

القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

تقرير استشاري للمستثمرين والمطورين وملأك الأراضي: السكني والتجاري والمكثي والضيافة والصناعي

10%

حد أعلى لرسوم الأراضي البيضاء سنوياً

66.2%

تملك الأسر السعودية للمساكن 2025

1.3%

نمو أسعار العقارات سنوياً، الربع الثاني 2026

أكتوبر 2026

منقول
عبر
afaqb.co



السوق انتقل من الصعود إلى التوازن التنظيمي، والربح في اختيار الاستخدام الأمثل لا في انتظار الأسعار

الوضع

نمو هادئ في الأسعار وتباطؤ حاد في الإيجارات

ارتفع مؤشر الأسعار 1.3% سنوياً في الربع الثاني 2026، وتباطأ نمو الإيجارات السكنية إلى 3.9% مقابل 10.7% قبل عامين

التحدي

القدرة على الشراء ومنافسة المطور الحكومي

القسط نحو ثلث الدخل الوسيط عند متوسط التمويل، والمطور الحكومي يستحوذ على 62% من البيع على الخارطة

الاستجابة

اختيار الاستخدام والشريحة قبل البناء

في نموذج توضيحي لأرض بالرياض، خفض سعر البيع 10% يقلص هامش المطور من 15.9% إلى 4.7% فقط، فدراسة الاستخدام الأمثل شرط قبل أي التزام

التوصية تطوير الأراضي بدل انتظار ارتفاعها، وتفضيل المنتجات ذات الطلب الواضح، مع نموذج يختبر السعر والتكلفة قبل البناء

لوحة القرار: ستة مؤشرات تلخص حالة السوق

<p>تراجع</p> <p>قيمة الصفقات السكنية</p> <p>24.6%</p> <p>سنوياً، الربع الثاني 2026 المضاربة تنحسر</p>	<p>تباطؤ</p> <p>الإيجارات السكنية</p> <p>3.9%</p> <p>سنوياً، أغسطس 2026 العائد الإيجاري لم يعد ينمو تلقائياً</p>	<p>ارتفاع</p> <p>أسعار العقارات</p> <p>1.3%</p> <p>سنوياً، الربع الثاني 2026 نمو هادئ لا موجة صعود</p>
<p>مرتفع</p> <p>القسط إلى الدخل الوسيط</p> <p>34.5%</p> <p>تقدير عند متوسط التمويل القدرة على الشراء قيد حاسم</p>	<p>ارتفاع</p> <p>تملك الأسر السعودية</p> <p>66.2%</p> <p>عام 2025، والمستهدف 70% في 2030 الشراء الأول يقترب من الذروة</p>	<p>ارتفاع</p> <p>التمويل السكني الجديد</p> <p>9.4%</p> <p>سنوياً، 9 أشهر 2025 الطلب الفعلي مستمر</p>

نطاق التقرير ومستوى الثقة: فصل الموثق عن المحسوب عن الافتراضي

نطاق التقرير

البند	التحديد
الأطروحة	السوق في مرحلة توازن تنظيمي، والعائد يتحدد باختيار الاستخدام والشريحة والتوقيت
الجمهور	المستثمرون، والمطورون، وملاك الأراضي، وصناع القرار
النطاق الزمني	بيانات 2023 إلى الربع الثاني 2026
النطاق الجغرافي	المملكة مع تفصيل المناطق المتاح رسمياً
الأنشطة	السكني، والتجاري، والمكثي، والضيافة، والصناعي واللوجستي، كل على حدة

تصنيف البيانات المستخدم في التقرير

موثق رقم منشور من جهة رسمية مع سنته ومصدره

محسوب ناتج قسمة أو فرق بين أرقام موثقة

افتراض توضيحي مدخل نموذج لتوضيح الآلية، وليس بيانات سوق

فجوة بيانات مؤشر غير منشور رسمياً، ويُسد بدراسة الموقع

محتويات التقرير

01 السوق والأسعار والتنظيم

الصفقات والأسعار والإيجارات والمناطق والتنظيم والقدرة على الشراء ومنظومة الإسكان

ص 6

02 القطاعات

السكني والتجاري والمكثي والضيافة والصناعي

ص 15

03 اقتصاديات التطوير

الاستخدام الأمثل والنموذج التوضيحي والحساسية وقاعدة القرار

ص 20

04 الفرص والتوصيات

الفرص والأولويات والأطروحات والتوصيات ومسار المستثمر والمخاطر

ص 25

05 الجدوى

خدماتنا والمصادر والتواصل

ص 38

05

يمكن الانتقال إلى أي قسم من مؤشر الأقسام أعلى كل شريحة

01

السوق والأسعار والتنظيم

الصفقات والتمويل، والأسعار والإيجارات، والمناطق، والتنظيمات الجديدة

1.3%

نمو مؤشر أسعار العقارات سنوياً في الربع الثاني 2026

الصفقات السكنية تراجعت 24.6% والتمويل ينمو: السوق يتحول إلى الطلب الفعلي

9.4%

نمو التمويل السكني الجديد، 9 أشهر 2025

12%

تراجع عدد الصفقات السكنية سنوياً

41.9

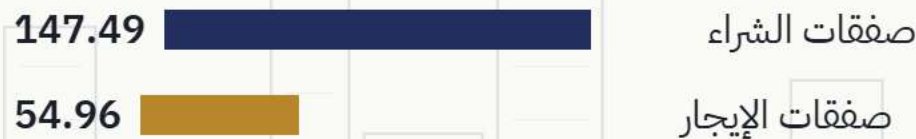
مليار ريال صفقات سكنية، الربع الثاني 2026

202.45

مليار ريال صفقات شراء وإيجار، النصف الأول 2026

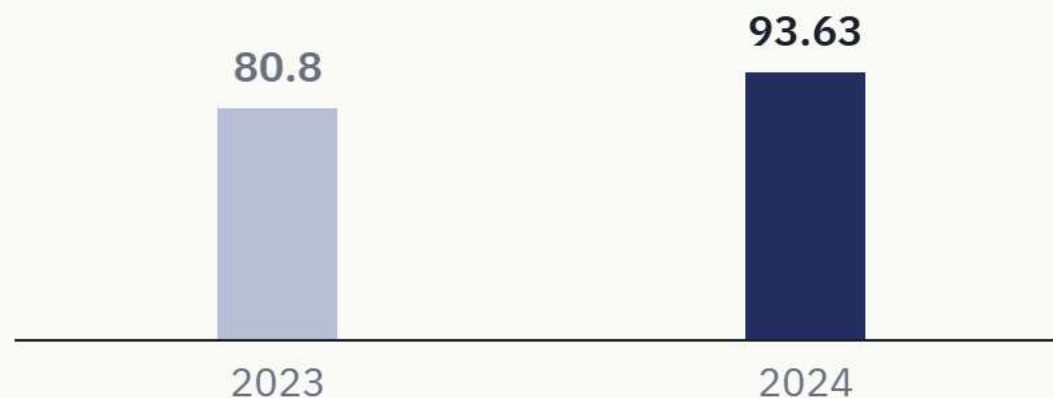
الصفقات حسب النوع، النصف الأول 2026 مليار ريال

الإيجار يمثل 27% من قيمة التعاملات



التمويل السكني الجديد للأفراد مليار ريال

نمو 15.9% في 2024



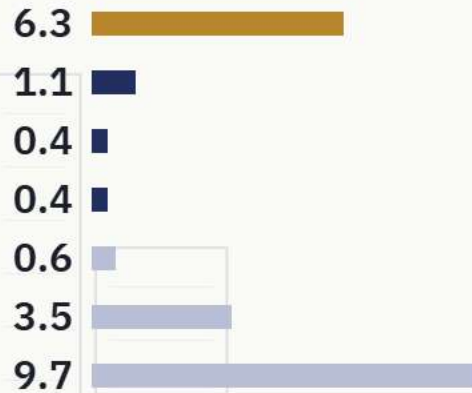
الهيئة العامة للعقار وفق أملاك (النصف الأول 2026)؛ صحيفة اليوم (الربع الثاني 2026)؛ البنك المركزي السعودي وفق مباشر (التمويل) (مؤثق). نسبة النمو 2024 محسوبة

الأراضي السكنية تقود الارتفاع والفلل تتراجع: الطلب يتجه للمنتجات الأقل تكلفة

3.0%	3.2%	2.6%	1.3%
نمو المؤشر العام ربعياً	تراجع القطاع التجاري	نمو القطاع السكني	نمو المؤشر العام سنوياً، الربع الثاني 2026

التغير السنوي حسب نوع العقار، الربع الثاني 2026 نقطة مئوية الذهبي ارتفاع، والأزرق الفاتح تراجع

الأراضي السكنية
الشقق
الأدوار
المعارض والمحلات
العمائر التجارية
الأراضي التجارية
الفلل



ما يعنيه للمستثمر
ارتفاع الأرض مع تراجع الفلل يضغط هامش
من يطور فللاً على أرض مشتراة حديثاً
الشقق والأدوار تحافظ على الطلب لأنها أقرب
لقدره الأسر على الدفع

نمو الإيجارات السكنية تباطأ إلى أقل من نصف مستواه قبل عامين

5

سنوات تثبيت للإيجارات في
الرياض منذ سبتمبر 2025

21%

وزن الإيجارات في سلة
أسعار المستهلك

1.8%

التضخم العام في
أغسطس 2026

3.9%

نمو الإيجارات الفعلية للسكن
سنوياً، أغسطس 2026

نمو الإيجارات الفعلية للسكن على أساس سنوي

التباطؤ يسبق أثر تثبيت الرياض الكامل

10.7%

أغسطس 2024

4.4%

يونيو 2026

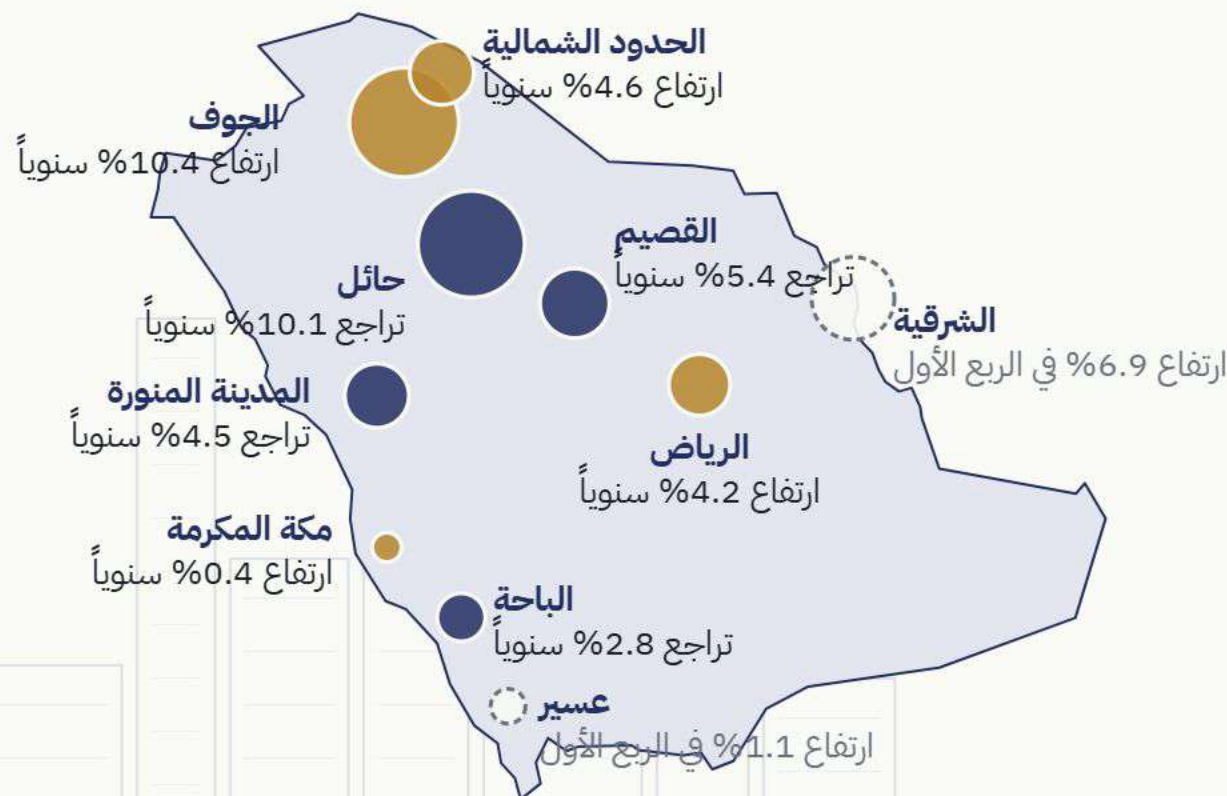
4.3%

يوليو 2026

3.9%

أغسطس 2026

تباين حاد بين المناطق: لا يوجد سوق عقاري واحد في المملكة



الرياض

ارتفاع معتدل رغم قرارات التوازن، والطلب ما زال الأقوى

الشمال

ارتفاعات من قاعدة أسعار منخفضة وحجم صفقات أصغر

حائل والقصيم والمدينة

تراجع واضح يستدعي الحذر في التطوير للبيع

التنظيمات الجديدة تنقل الريح من الاحتفاظ بالأرض إلى تطويرها وتشغيلها

التنظيم	ما يقرره	الأثر على المستثمر
تثبيت الإيجارات في الرياض	إيقاف الزيادة السنوية في العقود السكنية والتجارية القائمة والجديدة خمس سنوات من 25 سبتمبر 2025	يحد من نمو دخل الأصول القائمة، ويبقي تسعير الوحدات الجديدة بالاتفاق
رسوم الأراضي البيضاء المعدلة	رسوم سنوية تصل إلى 10% من قيمة الأرض، ورسم على العقارات الشاغرة طويلاً	ترفع تكلفة الاحتفاظ بالأرض وتدفع نحو التطوير أو البيع
نظام تملك غير السعوديين	تملك تجاري وصناعي في مختلف المناطق، وسكني بضوابط، مع استثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة	يوسع قاعدة المشترين والممولين للأصول التجارية والصناعية
التوثيق في شبكة إيجار	إلزام توثيق العقود وغرامات تصل إلى إيجار سنة	يرفع الشفافية ويقلل نزاعات التحصيل

القرار الأرض غير المطورة صارت تكلفة سنوية لا مخزناً للقيمة، والأصل المؤجر في الرياض يُدرس بعائد ثابت لخمس سنوات

قرار مجلس الوزراء والهيئة العامة للعقار (تثبيت الإيجارات، سبتمبر 2025)؛ تعديل نظام رسوم الأراضي البيضاء (أبريل 2025)؛ نظام تملك غير السعوديين للعقار (2026) (صحيفة أم القرى الرسمية لتثبيت الإيجارات، والاقتصادية للرسوم والتملك)

تملك الأسر 66.2% والمستهدف 70%: الطلب يتحول إلى الترقية والإيجار

27%

حصة العقاري من محافظ البنوك

1

مليون مستفيد من الدعم السكني

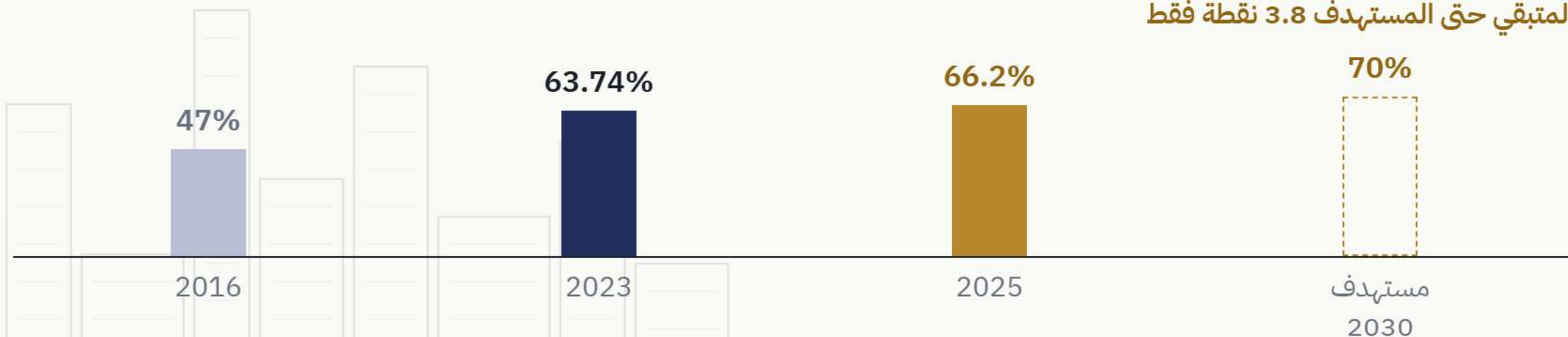
300

ألف وحدة صُغت حتى 2025

66.2%

تملك الأسر السعودية 2025

نسبة تملك الأسر السعودية للمساكن
المتبقي حتى المستهدف 3.8 نقطة فقط



القدرة على الشراء هي القيد الحاسم: القسط يلتهم ثلث الدخل الوسيط عند متوسط التمويل الحالي

34.5%

من الدخل الوسيط للقسط
الشهري المقدر

4.7

ضعف الدخل السنوي الوسيط

768

ألف ريال متوسط التمويل
السكني الجديد، أبريل 2025

13,655

ريالاً الدخل الشهري الوسيط
المتاح للأسرة السعودية 2023

المؤشر	القيمة	طريقة الحساب	الدلالة
سعر المسكن إلى الدخل السنوي (ضعف)	4.7	متوسط التمويل الجديد مقسوماً على الدخل الوسيط السنوي	عبء مرتفع للتمويل المتوسط
القسط الشهري إلى الدخل	34.5%	قسط تمويل 768 ألف ريال لخمس وعشرين سنة بتكلفة 5.5% سنوياً	قريب من الحد الأعلى المقبول
وحدة بسعر 375 ألف ريال	16.9%	القسط الشهري للوحدة نفسها بالشروط نفسها	الشريحة الأوسع قدرة على الشراء

القرار المنتج الأوسع طلباً سعره دون 450 ألف ريال تقريباً، وكل منتج أغلى يحتاج دليلاً على دخل الحي المستهدف

منظومة الإسكان الحكومية أكبر مطور في السوق: الشراكة معها أجدي من منافستها في الشريحة نفسها

134	62%	375	600
ألف وحدة ضختها الشركة الوطنية للإسكان على الخارطة في 2025	حصتها من سوق البيع على الخارطة 2024	ألف ريال سعر بداية وحداتها	ألف وحدة مستهدفة بحلول 2030

قناة الشراكة	الجهة	ما تتيحه للمطور الخاص
التطوير في وجهات الشركة الوطنية للإسكان	الشركة الوطنية للإسكان	أراضي مخدمة وطلب مُدار من المستفيدين
البيع على الخارطة	برنامج وافي في الهيئة العامة للعقار	تمويل التطوير من المشتريين عبر حسابات ضمان
التسويق عبر منصة سكني	وزارة البلديات والإسكان	وصول إلى المستفيدين من الدعم السكني
التمويل المدعوم للمشتريين	صندوق التنمية العقارية	قدرة شرائية أعلى لدى الأسر المستفيدة

14

الشركة الوطنية للإسكان وفق عكاظ وأملأك (2024 و2025)؛ برنامج وافي ووزارة البلديات والإسكان (موثق)

02

القطاعات

السكني، والتجاري والمكتبي، والضيافة، والصناعي واللوجستي

25.4%

وزن القطاع التجاري في مؤشر أسعار العقارات

لكل قطاع عقاري دورة مختلفة، ولا يصح نقل إشارات السكاني إلى المكاتب أو الضيافة

القطاع	أحدث إشارة رسمية	محرك الطلب	توفر البيانات	القراءة
السكاني	نمو 2.6% في الأسعار و3.9% في الإيجارات	تكوين الأسر والتمويل	جيد	طلب حقيقي بنمو أهدأ
التجاري والتجزئة	تراجع الأسعار 3.2% مع ارتفاع المحلات 0.4% سنوياً	الإنفاق الاستهلاكي والموقع	متوسط	انتقائي حسب الموقع
المكتبي	لا يوجد مؤشر رسمي منفصل	الشركات والمقرات الإقليمية	ضعيف	يحتاج دراسة موقع
الضيافة	نمو الغرف 25.4% وتراجع السعر اليومي 2% في 2025	السياحة والفعاليات	جيد	عرض يسبق الطلب
الصناعي واللوجستي	تسليم 17.6 مليون متر مربع في 2025	التصنيع والتوطين	متوسط	طلب مدعوم بالسياسات

السكني: الطلب قائم لكنه انتقل إلى الشقق والوحدات الأصغر

3.9%

نمو الإيجارات السكنية،
أغسطس 2026

62%

من التمويل الجديد للفلل
في الشهر نفسه

768

ألف ريال متوسط
التمويل السكني الجديد،
أبريل 2025

لماذا الآن

تراجعت الفلل 9.7% وارتفعت الشقق 1.1%
في عام، ومتوسط التمويل الجديد نحو 768
ألف ريال

ما يحسم الربحية

سعر الأرض، وحجم الوحدة المناسب للتمويل،
وسرعة البيع

قبل الالتزام برأس المال

اختبار السعر المستهدف مقابل قدرة التمويل
في الحي

الفلل مقابل الشقق، التغير السنوي نقطة مئوية

1.1

0.4

9.7

الشقق

الأدوار

الفلل

الأزرق الفاتح تراجع

17

التجاري والمكتبي: الأراضي التجارية تتراجع والمحلات تصمد، والمكاتب بلا مؤشر رسمي

1.0%

نمو القطاع التجاري ربعياً في
الربع الثاني 2026

13.2

مليار ريال صفقات تجارية
في الربع الثاني 2025

25.4%

وزن القطاع التجاري
في المؤشر

لماذا الآن

تراجعت الأراضي التجارية 3.5% وارتفعت
المحلات 0.4% في عام، وتثبيت الرياض يشمل
العقود التجارية

ما يحسم الربحية

الموقع وحركة المرور، ونسبة الإشغال،
ومدة العقود

قبل الالتزام برأس المال

مسح العرض والإيجارات في الشارع ودراسة
المستأجرين المستهدفين

التغير السنوي في التجاري، الربع الثاني 2026 نقطة مئوية

0.4

المعارض والمحلات

0.6

العمائر

3.5

الأراضي التجارية

الأزرق الفاتح تراجع

الضيافة والصناعي: عرض فندقى يسبق الطلب، وأراضٍ صناعية مدعومة بالسياسات

46

مليون متر مربع صناعي
تحت التطوير

55.3%

متوسط الإشغال 2025

597

ألف غرفة ضيافة
مرخصة 2025

الضيافة

الغرف المرخصة ارتفعت 25.4% بينما تراجع
السعر اليومي 2% في 2025

الصناعي واللوجستي

مدن سلمت 17.6 مليون متر مربع في 2025،
و845 مصنعاً جاهزاً

القرار

الضيافة انتقائية جداً، والصناعي يناسب
المستثمر طويل الأجل بالشراكة مع مدن

نمو عرض الضيافة مقابل الطلب 2025 نسبة النمو

25.4

الغرف المرخصة

5.8

عدد السياح

19

وزارة السياحة، التقرير الإحصائي السنوي 2025؛ هيئة المدن الصناعية «مدن»، التقرير السنوي 2025 (موثق)

03

اقتصاديات التطوير

الاستخدام الأمثل، ونموذج توضيحي بثلاثة استخدامات، والحساسية، وقاعدة القرار

15.9%

هامش المطور في النموذج التوضيحي للبيع السكفي

الاستخدام الأمثل يُختار بأربعة اختبارات متتالية، والأرقام تحسم الاختبارين الأخيرين

الاختبار	السؤال	أداة الإجابة	مصدر الدليل
أولاً: مسموح نظاماً	هل الاستخدام مسموح على الأرض؟	اشتراطات البناء والاستخدامات المعتمدة	الأمانة ووزارة البلديات والإسكان
ثانياً: ممكن فعلياً	هل تسمح الأرض بتنفيذه؟	المساحة والشكل والوصول والمحيط	المسح الميداني للموقع
ثالثاً: مجدٍ مالياً	هل يغطي الإيراد التكلفة بهامش مقبول؟	هامش المطور: الربح مقسوماً على التكلفة الكلية	نموذج التكاليف والإيرادات
رابعاً: الأعلى قيمة	أي البدائل الممكنة يحقق أعلى قيمة؟	مقارنة الهامش أو العائد على التكلفة بين البدائل	النموذج المقارن للبدائل
أقصى سعر للأرض الإيراد المتوقع مقسوماً على (واحد زائد الهامش المطلوب)، مطروحاً منه تكاليف البناء والتطوير والتمويل			

نموذج توضيحي لأرض 5 آلاف متر بالرياض: التجاري أعلى عائداً بفارق صغير، والبيع السكني أعلى مخاطرة

الاستخدام	الإيراد السنوي أو الكلي	المؤشر	النتيجة	الملاحظة
سكني للبيع	مبيعات بقيمة 60 مليون ريال	هامش المطور	15.9%	حساس جداً لسعر البيع
سكني للتأجير	دخل صافي 3.34 مليون ريال سنوياً	العائد على التكلفة	6.7%	ثابت لخمس سنوات في الرياض
تجاري ومكتبي	دخل صافي 3.83 مليون ريال سنوياً	العائد على التكلفة	7.3%	يتراجع إلى 6.4% عند شواغر 25% من المساحة

الدالة عائد التأجير 6.7% يزيد على سايبور البالغ نحو 4.8% بأقل من نقطتين، فالفارق لا يكافئ مخاطر الشواغر إلا في موقع مثبت الطلب

افتراضات توضيحية: أرض 3,500 ريال للمتر، ومسطح 10 آلاف متر، وبناء 2,800 ريال للمتر، وبيع 7,500 ريال للمتر، وإيجار سكني 550 ريالاً للمتر سنوياً، وتمويل نصف التكلفة بنسبة 7% سنوياً

سعر البيع وسعر الأرض يحسمان ربحية التطوير، وتكلفة التمويل أقلها أثراً

ما يعنيه للمطور

السعر

اختبار سعر البيع مقابل قدرة التمويل قبل الشراء

الأرض

أقصى سعر للأرض 3,583 ريالاً للمتر لتحقيق هامش 15% أو أكثر

التمويل

أقل المتغيرات أثراً في هذا النموذج

انخفاض هامش المطور عن مستواه الأساسي نقطة مئوية

11.2

خفض سعر البيع 10% عن الأساس

7.3

زيادة سعر الأرض 20% عن الأساس

6.8

زيادة تكلفة البناء 10% عن الأساس

1.2

تأخر البيع سنة

0.7

زيادة تكلفة التمويل نقطتين

قاعدة قرار مقترحة: متى تطوّر، ومتى تؤجّر، ومتى تبيع

الحالة	المؤشر	القرار
أرض غير مطورة في نطاق الرسوم	رسوم تصل إلى 10% سنوياً من القيمة	تطوير أو بيع أو شراكة تطوير خلال مدة قصيرة
هامش البيع أقل من 10% في النموذج	حساسية عالية لسعر البيع	التحول إلى التأجير أو تصغير الوحدات
عائد التأجير قريب من تكلفة التمويل	فارق أقل من نقطتين	تأجيل التطوير أو تخفيض التكلفة
طلب واضح على المحلات في الموقع	إشغال مرتفع في الشارع	تطوير تجاري أو متعدد الاستخدامات
الأساس الاحتفاظ بأرض بلا خطة صاريكلف سنوياً، وكل قرار يُبنى على نموذج للموقع لا على متوسطات السوق		

04

الفرص والتوصيات

الفرص، والأولويات، والأطروحات، والتوصيات، ومسار المستثمر، والمخاطر

8

فرص مرتبة حسب الأدلة

أربع فرص ذات أولوية تقودها التنظيمات وتحول الطلب

الفرصة	المؤشر الرئيسي	الدليل الداعم	ما يحسم الربحية
تطوير الأراضي البيضاء	10% حد أعلى للرسوم السنوية	الاحتفاظ صار تكلفة	شراكة تطوير وسرعة التنفيذ
الشقق والوحدات المتوسطة	1.1% نمو أسعار الشقق سنوياً	الفلل تراجعت 9.7% في الفترة نفسها	السعر المناسب للتمويل
المحلات في المواقع النشطة	0.4% نمو المعارض والمحلات	تراجعت الأراضي التجارية 3.5% سنوياً	حركة المرور والإشغال
الأصول الصناعية واللوجستية	17.6 مليون متر مربع سُلمت في 2025	تملك غير السعوديين متاح للصناعي	الشراكة مع مدن والمستأجر

أربع فرص مكاملة في الإيجار والتشغيل والمستثمر الأجنبي والشراكة الحكومية

الفرصة	المؤشر الرئيسي	الدليل الداعم	ما يحسم الربحية
الإيجار طويل الأجل خارج الرياض	3.9% نمو الإيجارات السكنية 2026	بلا تثبيت خارج الرياض	الموقع وجودة التشغيل
إدارة الأملاك والتشغيل	5 سنوات تثبيت في الرياض	الكفاءة مصدر العائد لا رفع الأجرة	خفض المصاريف والشواغر
استقطاب المشترين الأجانب	2026 بدء نظام تملك غير السعوديين	التجاري والصناعي في كل المناطق	الامتثال والنطاقات المعتمدة
الشراكة مع منظومة الإسكان	62% حصة الشركة الوطنية للإسكان من البيع على الخارطة	أراضي مخدومة وطلب مُدار	الالتزام بالجودة والجدول الزمني

أربع فرص تجمع بين وضوح الطلب ودعم التنظيم

دخول أسهل رأس مال أقل ومتطلبات أوضح

دخول أصعب رأس مال وخبرة أعلى

أولوية الآن

طلب واضح وتنظيم داعم ورأس مال معتدل

الشراكة مع منظومة الإسكان إدارة الأملاك والتشغيل

تطوير الأراضي البيضاء الشقق والوحدات المتوسطة

جاذبية
أعلى
طلب أوضح

فرص استراتيجية

حجم كبير يتطلب رأس مال وشراكة

الأصول الصناعية واللوجستية استقطاب المشترين الأجانب

فرص انتقائية

تحتاج ميزة واضحة قبل الدخول

الضيافة المتخصصة الفلل الكبيرة

فرص متخصصة

أسواق أصغر بدخول أسهل

المحلات في المواقع النشطة الإيجار خارج الرياض

جاذبية أدنى
طلب
أضعف

الجاذبية: وضوح الطلب ودعم التنظيم. سهولة الدخول: رأس المال والخبرة والمتطلبات

قراءة تحليلية مبنية على مؤشرات الشرائح السابقة، وليست توصية استثمارية

أين نلعب وكيف نفوز: الأراضي البيضاء والشقق المتوسطة

الفرصة	أين نلعب	كيف نفوز	المؤشر الداعم	الأفق
تطوير الأراضي البيضاء	أراضي داخل نطاق الرسوم في أحياء نامية، بشراكة بين المالك والمطور	سرعة الترخيص والتنفيذ وتقسيم المراحل	رسوم تصل إلى 10% سنوياً	فوري
الشقق والوحدات المتوسطة	وحدات بأسعار ضمن متوسط التمويل في أحياء قريبة من الخدمات	المساحة المناسبة والتشطيب الفعال	ارتفاع الشقق 1.1% وتراجع الفلل 9.7% سنوياً	فوري

أين نلعب وكيف نفوز: التشغيل والأصول الصناعية

الفرصة	أين نلعب	كيف نفوز	المؤشر الداعم	الأفق
إدارة الأملاك والتشغيل	محافظ سكنية وتجارية في الرياض تحت تثبيت الإيجارات	خفض الشواغر والمصاريف	العائد من الكفاءة لا من رفع الأجرة	قصير
الأصول الصناعية واللوجستية	مستودعات ومصانع جاهزة قرب المدن الصناعية والموانئ	مستأجر قوي وعقد طويل	تسليم 17.6 مليون متر مربع في 2025	متوسط
القاسم المشترك الفرص الأربع تستفيد من التنظيمات الجديدة بدل أن تتضرر منها، وتعتمد على التنفيذ والتشغيل أكثر من ارتفاع الأسعار				

خارطة الدخول: من الاستجابة للتنظيم إلى مرحلة ما بعد تثبيت الإيجارات

الأفق الأول

2026-2027

الاستجابة للتنظيم

تطوير الأراضي البيضاء

الشقق والوحدات المتوسطة

إدارة الأملاك

المحفز

رسوم الأراضي المعدلة وتثبيت

إيجارات الرياض

الأفق الثاني

2028-2030

التوسع مع المستثمر الأجنبي

الأصول الصناعية واللوجستية

التجاري متعدد الاستخدامات

الإيجار خارج الرياض

المحفز

نظام تملك غير السعوديين ومستهدف تملك

70% في 2030

الأفق الثالث

ما بعد 2030

ما بعد التثبيت

إعادة تسعير أصول الرياض

الضيافة المتخصصة

التجديد وإعادة التطوير

المحفز

انتهاء فترة التثبيت في سبتمبر 2030

توصيات قابلة للتنفيذ: إجراء ومبرر ومؤشر وشرط نجاح لكل منها

الإجراء	المبرر الاقتصادي	مؤشر المتابعة	شرط النجاح
تطوير الأراضي داخل نطاق الرسوم أو بيعها	الرسوم تصل إلى 10% سنوياً	تكلفة الاحتفاظ السنوية	خطة تطوير معتمدة خلال 12 شهراً
تصغير الوحدات السكنية نحو الشقق والأدوار	تراجع الفلل 9.7% وارتفاع الشقق 1.1% سنوياً	سرعة البيع والخصم الممنوح	سعر الوحدة ضمن متوسط التمويل
اختبار سعر البيع قبل شراء الأرض	السعر أكثر المتغيرات أثراً	هامش المطور في النموذج	هامش يتجاوز 15% في السيناريو الأساسي

توصيات قابلة للتنفيذ (تابع): التشغيل والشراكة والضيافة

الإجراء	المبرر الاقتصادي	مؤشر المتابعة	شرط النجاح
تحويل محافظ الرياض إلى نموذج كفاءة	الإيجار ثابت خمس سنوات	الشواغر ومصاريف التشغيل	خفض المصاريف 10% على الأقل
التحالف مع مستثمرين أجانب في الصناعي	نظام التملك يفتح الصناعي والتجاري	عدد الشراكات المبرمة	الامتثال للنطاقات المعتمدة
تجنب الضيافة العامة في الأسواق المشبعة	نمو العرض 25.4% مقابل الطلب 5.8% في 2025	الإشغال في الموقع	مفهوم متخصص بطلب مثبت

مسار المستثمر: من دراسة الأرض إلى التمويل في أربع مراحل

المرحلة	الجهة	ما تحتاجه	ملاحظة
1 دراسة الاستخدام الأمثل	مستشار مستقل	تحليل نظامي وسوقي ومالي للأرض	أساس قرار التطوير والتمويل
2 الاشتراطات والتراخيص	وزارة البلديات والإسكان والأمانات	رخصة البناء ومطابقة الاستخدام	تحدد الاستخدامات المسموحة
3 التسجيل والملكية	الهيئة العامة للعقار والسجل العقاري	تسجيل العقار والتوثيق	شرط لتملك غير السعوديين
4 التمويل	البنوك وصندوق التنمية العقارية	دراسة جدوى وضمانات	نحو 27% من محافظ البنوك عقارية

مسار المستثمر: من البيع على الخارطة إلى إدارة الأملاك

المرحلة	الجهة	ما تحتاجه	ملاحظة
5	البيع على الخارطة	برنامج وافي في الهيئة العامة للعقار ترخيص وحساب ضمان للمشروع يمول التطوير من دفعات المشترين	
6	التأجير والتوثيق	شبكة إيجار	توثيق العقود إلزامياً تشيت الرياض حتى 2030
7	إدارة الأملاك	مشغل أو إدارة داخلية	خطة تشغيل وصيانة العائد من الكفاءة

الدالة دراسة الاستخدام الأمثل هي الوثيقة التي تبني عليها جهات التمويل والمشترون قرارهم، وجودتها تحدد سرعة التمويل والبيع

مخاطر السعر والتكلفة: البيع والأرض والإيجار والرسوم

الخطر	المستوى	الأثر على المشروع	سبل التخفيف
تراجع أسعار البيع	مرتفع	انهيار هامش المطور	اختبار السعر وتصغير الوحدات
ارتفاع سعر الأرض	مرتفع	تآكل الهامش قبل البناء	التفاوض بأقصى سعر محسوب للأرض
تثبيت الإيجارات	متوسط	دخل ثابت مع تكاليف متزايدة	عقود صيانة ثابتة وكفاءة تشغيل
رسوم الأراضي البيضاء	متوسط	تكلفة سنوية على الأرض	خطة تطوير أو بيع مبكرة

مخاطر البناء والضيافة والتمويل

الخطر	المستوى	الأثر على المشروع	سبل التخفيف
زيادة تكلفة البناء	متوسط	ارتفاع التكلفة الكلية	عقود بسعر ثابت ومراحل
فائض العرض في الضيافة	متوسط	إشغال وأسعار أقل	مفاهيم متخصصة فقط
تكلفة التمويل	منخفض	أثر محدود في النموذج	هيكل تمويل متوازن

الخلاصة المخاطر تختلف من أرض لأخرى، وقياسها بالأرقام قبل الشراء أو البناء هو ما يفصل المشروع الربح عن المتعثر

تحليل لمستوى المخاطر على مستوى القطاع، ويختلف تقديرها لكل مشروع بحسب موقعه واستخدامه

05

الجدوى

كيف تتحول الأرض أو الفكرة العقارية إلى مشروع مدروس قابل للتمويل

من الأرض إلى قرار استثماري مبني على أرقام مُختبرة

الأرض

دراسة الاستخدام الأمثل

التمويل والتراخيص

التطوير والتشغيل

01

دراسة الاستخدام الأمثل

التحليل النظامي والسوقي والمالي
لتحديد أفضل استخدام للأرض

02

جدوى التطوير

نموذج الهامش والتدفقات
والحساسية قبل شراء الأرض
أو البناء

03

جدوى الأصول المدرة

العائد على التكلفة والشواغر وأثر
تثبيت الإيجارات

04

ملفات التمويل والشراكة

تجهيز الدراسة للبنوك
والشركاء والمشتريين

في نموذجنا التوضيحي، خفض سعر البيع 10% وحده يقلص هامش المطور إلى أقل من ثلثه، والدراسة قبل الشراء هي ما يحمي رأس المال

الخطوة التالية أرسلوا بيانات الأرض أو المشروع، ونبدأ معكم بدراسة أولية للاستخدام الأمثل

المصادر والمنهجية وإخلاء المسؤولية

المصادر الرئيسية

الهيئة العامة للإحصاء

الرقم القياسي لأسعار العقارات، وأسعار المستهلك

البنك المركزي السعودي

التمويل العقاري السكني الجديد

وزارة الاقتصاد والتخطيط ووزارة العدل

قيمة الصفقات العقارية

برنامج الإسكان ووزارة البلديات والإسكان

نسب التملك والوحدات المضخوخة

الهيئة العامة للعقار ومجلس الوزراء

تثبيت الإيجارات ورسوم الأراضي وتملك غير السعوديين

المنهجية

مؤشر الأسعار مبني على صفقات وزارة العدل، ولا يقيس الإيجارات أو المكاتب. الإيجارات من مؤشر أسعار المستهلك. أرقام الصفقات تختلف بين المصادر بحسب التعريف، واعتمدنا تقرير وزارة الاقتصاد والتخطيط. النموذج المالي توضيحي بافتراضات معلنة

حدثة البيانات

البيانات حتى أكتوبر 2026، وأحدث مؤشر أسعار للربع الثاني 2026

إخلاء مسؤولية

هذا التقرير لأغراض معلوماتية ولا يُعد توصية استثمارية أو عرضاً مالياً. يُنصح بدراسة مستقلة لكل أرض أو مشروع قبل اتخاذ أي قرار

روابط المصادر الأصلية للتحقق المباشر

الرابط	تثبيت إيجارات الرياض في صحيفة أم القرى الرسمية
الرابط	تعديل رسوم الأراضي البيضاء وفق الاقتصادية
الرابط	نظام تملك غير السعوديين وفق العربية
الرابط	مؤشرات المناطق وفق صحيفة الرياض

الرابط	الهيئة العامة للإحصاء: مؤشر أسعار العقارات
الرابط	مؤشر الأسعار للربع الثاني 2026 وفق الشرق الأوسط
الرابط	التضخم والإيجارات أغسطس 2026 وفق عكاظ
الرابط	الصفقات والتمويل الربع الثاني 2025 وفق عكاظ
الرابط	التمويل السكني 9 أشهر 2025 وفق مباشر



لنحوّل الأصل إلى قرار مدروس

في سوق انتقل من موجة الصعود إلى التوازن، الأفضلية للقرارات المبنية على أرقام مُختبرة

[طلب دراسة الجدوى](#)

[طلب دراسة الاستخدام الأمثل للعقار](#)

0531110168

aljdwa.com