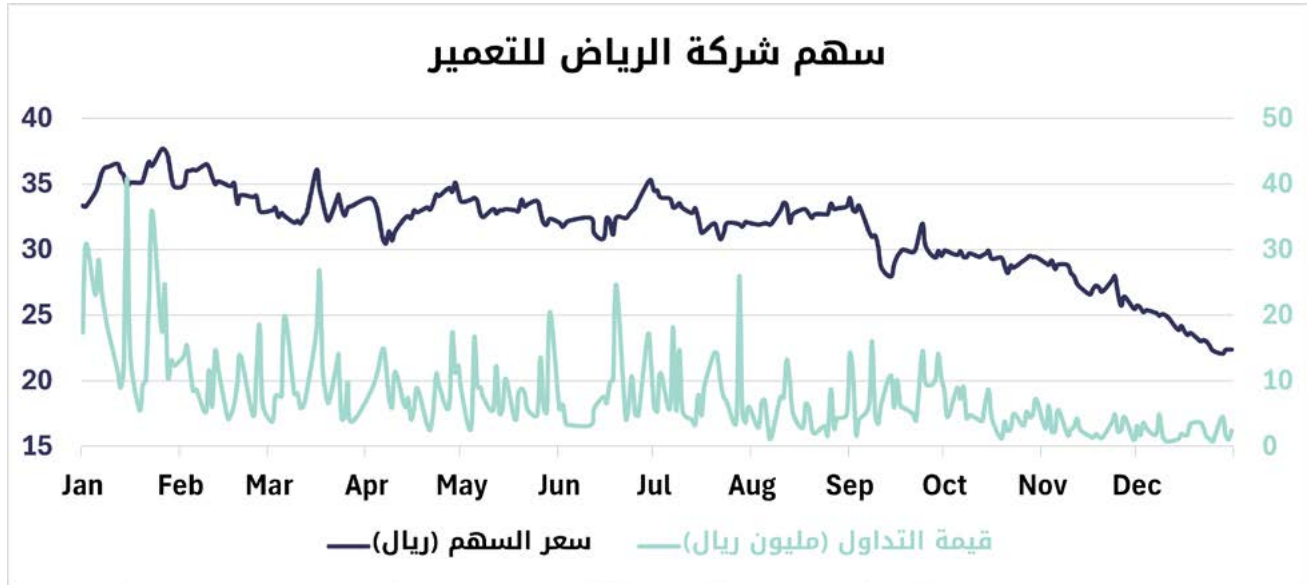


وسجل السهم نشاطًا تداوليًا قويًا؛ حيث ارتفعت كمية التداول بنسبة 58.18%؛ لتصل إلى 58.67 مليون سهم، كما قفزت قيمة التداول بنسبة 53.79%؛ لتبلغ 5.53 مليار ريال؛ ما يعكس سيولة مرتفعة على السهم.

شركة مكة للإنشاء والتعمير			
التغير %	2025	2024	السنة
-32.58%	79.55	118.00	سعر السهم (الإغلاق)
21.35%	200,000,000	164,816,240	الأسهم المصدرة
-18.19%	15,910,000,000	19,448,316,320	القيمة السوقية
58.18%	58,669,436	37,090,076	كمية الأسهم المتداولة
53.79%	5,530,329,430	3,595,914,805	قيمة الأسهم المتداولة

31.59%، انخفضت القيمة السوقية بنسبة 12.32%؛ لتبلغ 5.24 مليار ريال.

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

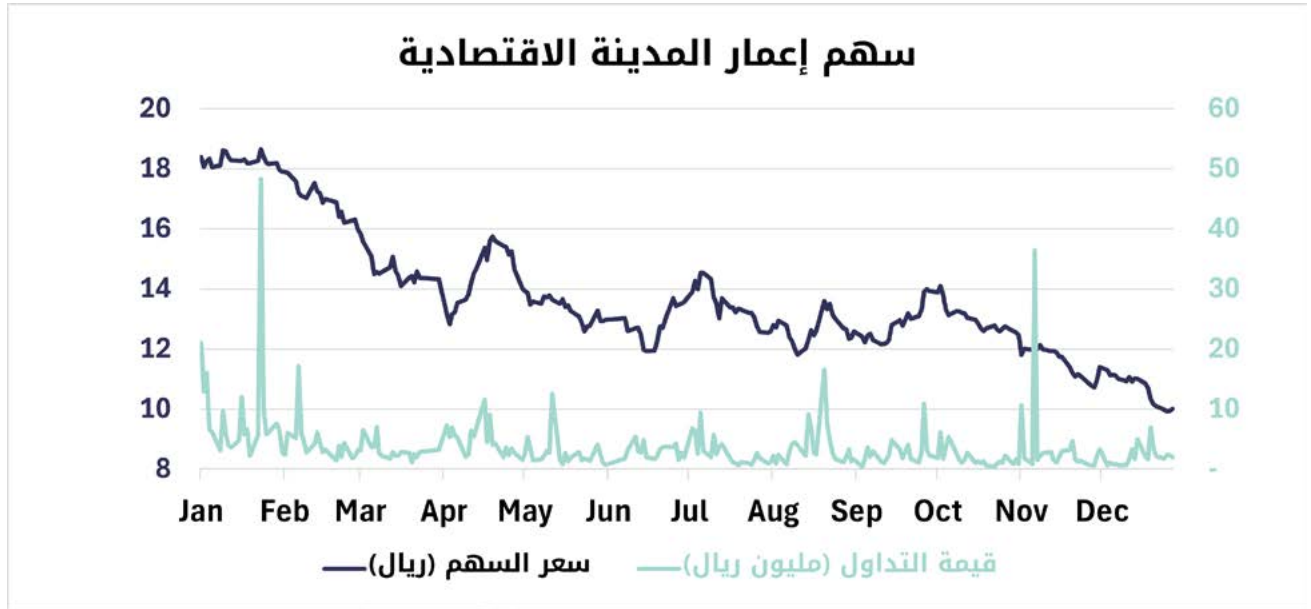


التداول بنسبة 35.25%؛ لتصل إلى 1.99 مليار ريال؛ ما يعكس هبوطاً نسبياً في التداول.

انخفضت كمية التداول من 118.84 مليون سهم إلى 60.86 مليون سهم، بتراجع 48.79%. كما تراجعت قيمة

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

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

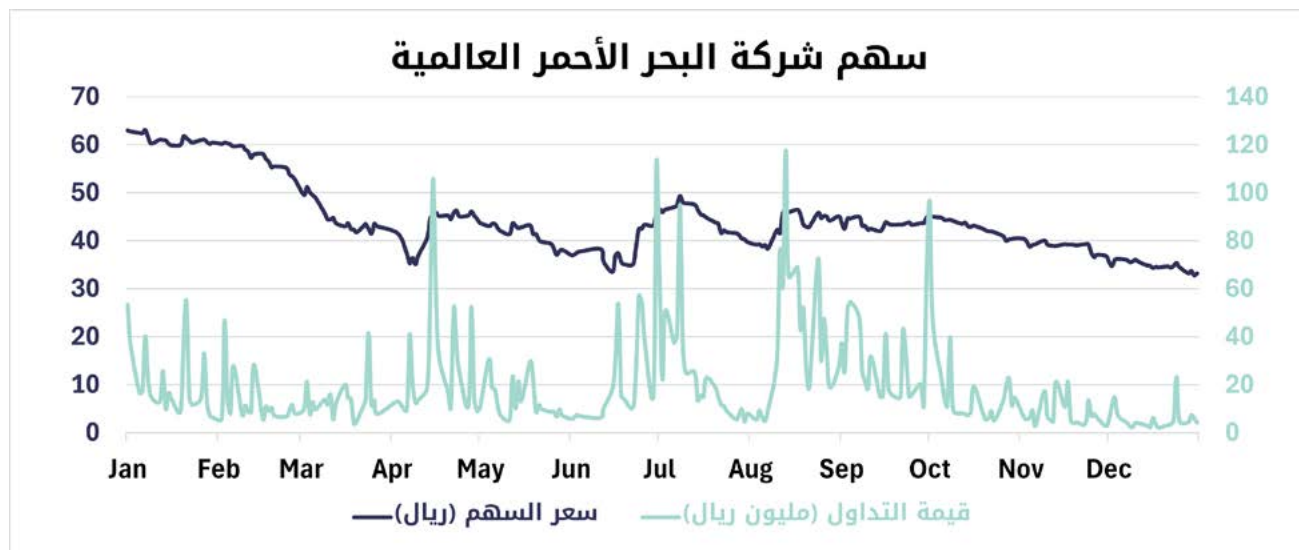


تراجعت كمية التداول بشكل حادّ من 4.20 مليار سهم إلى 65.8 مليون سهم، بأنخفاض 98.43%. وفي المقابل، ارتفعت قيمة التداول بنسبة 81.57% لتبلغ 938.8 مليون ريال؛ ما يعكس ارتفاع متوسط سعر التداول.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية			
التغير %	2025	2024	السنة
14.40%	10.01	8.75	سعر السهم (الإغلاق)
-22.09%	882,929,905	1,133,333,334	الأسهم المصدّرة
-10.88%	8,838,128,349	9,916,666,673	القيمة السوقية
-98.43%	65,817,909	4,196,034,292	كمية الأسهم المتداولة
81.57%	938,769,442	517,041,229	قيمة الأسهم المتداولة

6 - 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%.



تراجعت كمية التداول بنسبة 34.41%؛ لتصل إلى 112.6 مليون سهم في عام 2025، كما انخفضت قيمة التداول بنسبة 45.31% من 9.3 مليار في عام 2024 إلى 5.10 مليار ريال في عام 2025.

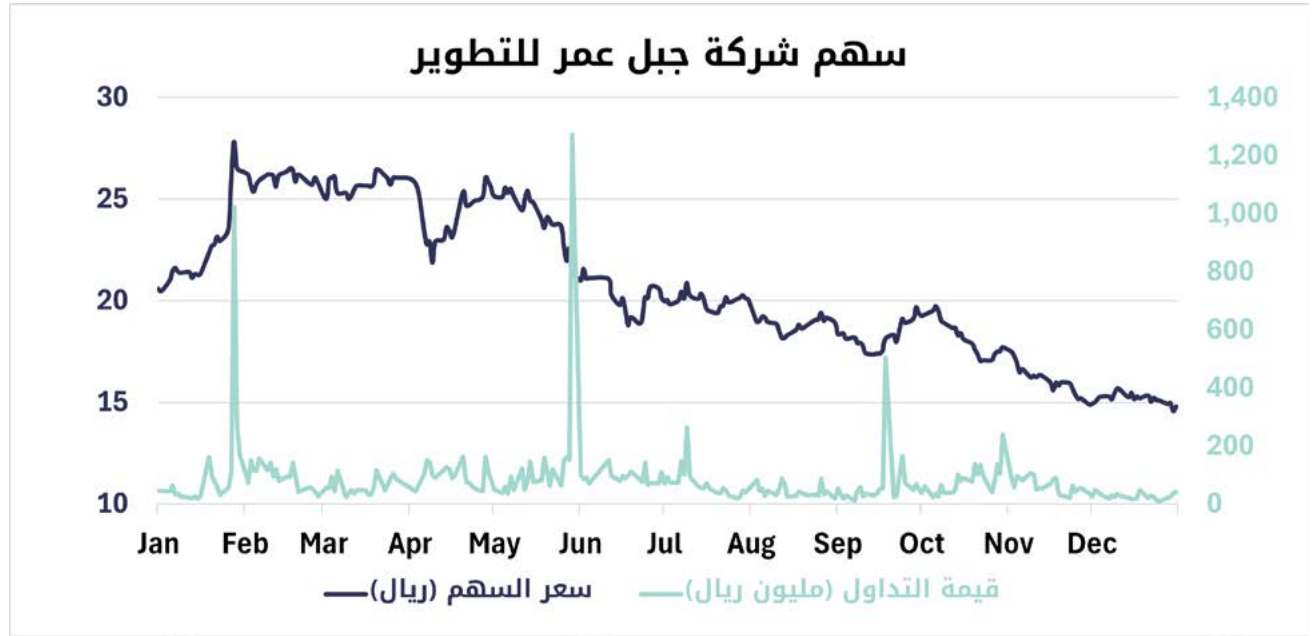
شركة البحر الأحمر العالمية			
السنة	2024	2025	التغير%
سعر السهم (الإغلاق)	61.50	33.18	-46.05%
الأسهم المصدرة	30,234,400	48,267,383	59.64%
القيمة السوقية	1,859,415,600	1,601,511,768	-13.87%
كمية الأسهم المتداولة	171,682,907	112,604,107	-34.41%
قيمة الأسهم المتداولة	9,315,995,903	5,095,009,799	-45.31%



شركة جبل عمر للتطوير
JABAL OMAR DEVELOPMENT CO.

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.

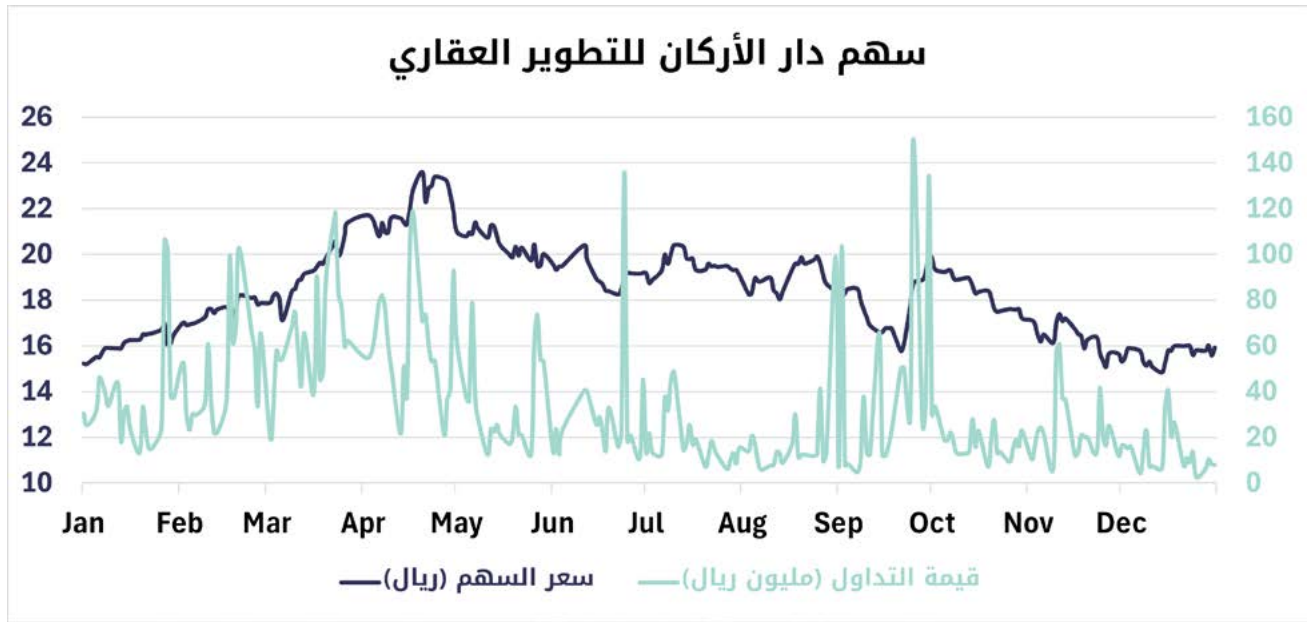


ارتفعت كمية التداول بنسبة 57.6%؛ لتصل إلى 949.5 مليون سهم، كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 30.31%؛ لتبلغ 20.03 مليار ريال في عام 2025؛ ما يعكس سيولة عالية.

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

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



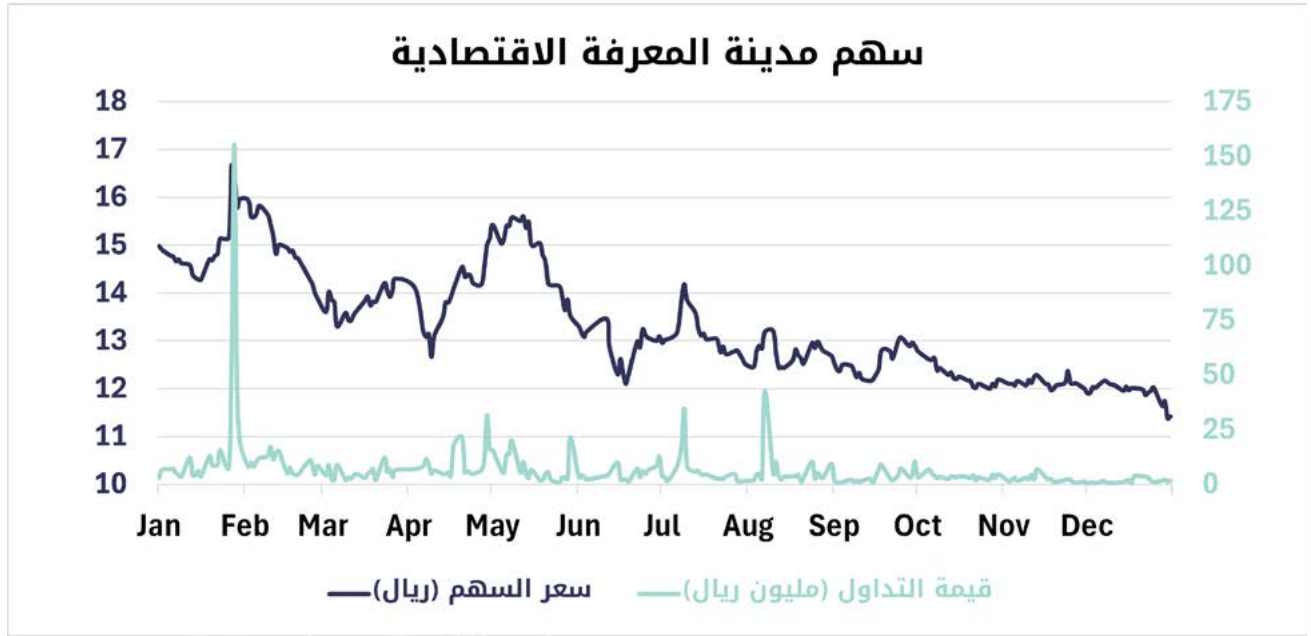
انخفضت كمية التداول بنسبة 54.13%؛ لتصل إلى 449.8 مليون سهم في عام 2025، كما تراجعَت قيمة التداول بنسبة 38.59% من 13.66 مليار ريال في عام 2024 إلى 8.39 مليار ريال في عام 2025.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري			
التغير %	2025	2024	السنة
5.56%	15.94	15.10	سعر السهم (الإغلاق)
0.00%	1,080,000,000	1,080,000,000	الأسهم المصدرة
5.56%	17,215,200,000	16,308,000,000	القيمة السوقية
-54.13%	449,816,412	980,562,628	كمية الأسهم المتداولة
-38.59%	8,391,113,780	13,664,829,814	قيمة الأسهم المتداولة



9 - شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

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

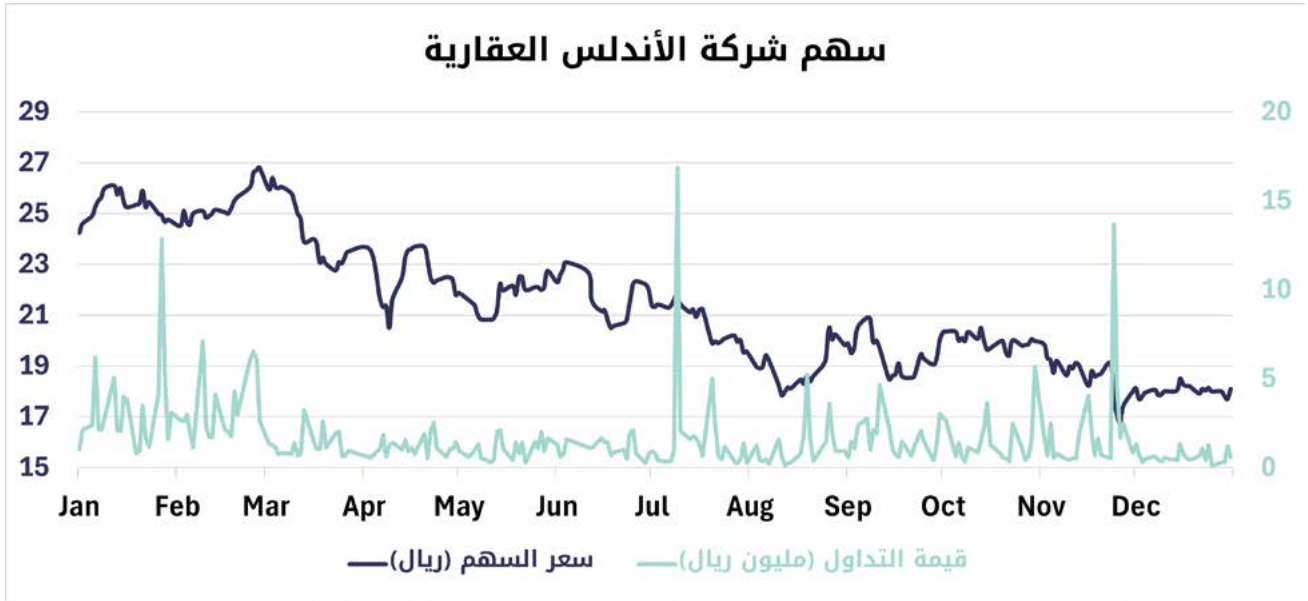


انخفضت كمية التداول بنسبة 24.1%؛ لتبلغ 115.3 مليون سهم في عام 2025، ومقارنةً بتداول 152 مليون سهم في عام 2024، كما تراجعت قيمة التداول بنسبة 30.41%؛ لتصل إلى 1.63 مليار ريال في عام 2025.

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



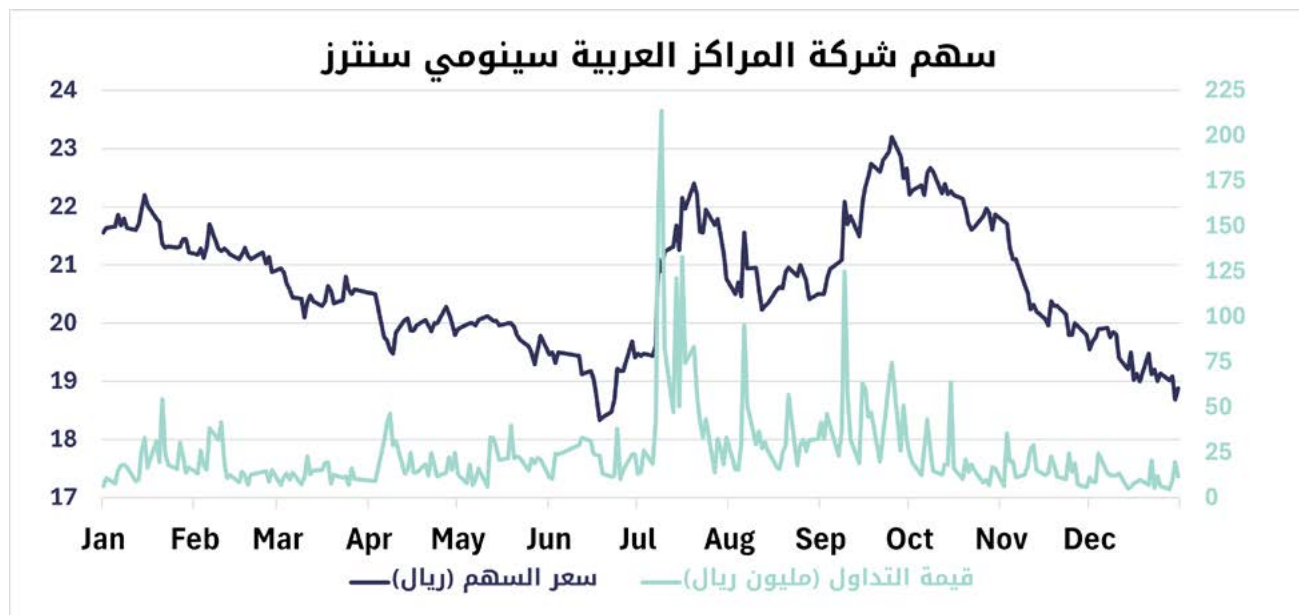
أنهى سهم شركة "الأندلس العقارية" عام 2025 منخفضاً بنسبة 24.96%؛ ليصل إلى 18.10 ريال، مقارنةً بسعر 24.12 ريال في عام 2024. وانخفضت القيمة السوقية من 2.25 مليار ريال إلى 1.69 مليار ريال في عام 2025.



انخفضت كمية تداول سهم شركة "الأندلس" بنسبة 41.73%؛ لتبلغ 19.22 مليون سهم في عام 2025، مقارنةً بتداول 32.97 مليون سهم في عام 2024، كما تراجعَت قيمة التداول بنسبة 49.4% إلى 418.3 مليون ريال في عام 2025.

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 المصدّرة
-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

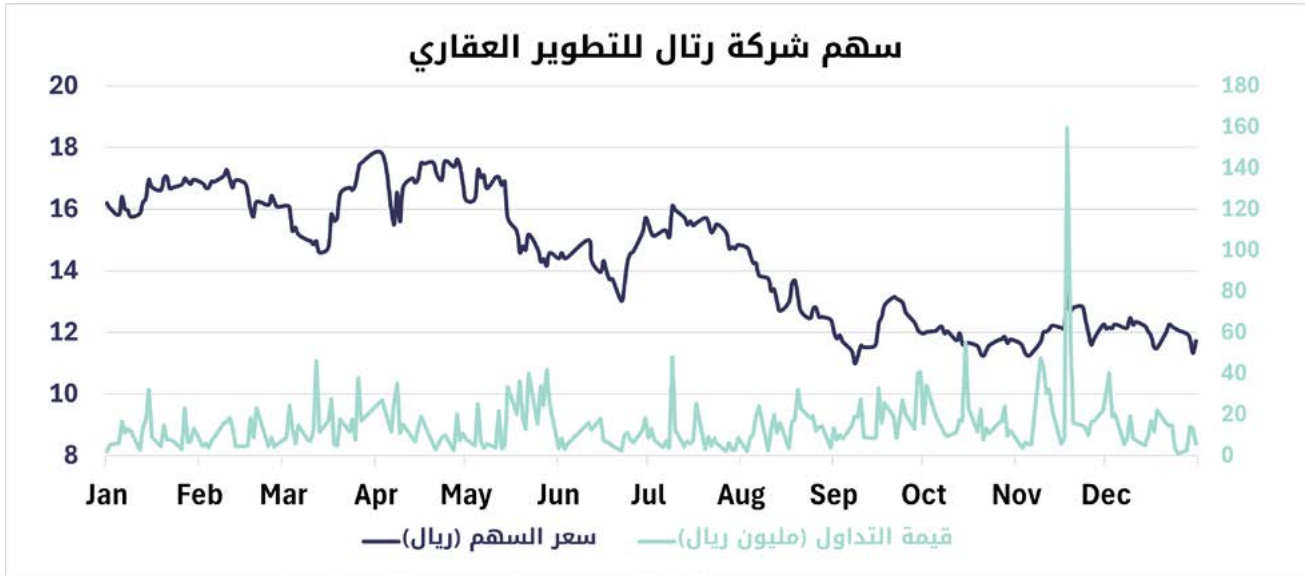
هبط سعر سهم شركة المراكز العربية "سينومي سنترز" بنسبة 13%؛ ليغلق عند 18.88 ريال بنهاية عام 2025، مقارنةً بسعر 21.70 ريال في عام 2024، وانخفضت القيمة السوقية إلى 8.97 مليار ريال بنهاية عام 2025.



وعلى مستوى تداول سهم شركة "سينومي سنترز"، انخفضت كمية الأسهم المتداولة إلى 303 ملايين سهم في عام 2025، مقارنةً بتداول 435 مليون سهم في عام 2024، وبنسبة هبوط 30.28%، كما انخفضت قيمة التداول بنسبة 33.69% إلى 6.35 مليار ريال.

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

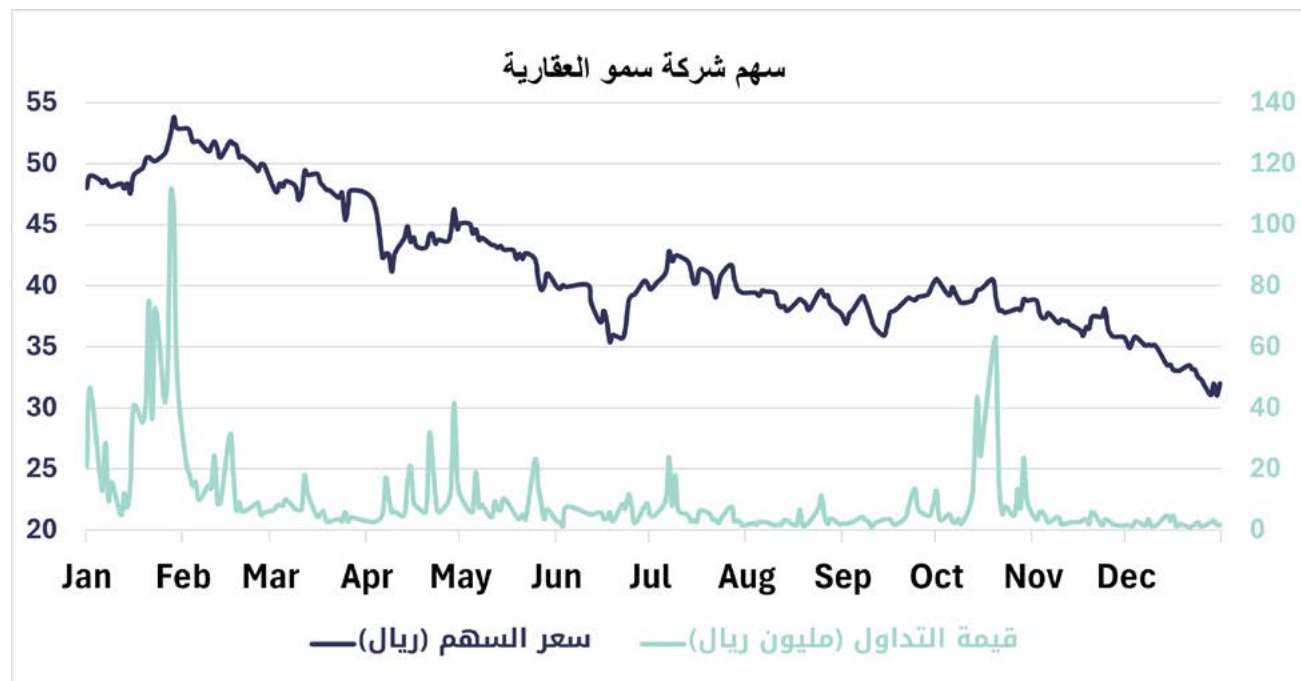
أغلق سهم شركة "رتال للتطوير العمراني" بنهاية عام 2025، منخفضاً بنسبة 27.56% عند 11.72 ريال، مقارنةً بسعر إغلاق يبلغ 16.18 ريال بنهاية عام 2024؛ لتراجع القيمة السوقية إلى 5.86 مليار ريال.



وتداول المستثمرون 268 مليون سهم من أسهم شركة "رتال للتطوير العمراني" بقيمة 3.69 مليار ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 336 مليون سهم بقيمة 4.11 مليار ريال في عام 2024، وبنسبة انخفاض 20% من حيث الكمية، وبنسبة 10.32% من حيث القيمة.

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

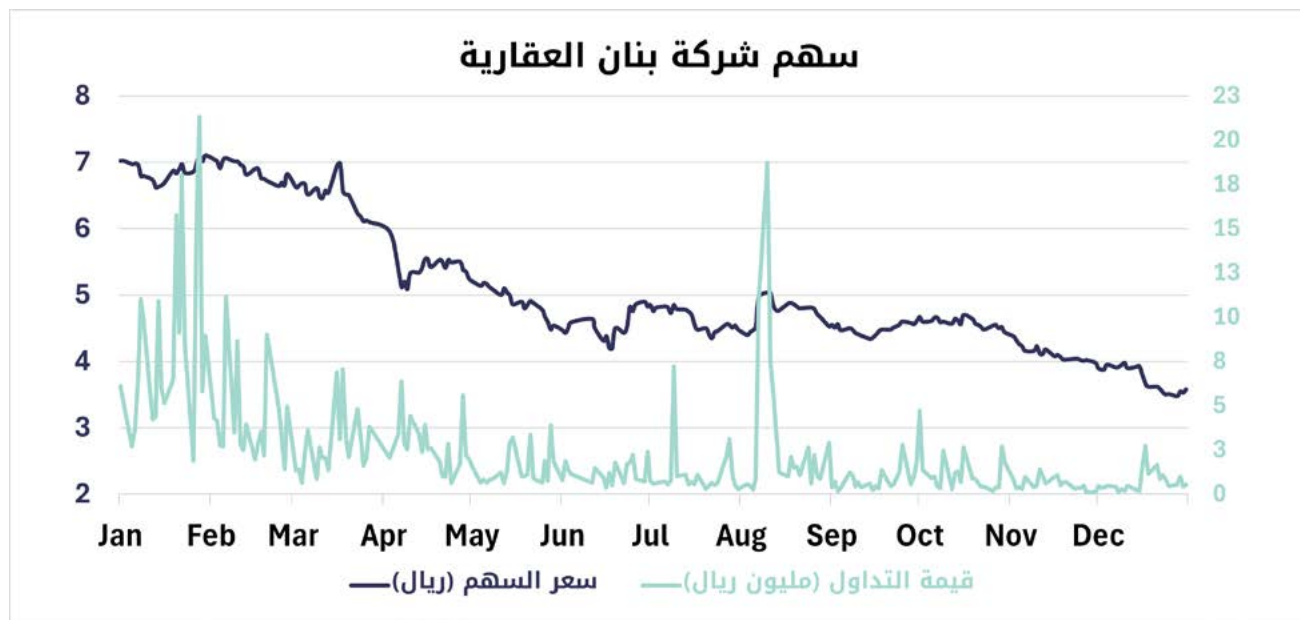
أنهى سهم شركة "سمو العقارية" عام 2025، منخفضاً 31.91%؛ ليغلق عند 32 ريالاً، مقارنةً بسعر 47 ريالاً في عام 2024. كما تراجعت القيمة السوقية للشركة من 2.35 مليار ريال في عام 2024، إلى 1.6 مليار ريال في عام 2025.



ونفذ المتعاملون صفقاتٍ لشراء وبيع 56.95 مليون سهم من أسهم شركة "سمو العقارية" بقيمة 2.55 مليار ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 91.26 مليون سهم بقيمة 3.9 مليار ريال في عام 2024.

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

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 بنهاية عام 2024؛ لتتخفص القيمة السوقية إلى 716 مليون ريال.



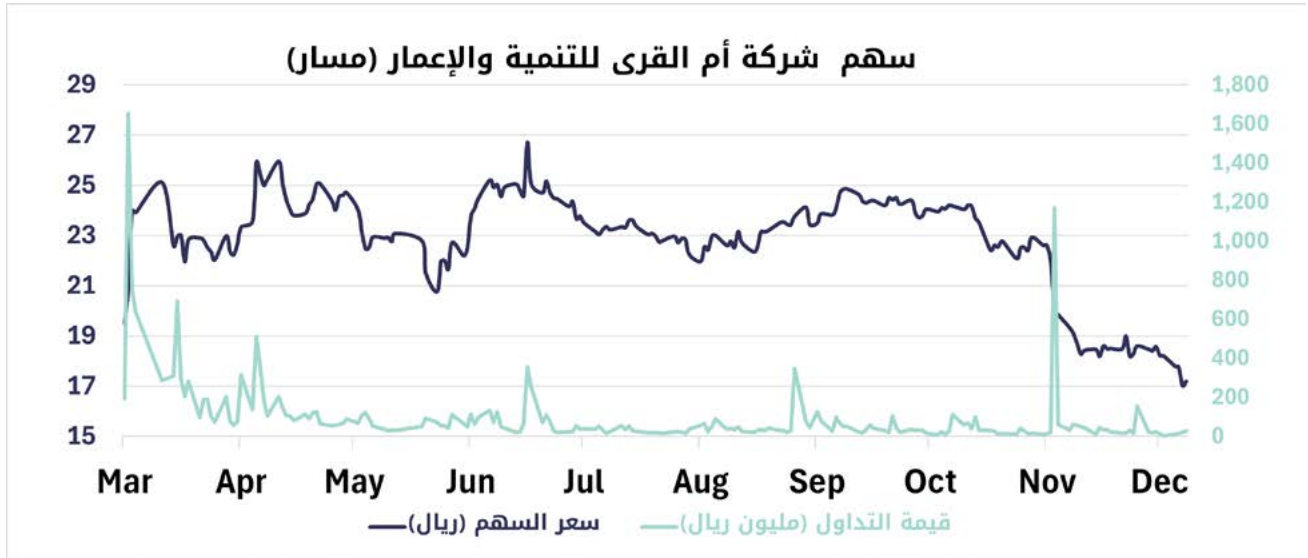
في المقابل، ارتفعت كمية تداول أسهم شركة "بنان العقارية" بنسبة 119.98%؛ لتصل إلى 104.95 مليون سهم، كما ارتفعت قيمة التداول بنسبة 66.6%؛ لتبلغ 597.5 مليون ريال؛ ما يعكس نشاطًا مضاربياً مرتفعاً.

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

15 - شركة أم القرى للتنمية والإعمار "مسار"

وأغلق السهم في أول يوم تداول عند 22.97 ريال، قبل أن يُنهي عام 2025 عند 17.19 ريال، أي أعلى من سعر الاكتتاب رغم تراجعته عن ذروة أول تداول.

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.



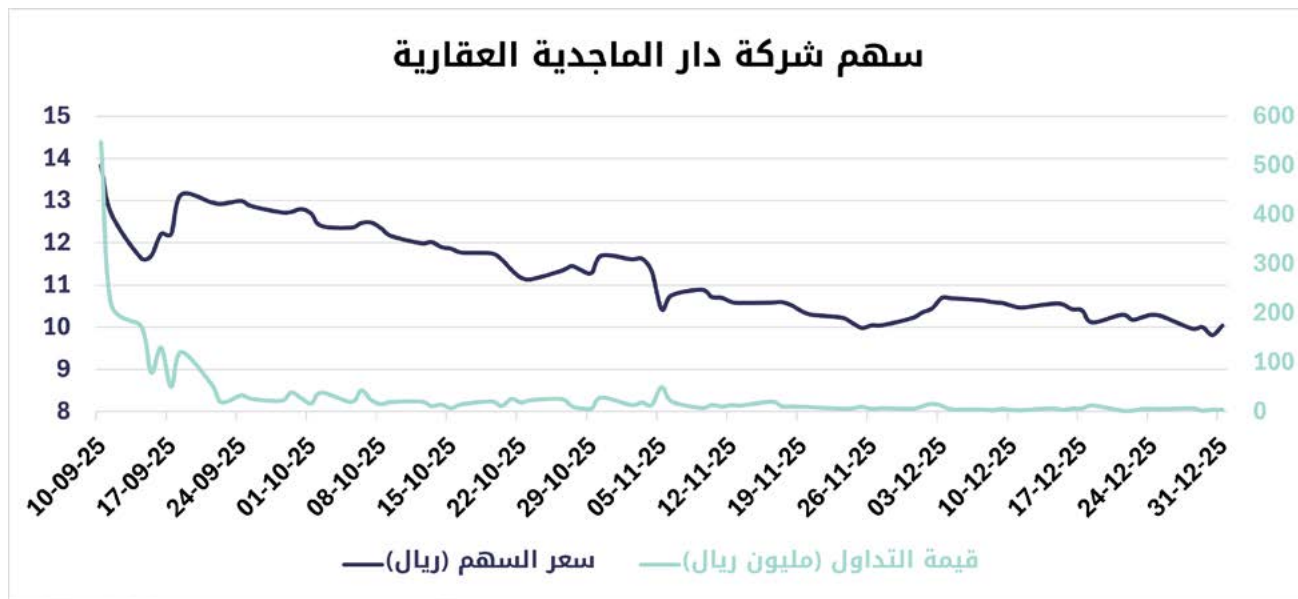
السوقية. وتوضح قيمة التداول، التي قاربت 18.2 مليار ريال، أن السهم يحظى بجاذبية بين المستثمرين؛ مما يُشير إلى ثقة في أداء الشركة وخططها المستقبلية.

وبلغت القيمة السوقية للشركة أكثر من 24.7 مليار ريال بنهاية العام، مدفوعة بقاعدة رأسمالية كبيرة تتجاوز 1.4 مليار سهم مصدّر؛ ما يضعها ضمن كبرى الشركات العقارية المدرجة من حيث الحجم والقيمة

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

يُنهي عام 2025 عند 10.04 ريال؛ ما يعكس تراجعًا ملحوظًا عن سعر الطرح. وبلغت القيمة السوقية للشركة نحو 3.01 مليار ريال بنهاية عام 2025.

أُدرج سهم شركة "دار الماجدية 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



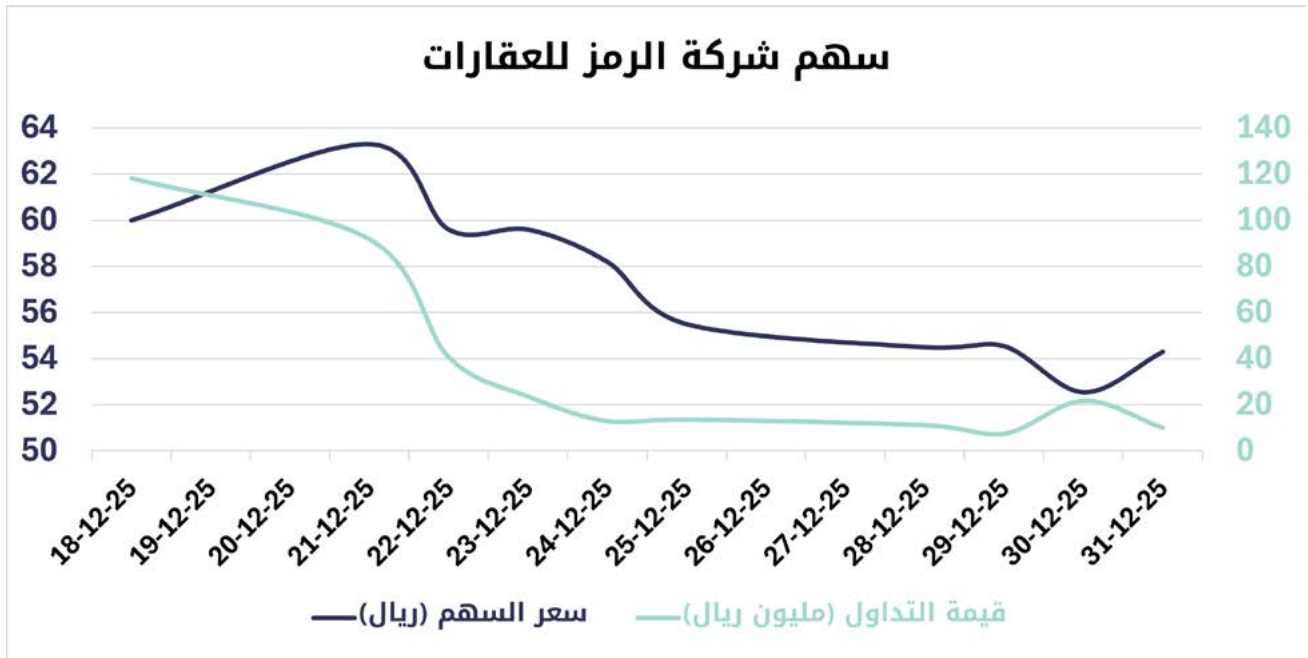
المتداولة 2.4 مليار ريال تعكس اهتمامًا جيدًا من المستثمرين؛ ما يدل على وجود جراكٍ نشطٍ حول سهم الشركة وثقةٍ متزايدةٍ بها.

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

شركة دار الماجدية العقارية	
السنة	2025
سعر السهم (الإغلاق)	10.04
الأسهم المصدّرة	300,000,000
القيمة السوقية	3,012,000,000
كمية الأسهم المتداولة	194,894,651
قيمة الأسهم المتداولة	2,405,654,484

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

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



نشاطًا محدودًا في السوق؛ ما قد يعكس حاجةً 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 المصدّرة	42,857,143
القيمة السوقية	2,327,142,865
كمية الأسهم المتداولة	5,674,115

ملخص أداء السوق

تعكس بيانات عامي 2024 و2025 أن قطاع التطوير العقاري يمرُّ بمرحلة إعادة تسعير، اتسمت بتراجع أسعار معظم الأسهم، مقابل استمرار السيولة ونمو عدد الشركات، ويشير ذلك إلى أن السوق تميّز بوضوح بين الأداء التشغيلي والقيمة السوقية؛ ما يجعل المرحلة الحالية بيئةً خصبةً للانتقائية الاستثمارية، خاصةً للشركات ذات المشاريع النوعية والملاءة المالية القوية.

دلالات المرحلة الحالية

ثلاث شركاتٍ عقاريةٍ ضمن طروحات السوق السعودية في 2025

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

الانتقائية: السوق حاليًا لا تتحرك ككتلةٍ واحدة، والتوجه القادم سيكون للشركات التي تملك مشاريع مرتبطةً مباشرةً بـ "رؤية 2030".

تكلفة الدّين: التراجعات السعريّة الحادة في شركات قد تكون مرتبطةً بحساسيتها العالية لأسعار الفائدة.

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

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	متحصّلات 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 مرحلة حرجة ومفصلية في مساره التاريخي. فمنذ تدشين القطاع في عام 2016، لم يسبق أن سجّلت المؤشرات مستويات متدنيةً كالتّي تمّ رصدها بنهاية عام 2025.

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

بداية صادمة

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

كسر القاع التاريخي

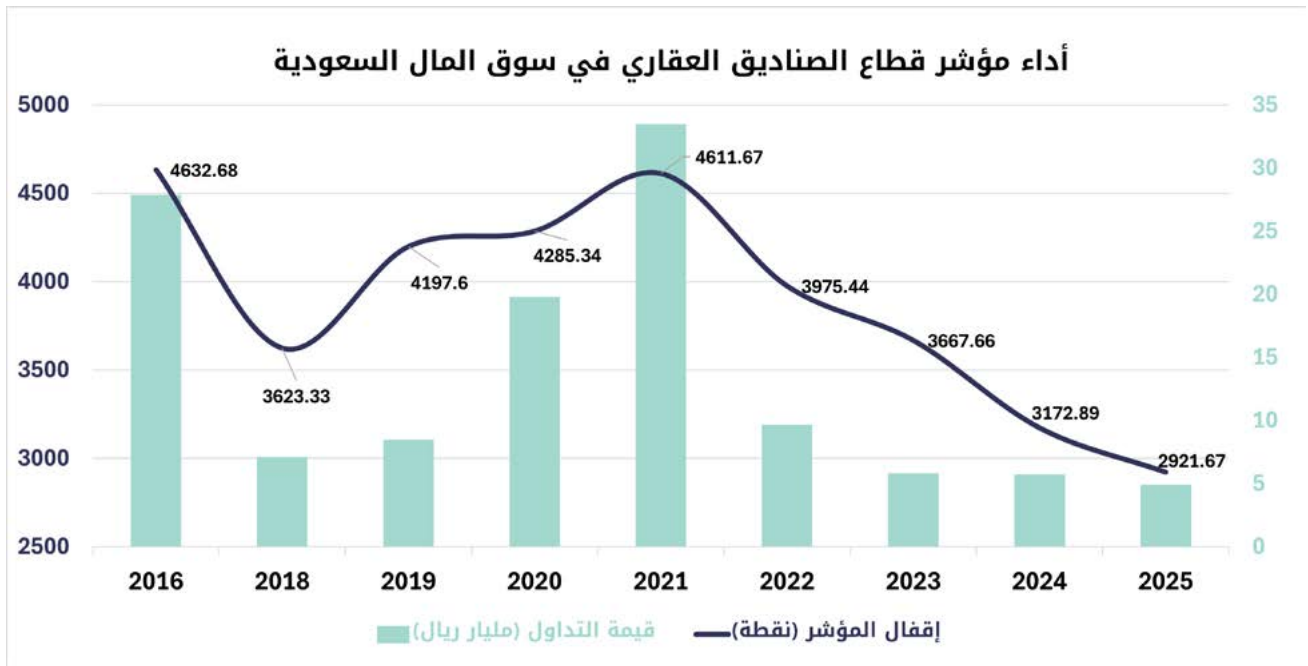
أغلق المؤشر عند 2921.67 نقطة، وهو المستوى الأدنى منذ عام 2016، مسجلاً انخفاضاً في 2025 بنسبة 7.92%.

انحسار النطاق السعري

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

اتجاه مجهول

سجّل 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 ترقّب حذرة وهيمنة منطق الانتظار على قرارات المستثمرين.



ويعُدُّ تزايد الديون والفوائد المرتفعة السبب الجوهري خلف هذا التدهور، ويتضح أثر ذلك في:

انخفاض السيولة

شهد المستوى الكلي لسوق المال السعودية، الذي 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 تحوُّل المستثمرين نحو الأصول الأقل مخاطرة.

استنزاف التدفقات النقدية

أدت "الفوائد الضخمة" المدفوعة للبنوك إلى تقليص الأرباح القابلة للتوزيع؛ مما دفع المستثمرين للتخارج، وهو ما يفتِّر وصول 17 صندوقاً إلى مستوياتٍ منخفضةٍ مقابل صندوقين فقط حافظا 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 حدة؛ 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 وتراجع القيمة

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

الصناديق العقارية في سوق المال السعودية

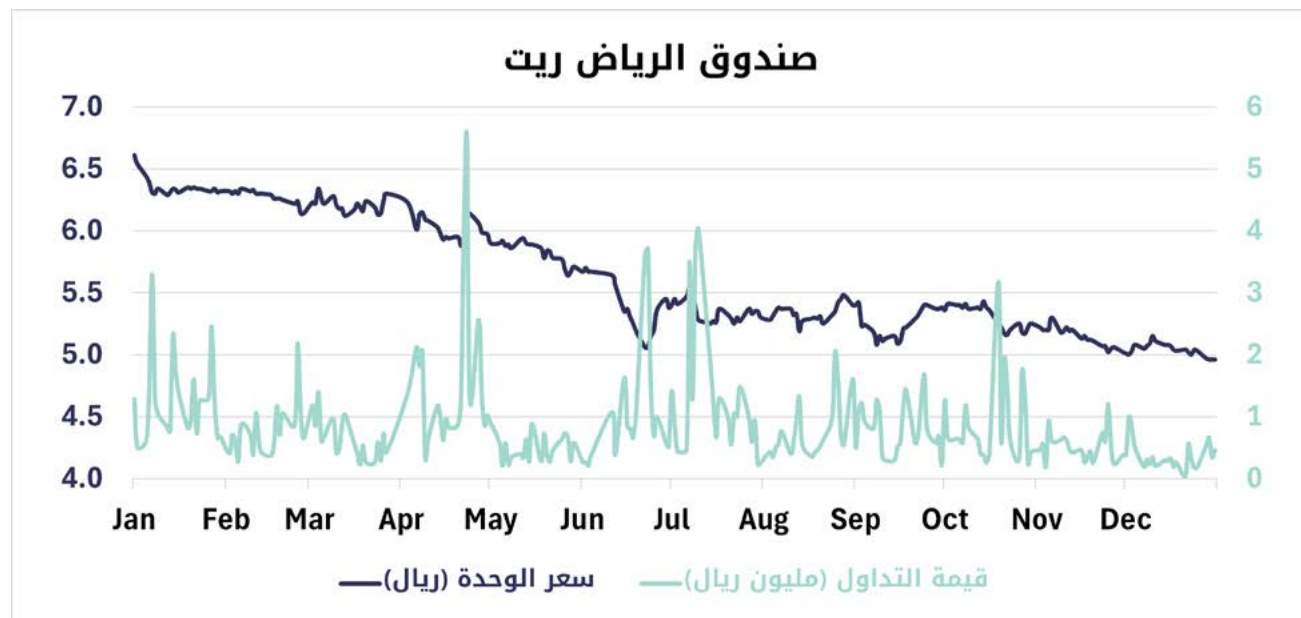
السنة	2024	2025	%التغير
عدد الصناديق	19	19	0.00%
عدد الوحدات	2,162,610,706	2,162,610,706	0.00%
القيمة السوقية	16,031,588,173	14,735,543,232	-8.08%
عدد الصفقات	2,063,474	1,874,697	-9.15%
الكمية المتداولة	696,696,444	708,288,623	1.66%
قيمة التداول	5,743,042,567	4,917,537,126	-14.37%
الصناديق المرتفعة	3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

يضع المشهد الختامي لعام 2025 قطاع الصناديق العقارية في "منطقة مجهولة" من منظور فنيٍّ وماليٍّ. فقد أصبح التوسع في الاقتراض خلال فترات الفائدة المنخفضة عبئًا كبيرًا في ظل تشديد السياسة النقدية؛ ما أدى إلى ارتفاع تكلفة خدمة الدين وتقليص العوائد المتاحة للتوزيع. ومع ذلك، شهد عام 2025 ثلاثة خفضاتٍ متتاليةٍ 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

الضغوط الكبيرة الناتجة 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 تمّ امتصاص الجزء الأكبر من التدفقات النقدية التشغيلية قبل وصولها إلى الأرباح الصافية؛ مما كان المحرك الرئيس لموجة التصحيح السعري في عام 2025؛ حيث أصبحت السوق تركز على "كفاءة التحوُّط المالي" وقدرة الصناديق على إدارة المديونية. وتشير قراءة الهيكل التمويلي للصناديق المتداولة إلى أن ترتيب الأولويات التعاقدية يمنح المقرضين أسبقيةً في التدفقات النقدية، بحيث تُستوفى الفوائد

وخدمة الدَّين قبل أي توزيعاتٍ محتملةٍ لحملة الوحدات. وفي ظل رهن الأصول العقارية، تتحقّل الصناديق والمستثمرون المخاطر التشغيلية والسوقية المرتبطة بتقلب الإيرادات والتقييمات، بينما تظل البنوك محميةً بالضمانات وشروط العقود. لذلك، قد يعكس تراجع العوائد تأثير بنية التمويل وأولوياتها أكثر من أيّ ضعفٍ في جودة الأصول نفسها. ويتوقع أن يظل القطاع تحت ضغوطٍ حتى حدوث تغيير في السياسة النقدية أو اتخاذ إجراءاتٍ تصحيحية من قِبل إدارات الصناديق، مثل خفض مستويات الرافعة المالية أو بيع بعض الأصول غير المُدرّجة؛ بهدف تحسين التوزيعات واستعادة ثقة المستثمرين.

أنهى صندوق الرياض ريت عام 2025، عند أدنى سعر يعكس ضغطًا قويًا على تقييماته السوقية، ويشير إلى منذ إدراجه في 2016؛ ليغلق عند 4.96 ريال للوحدة؛ ما إعادة تسعير قاسية من قِبَل المستثمرين.

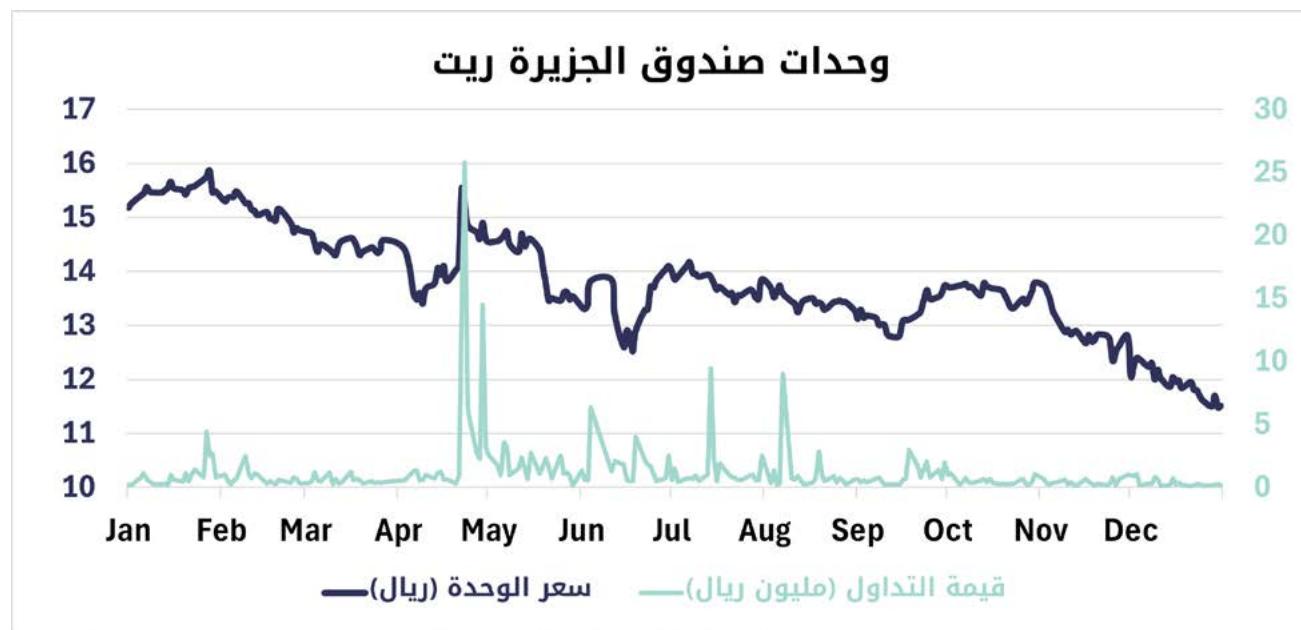


ويعكس التراجع الملحوظ في كمية التداول 13.38%، إلى ضعف الزخم الاستثماري، وتراجع جاذبية الصندوق، وفي قيمة التداول بنسبة 34%، خروج سيولة واضحة من الصندوق، وانخفاض اهتمام المتداولين؛ ما يشير مقارنةً بدائل أقل مخاطرة خلال عام 2025.

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

2 - صندوق الجزيرة ريت

سجل صندوق "الجزيرة ريت" انخفاضاً بنسبة 23.47% في عام 2025؛ ليغلق عند 11.51 ريال للوحدة، وهو أدنى إغلاق سنوي منذ إدراجه في عام 2017. وسجل أعلى سعر في 23 أبريل 2025 عند 16.48 ريال للوحدة، إلا أنه اتجه نحو الانخفاض.

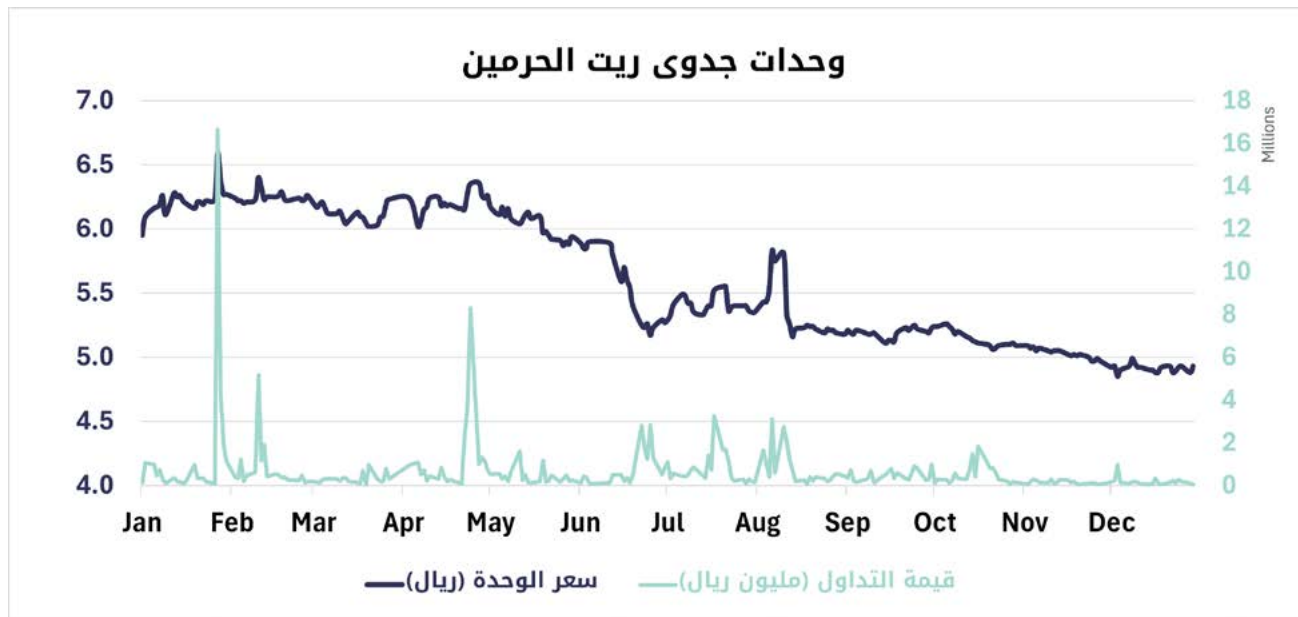


وبعكس الانخفاض الحاد في كمية التداول بأكثر من 58%، وتراجع قيمة التداول بنحو 67%، جموداً واضحاً في النشاط الاستثماري، ويشير إلى إجهاد المتداولين عن الدخول أو حتى المضاربة على وحدات الصندوق.

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

3 - صندوق جدوى ريت الحرمين

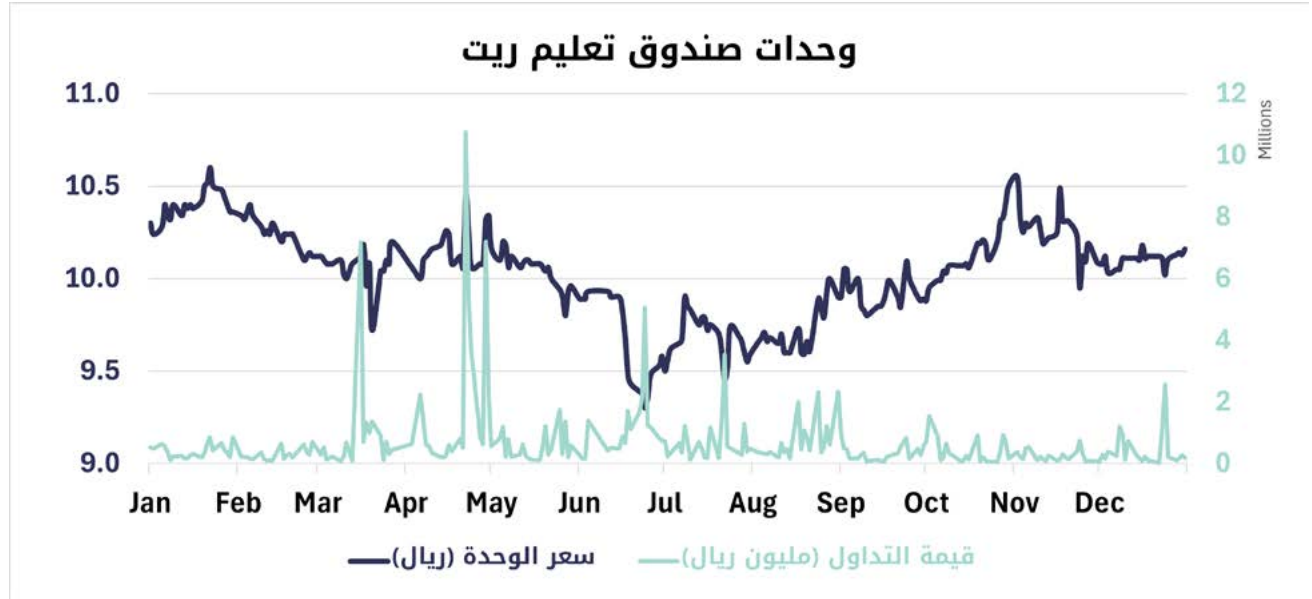
سجل صندوق "جدوى ريت الحرمين" أدنى إغلاق سنوي منذ إدراجه في عام 2017، عند 4.95 ريال للوحدة بنهاية عام 2025. وسجل أعلى سعر في 27 يناير 2025 عند 6.83 ريال للوحدة، فيما سجل أدنى سعر عند 4.8 ريال للوحدة في 3 ديسمبر 2025.



ونفذ المتداولون نحو 61 ألف صفقة لتداول 28 مليون وحدة من وحدات صندوق "جدوى ريت الحرمين" بقيمة 162 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 25.27 مليون وحدة بقيمة 161 مليون ريال في عام 2024.

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

أغلق صندوق "تعليم ريت" 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.

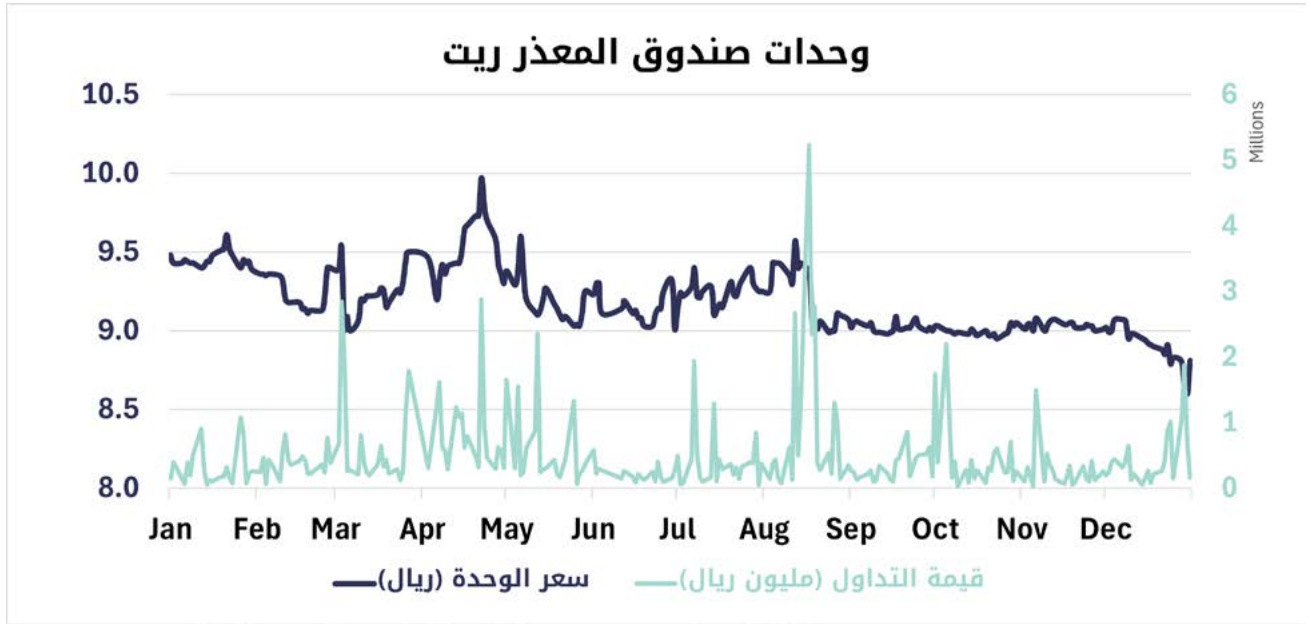


وتداول المستثمرون 16.51 مليون وحدة من وحدات صندوق "تعليم ريت" بقيمة 164 مليون ريال، تم تنفيذها عبر 86 ألف صفقة في عام 2025، مقارنة بتداول 19.58 مليون وحدة بقيمة 216 مليون ريال في عام 2024.

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

ليفقد القمّة التاريخية التي حققها في عام 2024 منذ إدراجه في عام 2017.

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، ونسبة تراجع 7.07%؛



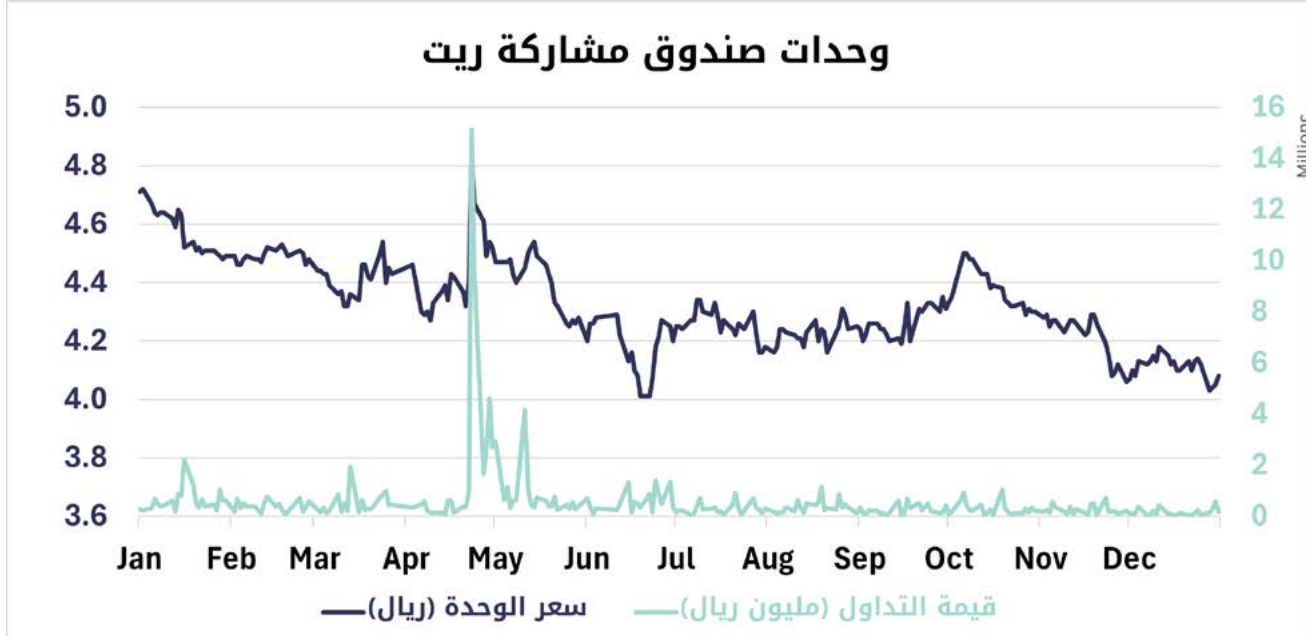
25.27%، كما انخفضت قيمة التداولات إلى 124 مليون ريال ونسبة 23.97%.

انخفضت تداولات وحدات صندوق "المعذر ريت" إلى 13.42 مليون وحدة في عام 2025، ونسبة تراجع

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

القيمة السوقية إلى 359 مليون ريال، وبنسبة انخفاض 13.56%.

استمرت وحدات صندوق "مشاركة ريت" في الانخفاض في عام 2025؛ لتغلق عند 4.08 ريال للوحدة، وهو أدنى مستوى منذ إدراجه في عام 2017؛ مما أدى إلى انخفاض



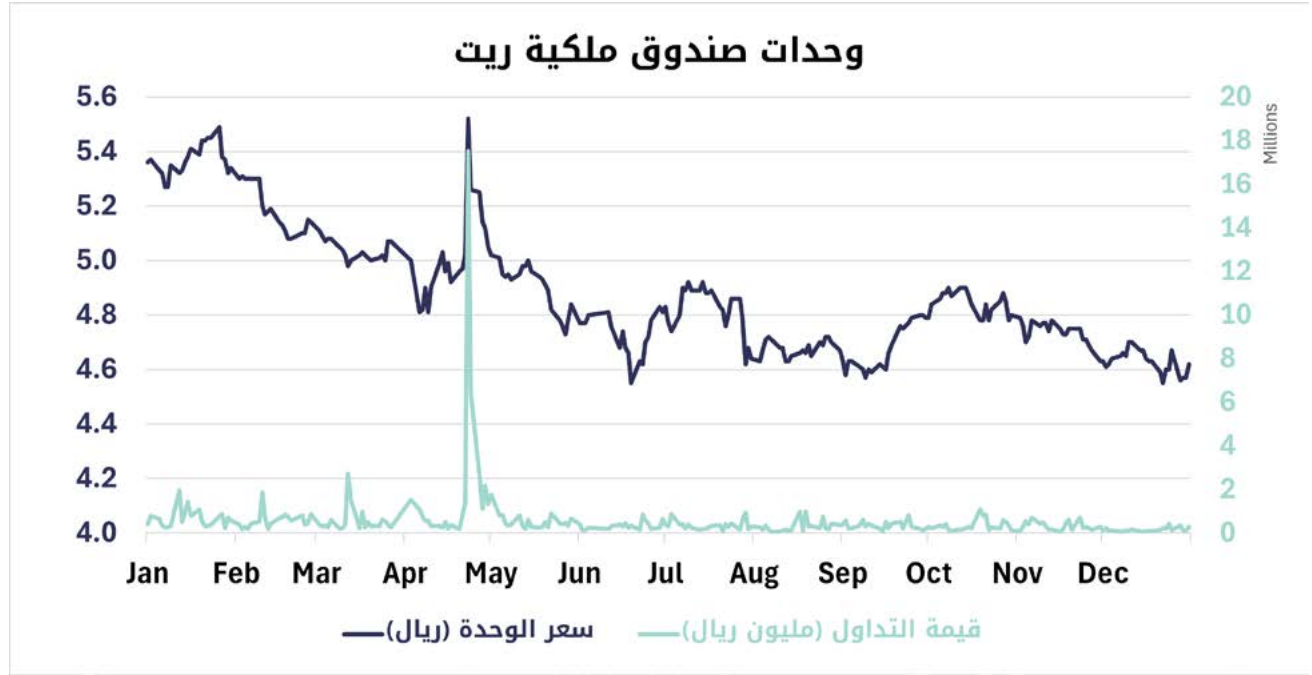
قيمة التداول انخفضت بنسبة 1.80% إلى 135 مليون ريال؛ نتيجة تداول الوحدات بأسعارٍ منخفضة.

بالرغم من ارتفاع كمية تداول وحدات صندوق "مشاركة ريت" 15.63% إلى 30.29 مليون وحدة، إلا أن

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

7 - صندوق ملكية ريت

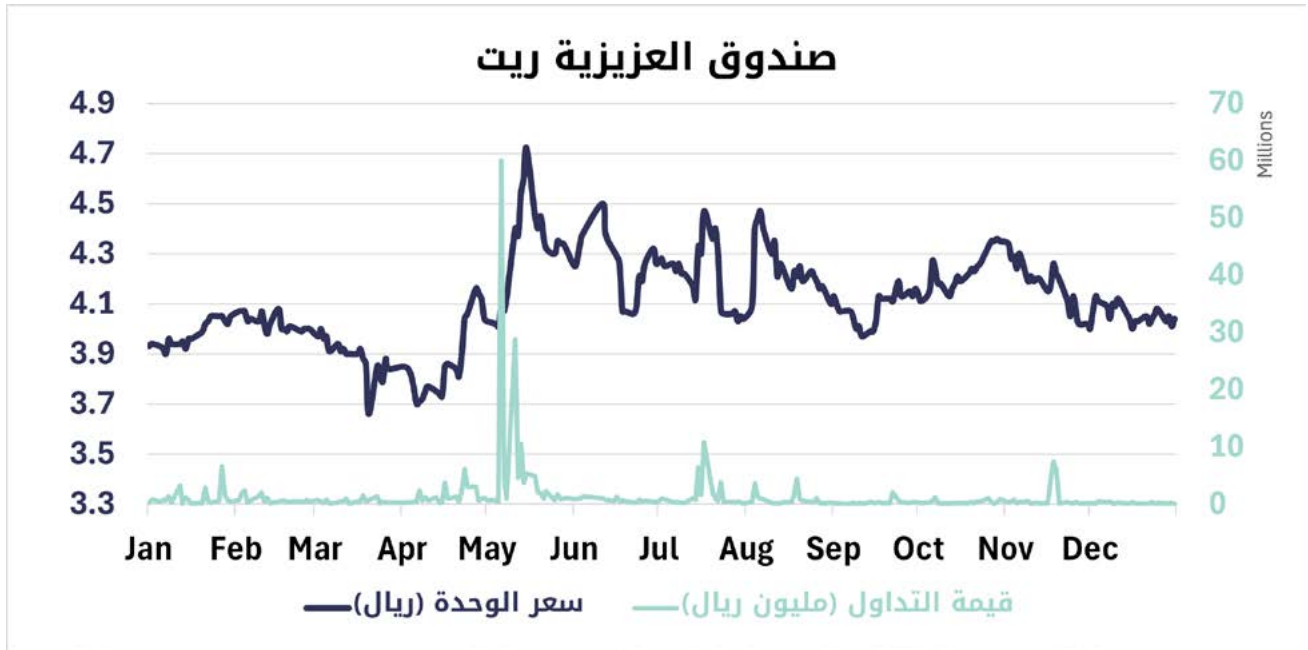
شهدت وحدات صندوق "ملكية ريت" انخفاضاً بنسبة 15.07% بنهاية عام 2025؛ لتغلق عند 4.62 ريال للوحدة، وهو أدنى إغلاقٍ سنويٍّ منذ إدراجه في عام 2017. وسجلت وحدات الصندوق قاعاً تاريخياً عند 4.45 ريال في 3 يوليو 2025.



ونفذ المستثمرون أكثر من 90 ألف صفقة لتداول 26.89 مليون وحدة من وحدات الصندوق بقيمة 135 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 32.13 مليون وحدة بقيمة 186 مليون ريال.

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

أغلق صندوق "العزیزية ریت" عند 4.04 ريال للوحدة، سعر 3.96 ريال للوحدة، وهو ما أدى الى ارتفاع القيمة السوقية إلى 231 مليون ريال. بنهاية عام 2025، مرتفعًا بنسبة 2.02% عن القاع التاريخي منذ إدراجه، والذي تحقق في عام 2024 عند

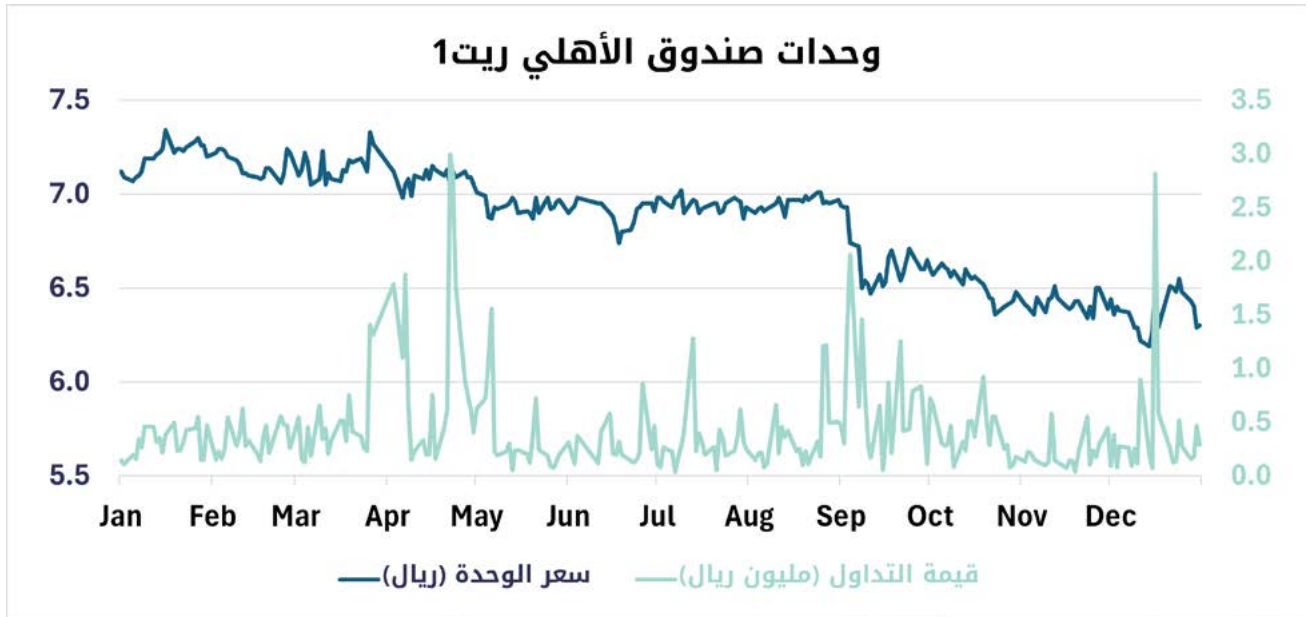


وتداول المستثمرون 77.19 مليون وحدة بقيمة 325 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 49 مليون وحدة بقيمة 223 مليون ريال في عام 2024، وبنسبة ارتفاع 56.65% من حيث الكمية، و46.07% من حيث القيمة.

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

9 - صندوق الأهلي ريت 1

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



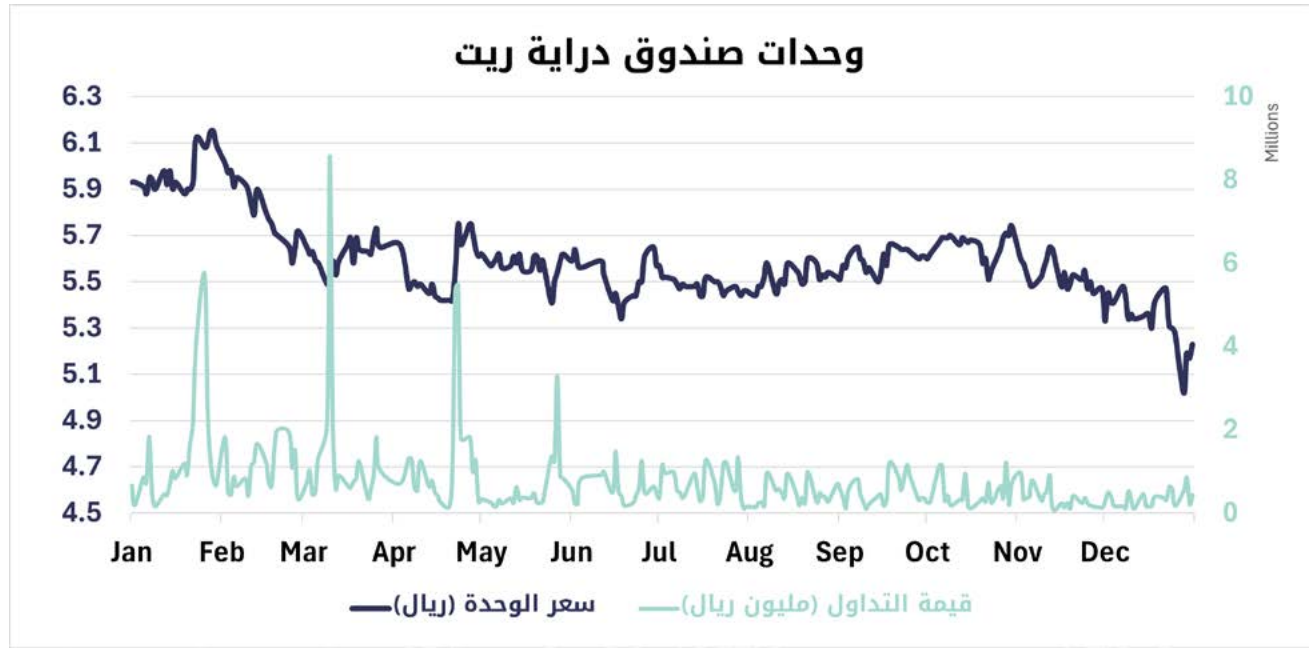
وبلغت القيمة السوقية لصندوق الأهلي 866 مليون ريال، مع تنفيذ المستثمرين 74 ألف صفقة لتداول 15.31 مليون وحدة، بقيمة 105 ملايين ريال في عام 2025.

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



10 - صندوق دراية ريت

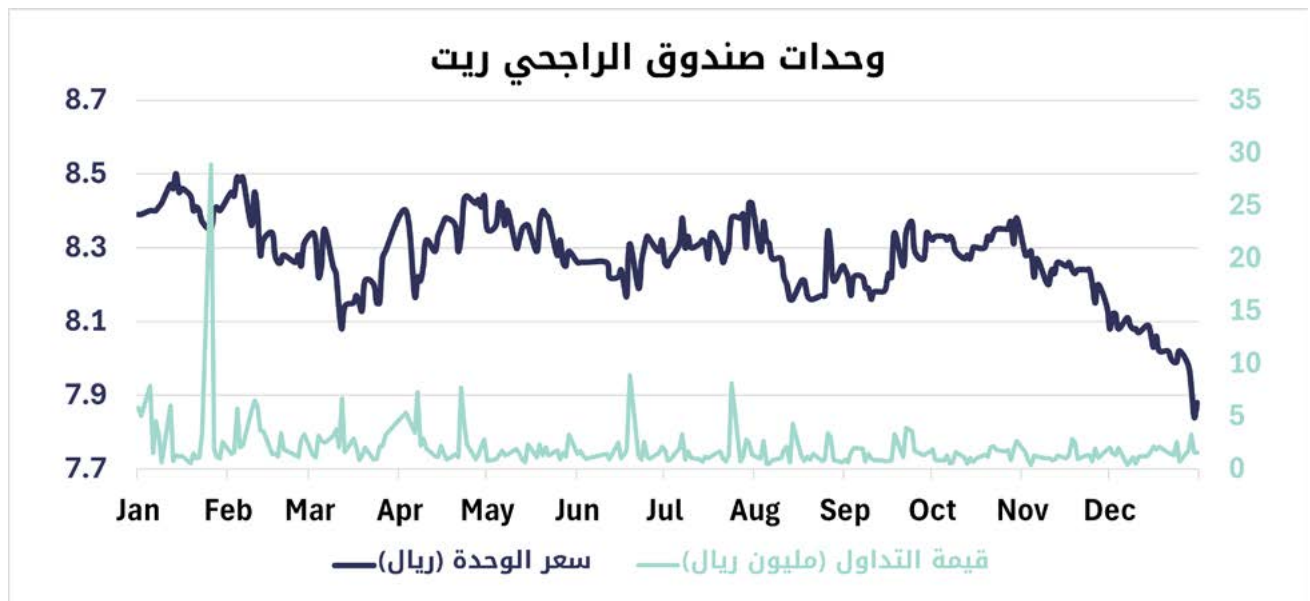
أغلقت وحدات صندوق "دراية ريت" عام 2025 على سعر 5.23 ريال للوحدة، وهو أدنى مستوى منذ الإدراج في عام 2018؛ مما ترتب عليه انخفاض القيمة السوقية بنسبة 11.51%، لتصل إلى 562 مليون ريال.



وشهدت وحدات صندوق "دراية ريت" تداول 33.46 99 ألف صفقة في عام 2025، وبنسبة انخفاض 4.78% من حيث الكمية، وبنسبة تراجع 20.56% من حيث القيمة.

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

سجل صندوق "الراجحي ريت" أدنى إغلاق سنوي منذ إدراجه في عام 2018؛ ليغلق عند 7.88 ريال للوحدة بنهاية 2025، فيما تراجعت القيمة السوقية بنسبة 5.74% إلى 2.17 مليار ريال.



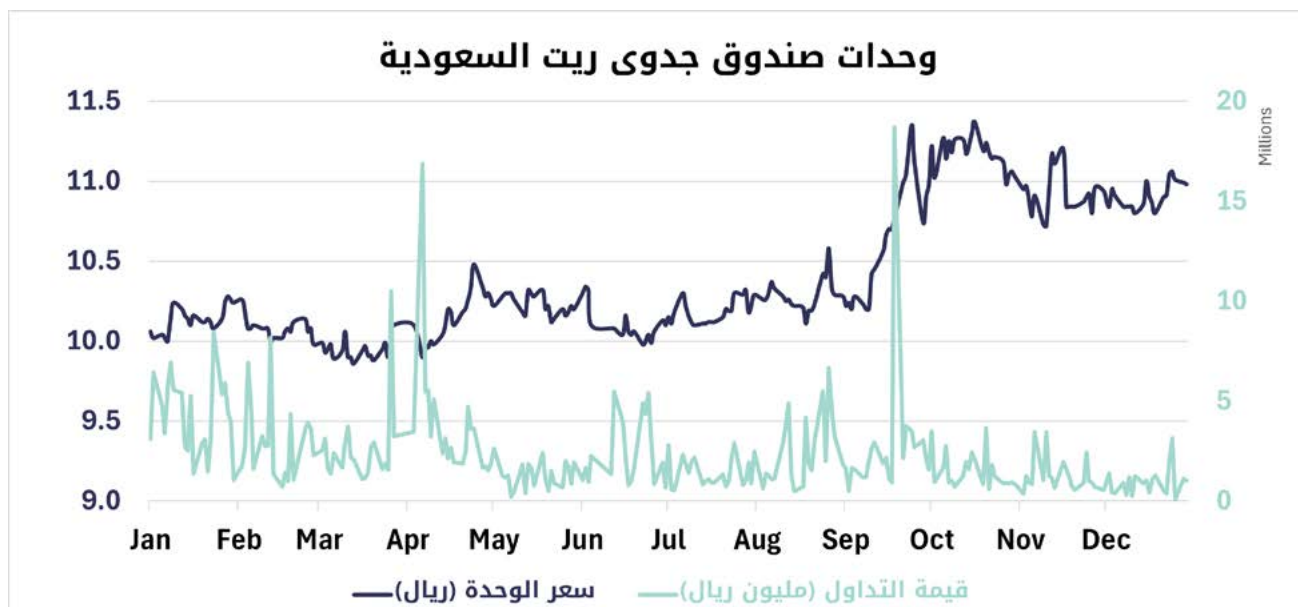
وتداول المستثمرون 59.88 مليون وحدة، بقيمة 496 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 80.94 مليون وحدة، بقيمة 691 مليون ريال في عام 2024، وبنسبة هبوط 26.02% من حيث الكمية، و28.25% من حيث القيمة.

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



12 - صندوق جدوى ريت السعودية

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

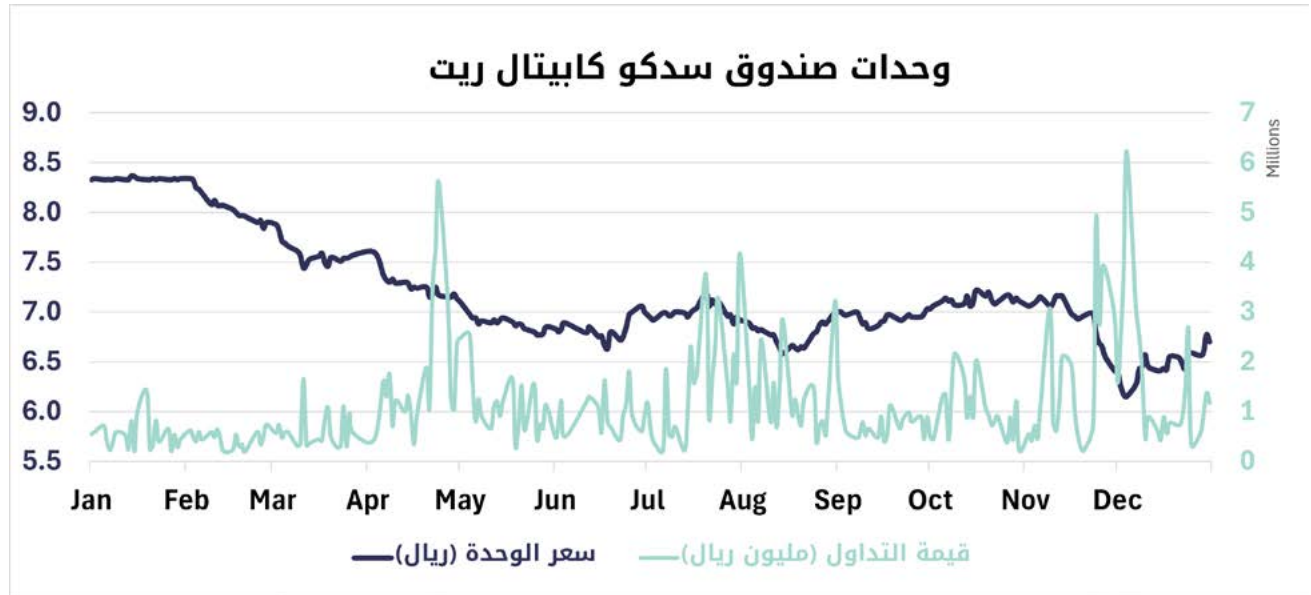


وتداول المستثمرون 56.13 مليون وحدة من وحدات الصندوق بقيمة 577 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 49.19 مليون وحدة بقيمة 563 مليون ريال في عام 2024، وبنسبة ارتفاع 14.12% من حيث الكمية، و2.57% من حيث القيمة.

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

13 - صندوق سدكو كابيتال ريت

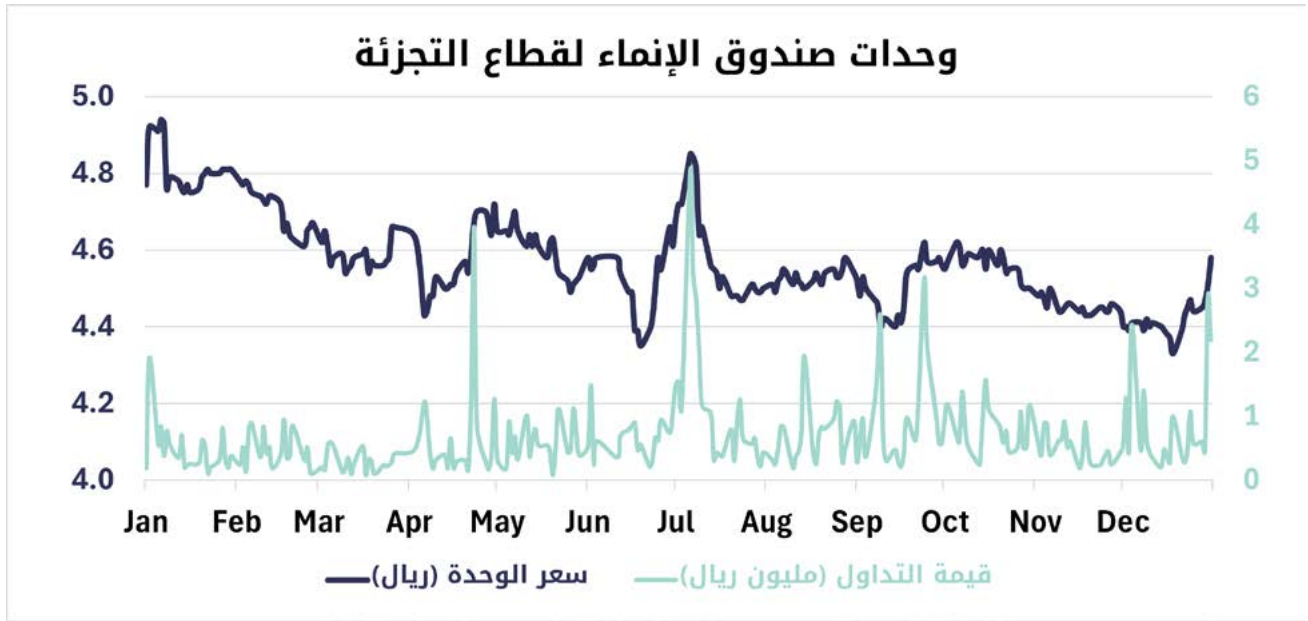
تراوحت أسعار وحدات صندوق "سدكو كابيتال ريت" بنسبة 20.14%؛ ليغلق عند 6.70 ريال للوحدة، فاقداً كل بين 6.14 ريال و8.38 ريال، وأنهى عام 2025 متراجفاً المكاسب التي حققها منذ إدراجه في عام 2018.



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

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

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

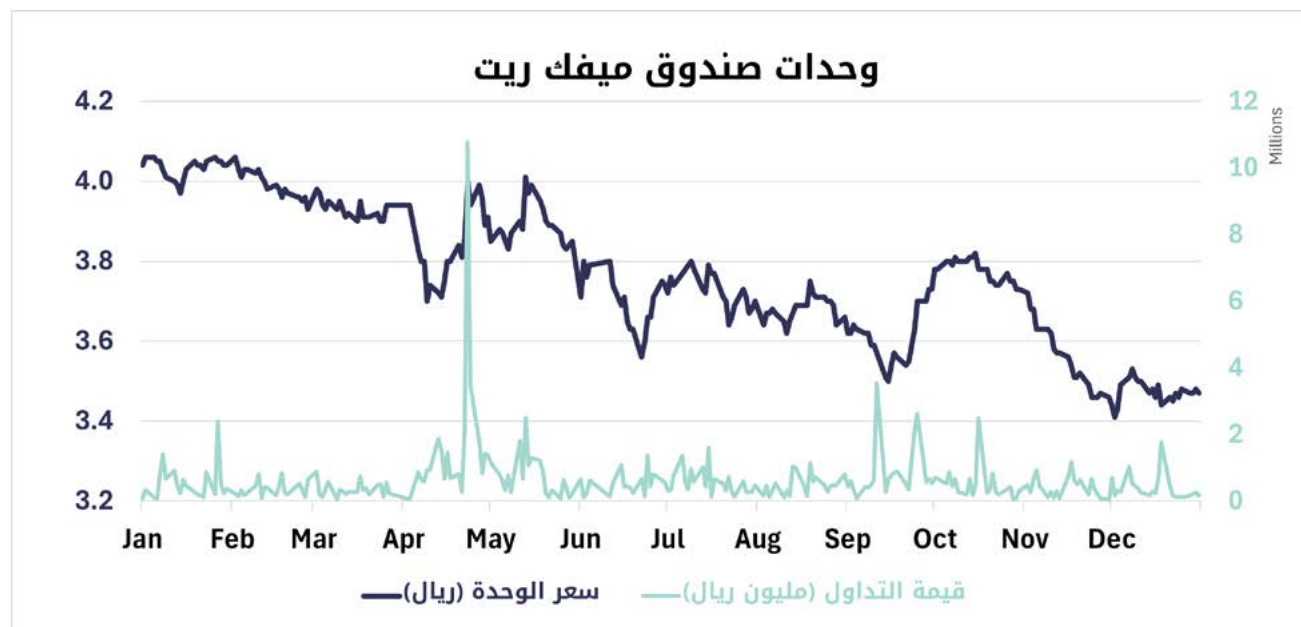


وشهدت وحدات الصندوق تنفيذ 89 ألف صفقة لشراء وبيع 37.53 مليون وحدة بقيمة 171 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 44.75 مليون وحدة بقيمة 221 مليون ريال، وبنسبة انخفاض 16.14% من حيث الكمية، وبنسبة 22.35% من حيث القيمة.

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

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

تراجعت 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

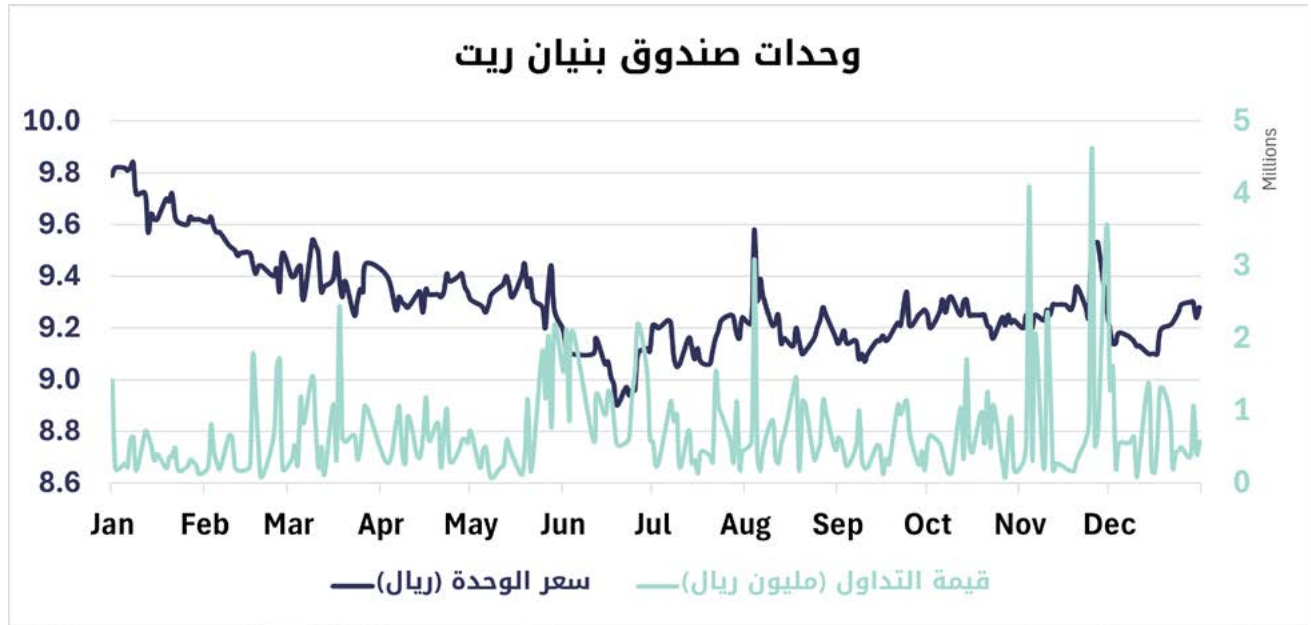


يعكس انقسامًا بين من يرى التراجع فرصة، ومن لا يزال متحفّظًا تجاه المخاطر التشغيلية المستقبلية.

في المقابل، سجّل الصندوق قفزة كبيرة في كميات وقيم التداول؛ ما يُشير إلى نشاطٍ مضاربٍ مرتفع عند المستويات السعرية المنخفضة. وهذا السلوك

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

أغلقت وحدات "بنیان ریت" العام على سعر 9.28 ريال، وبنسبة انخفاض 5.6% في عام 2025. يُذكر أن إغلاق (9.83 ريال للوحدة) في عام 2024، يُعتبر أعلى إغلاق سنوي للصندوق منذ عام 2019.

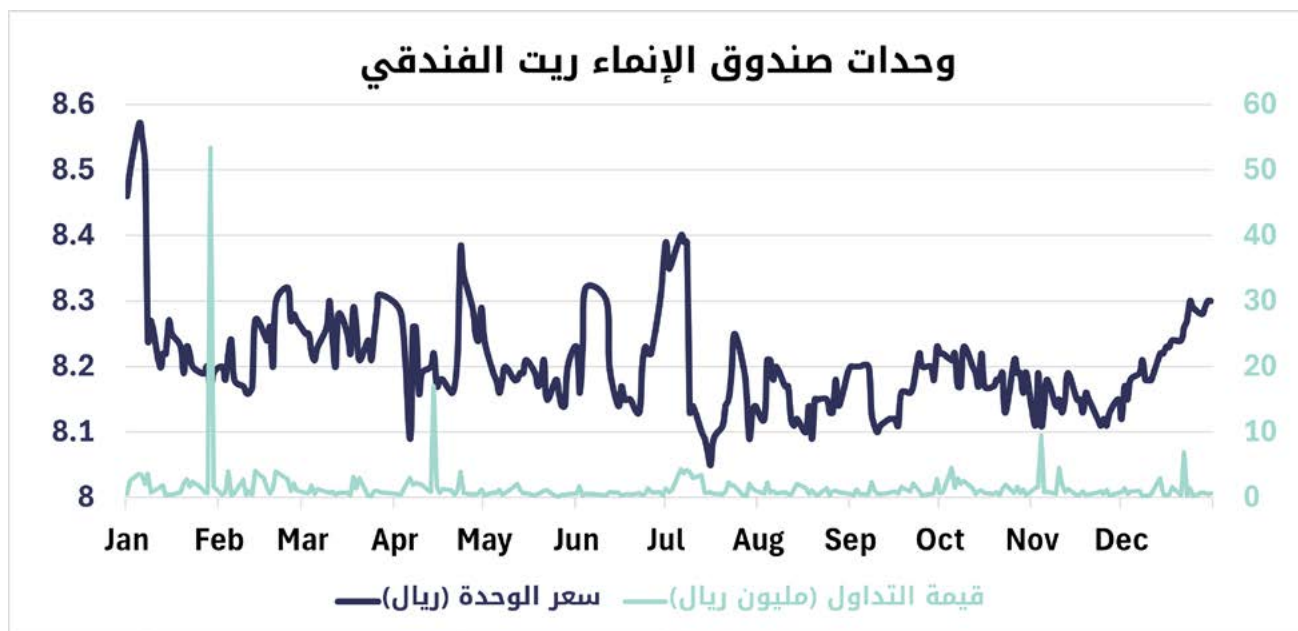


وتراجعت القيمة السوقية للصندوق إلى 1.5 مليار ريال في عام 2025. وتداول المستثمرون 18.95 مليون وحدة بقيمة 176 مليون ريال في 2025، وبنسبة انخفاض 15.87% من حيث الكمية، وبنسبة 18.96% من حيث القيمة.

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

17 - صندوق الإنماء الفندقي

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

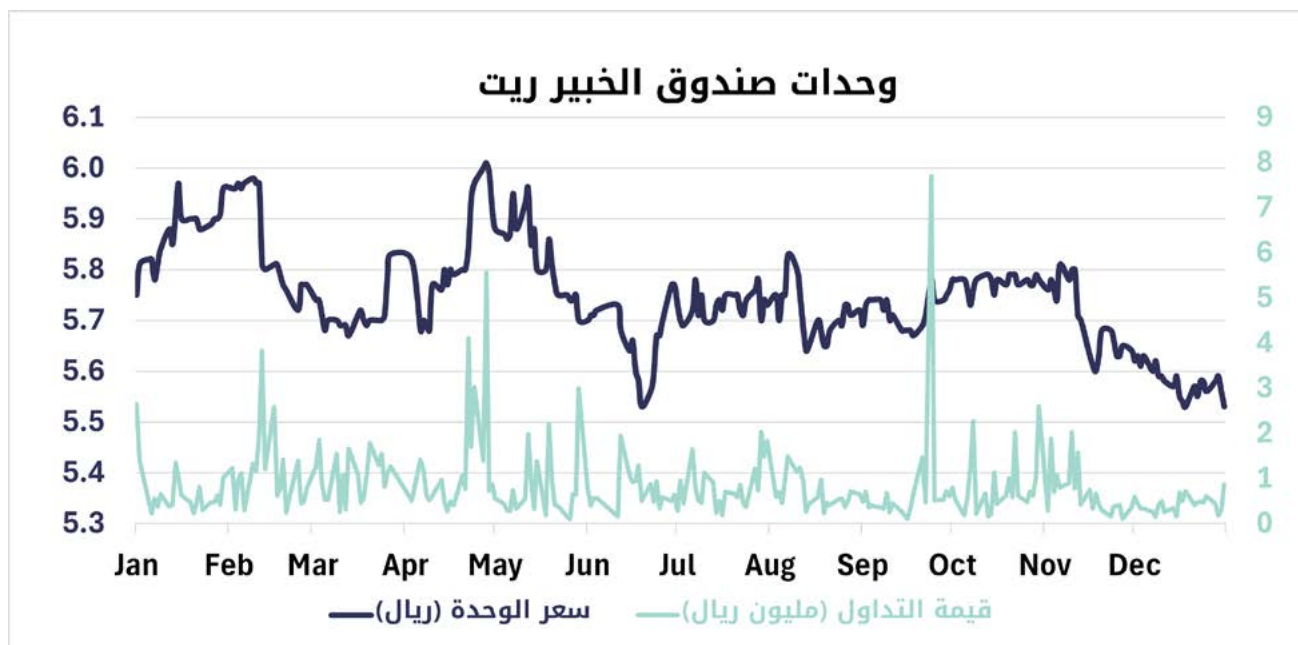


وتراجعت كمية تداول الوحدات بنسبة 35.52% من وحدة في عام 2025؛ مما انعكس على تراجع قيمة التداول بنسبة 37.82%. إلى 46.13 مليون

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



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

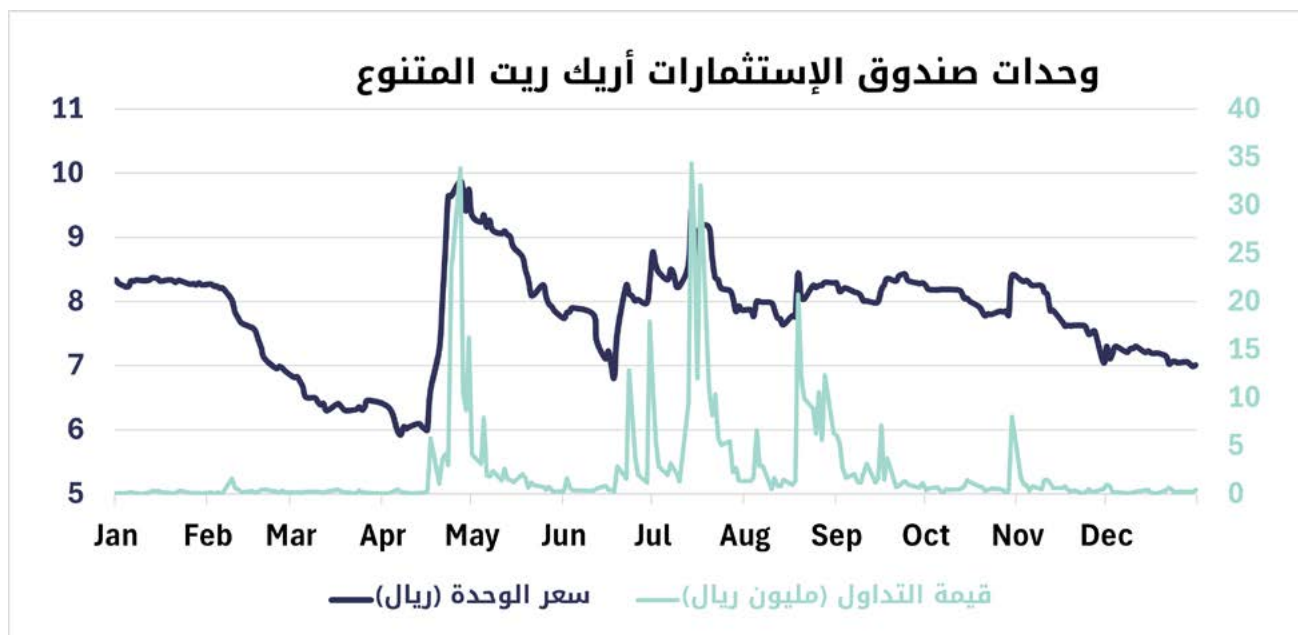


وتراجعت القيمة السوقية للصندوق إلى 779 مليون ريال بنهاية عام 2025، وشهد الصندوق 83 ألف صفقة لتداول 36.34 مليون وحدة بقيمة 209 ملايين ريال في عام 2025.

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

19 - صندوق الاستثمارات أريك ريت

تراجعت وحدات صندوق "الاستثمار أريك المتنوع" 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 622 مليون ريال في عام 2025، مقارنةً بتداول 8.99 مليون وحدة بقيمة 91.52 مليون ريال في عام 2024.

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

ملخص أداء الصناديق العقارية

يُظهر هذا التقرير بوضوح أن عام 2025 شكّل أحد أكثر الأعوام قسوةً في تاريخ الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية؛ حيث تزامن كسر القيعان التاريخية مع تراجع السيولة، واتساع فجوة التقييم بين القيمة السوقية وقيَم الأصول. ولم يكن هذا التراجع حدثًا عابرًا، بل نتيجة تراكمات هيكلية في نماذج التمويل والاعتماد المرتفع على الديون في بيئة نقدية متشددة.

وعلى الرغم من الصورة القاتمة، فإن تباين الأداء بين الصناديق يكشف حقيقةً جوهريّة مفادها أن القطاع لا يتحرّك كوحدة 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 حال بقاء السياسة النقدية مشدّدة، أو بداية مسارٍ تصحيحيٍّ تدريجيٍّ إذا ما ترافقت أي تحوُّلاتٍ نقديةٍ مع قراراتٍ جريئةٍ من إدارات الصناديق؛ لخفض المديونية، وإعادة هيكلة المحافظ. وفي كلّ الأحوال، لم يَعد الاستثمار في هذا القطاع رهانًا عائمًا، بل قرارًا تحليليًا دقيقًا يتطلب قراءةً معمّقةً 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 ملائمة المعلومات لأي غرض معيّن.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص قد يكون موجودًا فيه.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو عن أي قرارات أو تصرّفات يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصّصين قبل اتخاذ أي قرارات بناءً على هذه المعلومات.

محتوى ثريّ وموثوق يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ

تنطلق "بروبرتي ميدل إيست" من الشرق الأوسط؛ لتوفر منصة إعلامية رصينة، متخصصة في أسواق العقارات بالمنطقة، وتسعى إلى توفير محتوى ثريّ وموثوق يُغطي كافة جوانب القطاع العقاري، بدءًا من الأخبار وتغطية أهم الأحداث العقارية في المنطقة بأسلوب فريد من نوعه، وصولاً إلى متابعة أداء الشركات العقارية في أسواق المال، وإجراء المقابلات الحصرية، والتقارير المتعمقة، المدعومة بالأرقام والإحصائيات الدقيقة.

Q | propertymiddleeast.com



انضم الآن
لنشرتنا البريدية

