

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

الرياض

نظرة عامة على سوق العقارات
لنصف الأول من عام 2025

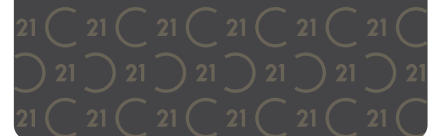




CENTURY 21
Saudi Arabia

رسالة الرئيس التنفيذي

الوليد
بن زومان



عند النظر إلى النصف الأول من عام 2025، يواصل سوق العقارات في الرياض إظهار صلابته ونموه الإيجابي، بما يتماشى بشكل وثيق مع رؤية المملكة الطموحة 2030. تشهد العاصمة تحولاً حيوياً تقوده الاستثمارات الاستراتيجية، والإصلاحات التنظيمية، وتزايد الثقة لدى المستثمرين والمطورين.

إن إطلاق المشاريع الضخمة مثل مشروع المربع الجديد، واستمرار تطوير بوابة الدرعية والقدية، يُعيد تشكيل المشهد العمراني للعاصمة ويعزز جاذبيتها العالمية كمدينة عصرية ومتصلة. كما أن المبادرات الحكومية المستمرة في التحول الرقمي، وتشجيع الاستثمار الأجنبي، وبرامج إتاحة تملك المساكن أسهمت بشكل كبير في تعزيز الشفافية وإمكانية الوصول في السوق. وقد ساهمت الجهود المتواصلة من الهيئة العامة للعقار، وتنفيذ إصلاحات إجبار وتقييم، في رفع مستوى المهنية بالقطاع وتحسين معايير الخدمة بشكل شامل.

إضافة إلى ذلك، فإن اختيار الرياض لاستضافة إكسبو 2030 سرّع من وتيرة تطوير البنية التحتية، مما يمهّد الطريق أمام العاصمة لتصبح مركزاً مستقبلياً للأعمال والسياحة والابتكار. هذه العوامل الكلية تولّد قيمة مستدامة وتفتح آفاقاً جديدة في مشاريع السكن، والمكاتب التجارية، والضيافة، والمشاريع متعددة الاستخدامات.

وفي سنشري 21 السعودية، نفخر بمساهمتنا في هذا الزخم الوطني، حيث واصلنا الاستثمار في كوادرننا، ومنصاتنا، وتحليلاتنا البياناتية المتقدمة لتزويد عملائنا بتقييمات موثوقة، واستشارات رصينة، وطول ذكية للسوق. وتبقى قيادتنا ملتزمة بتقديم التميز القائم على النزاهة والابتكار والبصيرة.

إن تقرير سوق العقارات في الرياض - النصف الأول 2025 يجسد جهودنا المستمرة في تزويد شركائنا بالمعلومات الموثوقة والرؤى المدعومة بالبحث، عبر القطاعات العقارية الرئيسة، وكما عودناكم، نظل شريككم الموثوق في تقييم، واستشارات، وتسويق، وإدارة اهتماماتكم العقارية في المملكة العربية السعودية.

"شريك في التحول الوطني للمملكة من خلال الخبرة العقارية."

CENTURY 21

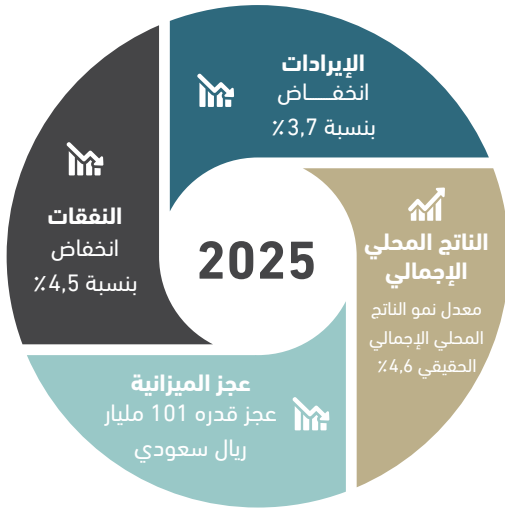
سنشري 21 السعودية

ميزانية المملكة العربية السعودية 2025 نظرة عامة



ميزانية المملكة العربية السعودية 2025

نظرة عامة



تمشي المملكة العربية السعودية على خط متوازن: إذ تقوم بإصلاحات واستثمارات جريئة في اقتصاد متنوع، في الوقت الذي تتعامل فيه مع تقلبات أسواق النفط وارتفاع الإنفاق العام. وتعكس النظرة الاقتصادية الكلية للمملكة لعام 2025 تركيزها على الاستدامة المالية، وتنويع الاقتصاد وفق رؤية 2030، مع حذر متفائل وسط حالة عدم اليقين الاقتصادي العالمي. فيما يلي نظرة عامة على النظرة الاقتصادية الكلية للمملكة وميزانية 2025:

النفقات:

وافق مجلس الوزراء على ميزانية السنة المالية 2024، مع تقدير إجمالي النفقات ليصل إلى حوالي 1,285 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2025، ومن المتوقع أن تصل إلى 1,429 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2027.

الإيرادات:

من المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات للسنة المالية 2025 إلى حوالي 1,184 مليار ريال سعودي، بانخفاض قدره 3.7% مقارنة بالسنة المالية 2024، ومن المتوقع أن تصل إلى 1,289 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2027. وهذه تقديرات متحفظة وفق النهج الذي اعتمدته الحكومة في تقدير الإيرادات النفطية وغير النفطية.

الفائض/العجز في الميزانية:

استمراراً لجهود المملكة في الحفاظ على الاستدامة المالية ودعم النمو الاقتصادي، من المتوقع أن تسجل السنة المالية 2025 عجزاً تقديرياً في الميزانية يبلغ 101 مليار ريال سعودي، أي حوالي 2.3% من الناتج المحلي الإجمالي.

الناتج المحلي الإجمالي:

تشير التقديرات الأولية للسنة المالية 2025 إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.6%، مدعوماً بنمو أنشطة الاقتصاد غير النفطي نتيجة للإصلاحات الاقتصادية، فضلاً عن الجهود التي ستسرع عملية تنويع الاقتصاد وتعزز النمو الاقتصادي المستدام.



المصدر: وزارة المالية

ميزانية المملكة العربية السعودية 2025

نظرة عامة



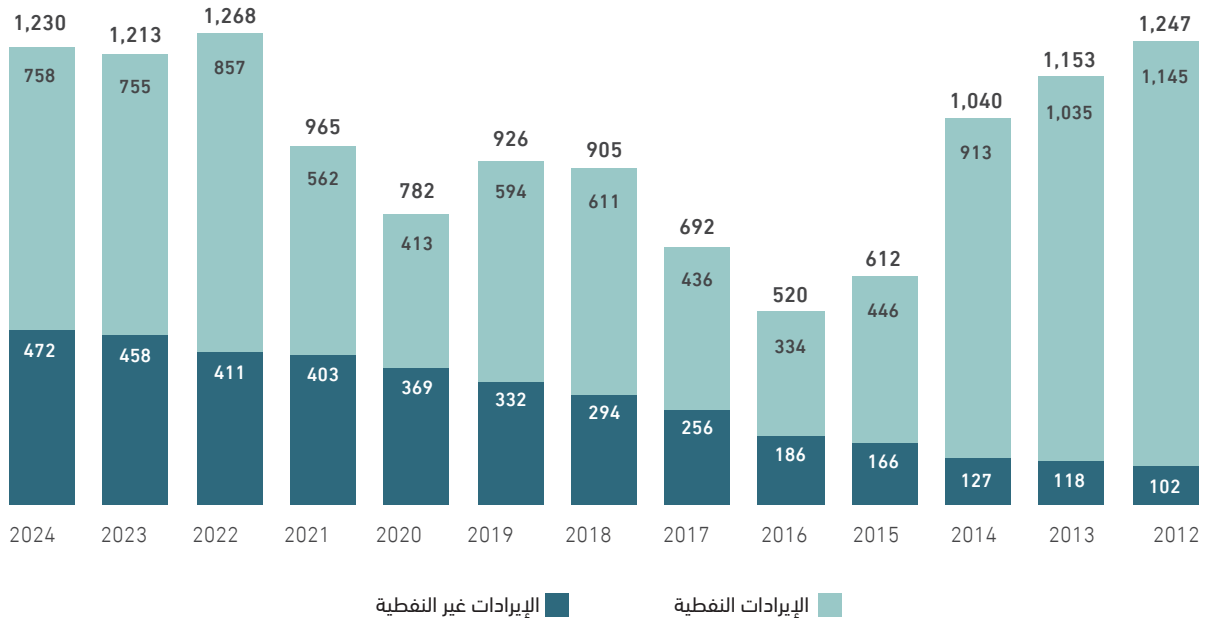
ميزانية السعودية 2025 – الإيرادات

في سياق تطورات الأداء المالي للسنة المالية 2024، من المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات إلى حوالي 1,240 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 4,9٪ مقارنة بالميزانية المعتمدة. ويُعزى ذلك إلى ارتفاع الإيرادات النفطية وغير النفطية، فضلاً عن جهود المملكة من خلال اتفاقية أوبك+ التي ساهمت في تعزيز استقرار أسواق النفط بشكل عام.

ومن المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات للسنة المالية 2025 إلى حوالي 1,184 مليار ريال سعودي، ومن المتوقع أن تصل إلى 1,289 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2027. وهذه تقديرات متحفظة وفق النهج الذي اعتمدته الحكومة في تقدير الإيرادات النفطية وغير النفطية في الميزانية، تحسباً لأي تطورات جديدة قد تؤثر على الاقتصاد المحلي والعالمي.



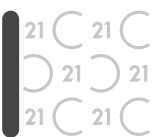
الإيرادات النفطية وغير النفطية – مليار ريال سعودي



المصدر: وزارة المالية

ميزانية المملكة العربية السعودية 2025

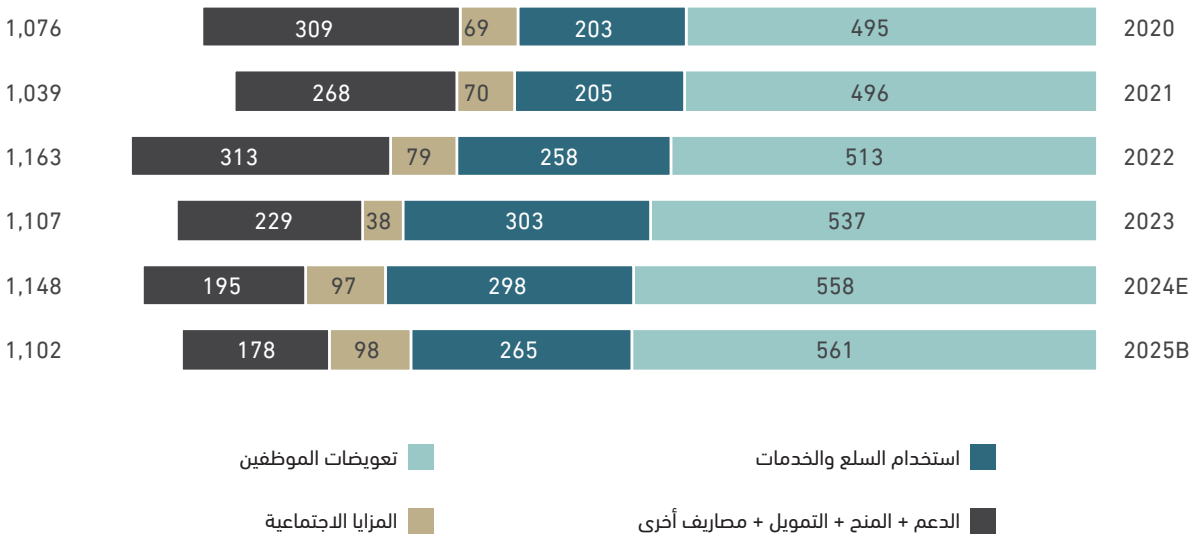
نظرة عامة



التوقعات المالية متوسطة الأجل (مليار ريال سعودي)									
2025F	2024E	2024B	2023	2022	2021	2020	2019	2018	
1,285	1,345	1,251	1,293	1,164	1,039	1,076	1,048	1,079	إجمالي النفقات
1,184	1,230	1,172	1,212	1,268	965	782	917	905	إجمالي الإيرادات
101-	115-	79-	81-	104	73-	298-	131-	174-	الفائض/العجز في الميزانية
% 2.3-	% 2.8-	% 1.9-	% 2.0-	% 2.5	% 2.3-	% 10.90-	% 4.40-	% 5.90-	نسبة الفائض/العجز من الناتج المحلي الإجمالي
1,300	1,119	1,103	951	990	938	854	678	560	الدين العام

F: متوقع E: مقدر B: معتمد في الميزانية

النفقات حسب المكونات (مليار ريال سعودي)



المصدر: وزارة المالية

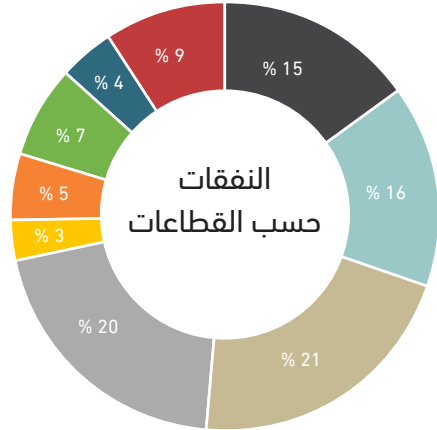
ميزانية المملكة العربية السعودية 2025

نظرة عامة



الموارد الاقتصادية
الإدارة العامة
الخدمات البلدية
بنود عامة

التعليم
الدفاع
الصحة والتنمية الاجتماعية
البنية التحتية والنقل
الأمن والإدارة الإقليمية



260 مليار ريال سعودي
الصحة
والتنمية الاجتماعية

272 مليار ريال سعودي
الدفاع

201 مليار ريال سعودي
التعليم

87 مليار ريال سعودي
الموارد
الاقتصادية

121 مليار ريال سعودي
الأمن
والإدارة الإقليمية

42 مليار ريال سعودي
البنية التحتية
والنقل

192 مليار ريال سعودي
بنود
عامة

65 مليار ريال سعودي
الخدمات
البلدية

44 مليار ريال سعودي
الإدارة
العامة

المصدر: وزارة المالية

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

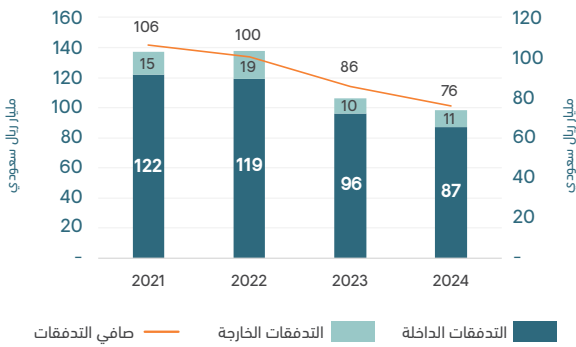
لماذا نستثمر ونطور
في الرياض؟



• الضيافة:

- الفنادق في الرياض سجلت أداءً قياسيًّا خلال العام.
- متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR): 895 ريال سعودي. نسبة الإشغال: 65 %.
- التوقعات إيجابية لإيرادات الغرف (RevPAR) في عام 2025 مع التحضير لـ إكسبو، والمشاريع العملاقة، والفعاليات الموسمية.

التدفقات السنوية للاستثمار الأجنبي المباشر في المملكة (مليار ريال سعودي)



لماذا الرياض؟

تنوع مصادر الطلب: الشباب، المقار الإقليمية للشركات، والفعاليات الكبرى تغذي الطلب المستدام.

البنية التحتية للنقل: مترو الرياض (176 كم - 6 خطوط) يعزز إمكانية الوصول ويخلق ممرات تطوير ذات قيمة عالية.

المشاريع العملاقة: الدرعية، حديقة الملك سلمان، القدية، المطار الجديد، المربع الجديد، وإكسبو وغيرها ستعيد تشكيل الاقتصاد الحضري.

العوائد وآفاق النمو: في الوقت الذي تواجه فيه المدن العالمية ضغوطًا على العوائد، لا تزال الرياض توفر نموًا في الإيجارات مع وجود فجوات في العرض.

الشركات بين القطاعين العام والخاص والإصلاحات التنظيمية: إصلاحات داعمة للأعمال في مجالات الترخيص، والقانون التجاري، وملكية العقار، تشجع القطاع الخاص على الاستثمار في المشاريع متعددة الاستخدامات، وتسهّل دخول الشركات الأجنبية.

المملكة العربية السعودية - القصة الكلية

النمو غير النفطي: وفقًا لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي للمملكة بنسبة 3.4 % في عام 2025 (مقابل 4.5 % في عام 2024) مما يعكس قوة زخم التنويع الاقتصادي.

التركيبة السكانية الشابة والمتنامية: يبلغ عدد السكان 35.3 مليون نسمة (2024)، حيث يشكل من هم دون سن 35 عامًا نسبة 70 %، مما يخلق طلبًا قويًا على الاستهلاك والإسكان وسوق العمل.

الفعاليات الضخمة: إكسبو 2030 الرياض (المتوقع أن يستقطب أكثر من 40 مليون زائر) يعد محركًا رئيسيًا للطلب في قطاعات العقار والضيافة وتطوير البنية التحتية.

الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI): حتى الربع الأول من 2025، بلغت صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر 22.2 مليار ريال سعودي، مسجلة نموًا بنسبة 44 % مقارنة بنفس الربع من العام السابق.

سوق العقار في الرياض - مؤشرات رئيسية

• السكني:

- مدفوع بنمو السكان، وانتقال المقار الإقليمية (RHQ)، وبرامج الإسكان الميسر، إضافة إلى مبادرات نوعية مثل الإقامة المميزة وغيرها.
- المخزون: 1.45 مليون وحدة (2025) - متوقع 1.71 مليون وحدة (2028).

• المكاتب:

- برنامج المقار الإقليمية (RHQ): إصدار 78 ترخيصًا جديدًا خلال النصف الأول من 2025 مما يعزز انتقال الشركات العالمية إلى الرياض.
- المخزون (مساحات مكتبية - م² GLA): 6.3 مليون م² (2025) - متوقع 8.5 مليون م² (2028).

• القطاع التجاري (التجزئة):

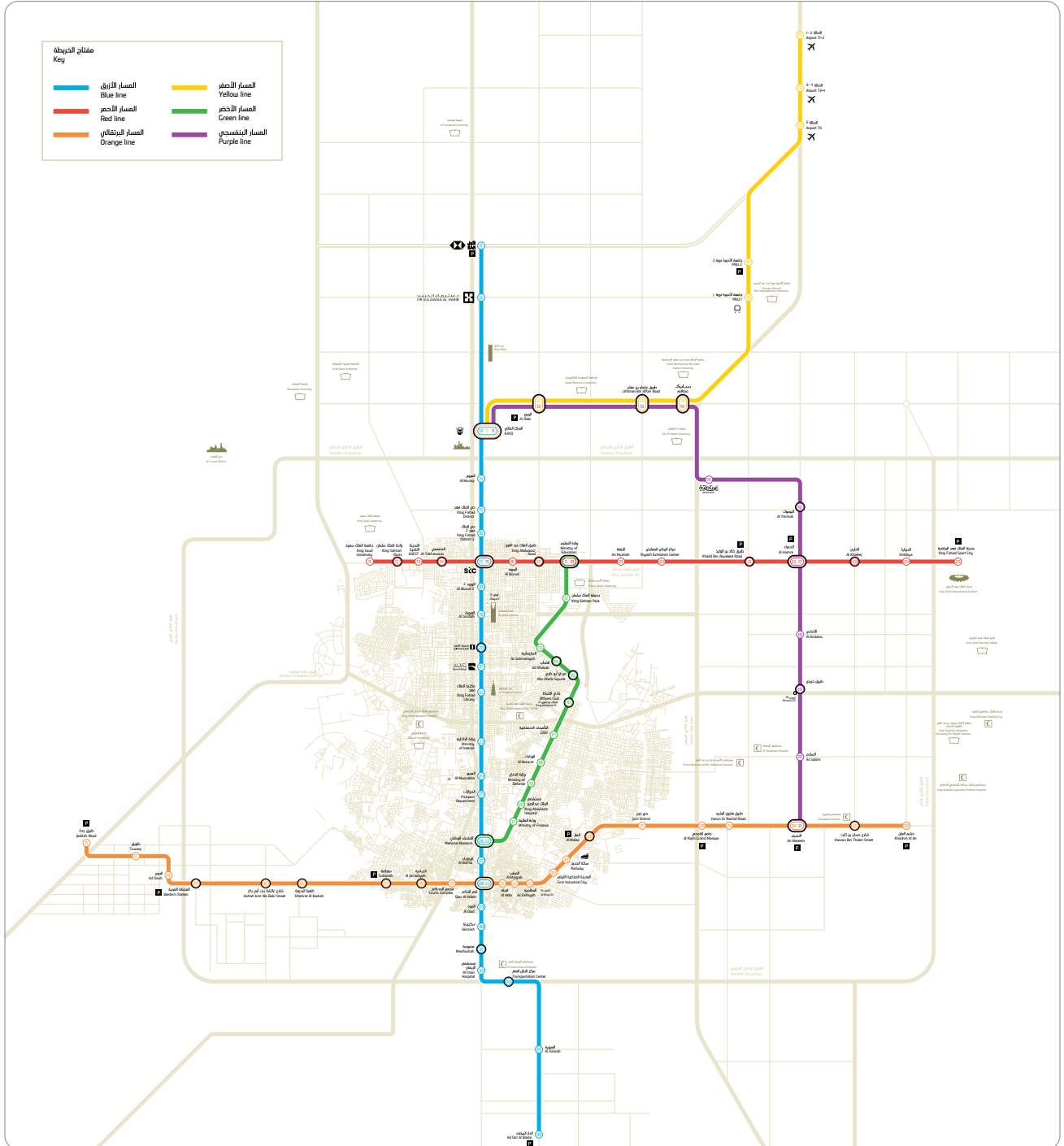
- نمو ملحوظ في تجارة التجزئة بالمدينة، مع تركيز على المشاريع متعددة الاستخدامات.
- المخزون (م² GLA): 4.3 مليون م² (2025) - متوقع 5.5 مليون م² (2028).

لماذا نستثمر ونطور في الرياض؟



مترو الرياض:

مترو الرياض هو نظام نقل سريع ضخم مكوّن من ستة خطوط ويعمل دون سائق، صُمم لتخفيف الازدحام المروري في العاصمة السعودية. تم افتتاحه للجمهور في ديسمبر 2024، ويمتد على طول 176 كيلومترًا مع 85 محطة، منها أربع محطات رئيسية، ليربط بين المناطق الحيوية باستخدام تقنيات متقدمة، ويدعم تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030. يشمل المشروع أحدث المزايا لراحة وأمان الركاب، ويعد جزءًا أساسيًا من شبكة النقل العام المستدامة في المدينة.



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

القطاع السكني نظرة عامة



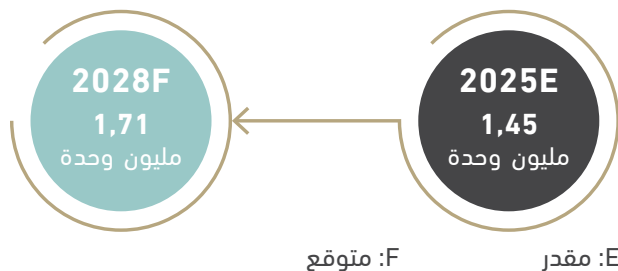
مقدمة:

بحلول نهاية العام، يُتوقع أن يصل المخزون السكني في الرياض إلى حوالي 1.45 مليون وحدة، فيما من المتوقع تسليم 260,000 وحدة إضافية حتى نهاية 2028. وتشير تقديراتنا إلى اكتمال حوالي 70,000 وحدة سكنية في الرياض حتى نهاية 2024.

كما أصدرت الحكومة 33 كيلومتر مربع إضافية من الأراضي الضخمة شمال الرياض للتطوير، ومن المتوقع أن يسهم هذا القرار في استقرار الأسعار، بالإضافة إلى توفير وحدات سكنية إضافية في السوق.

المشاريع السكنية في الرياض - المعروف المتوقع		
اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة الإنجاز المتوقعة
المشرقية	3,700	2025
بوابة الشرق	7,321	2025
وريفه من روشن	2,300	2025
بلدة نيساج - النرجس	455	2025
الأصالة	3,593	2026
مدينة المستقبل	4,415	2026
غروف الرياض	4,907	2026
إقامة الربوة	712	2026
مجمع سياد السكني	154	2026
ليفن ليوان	470	2026
ضاحية خزام	77,000	2027
ضاحية الفرسان	50,000	2027
حديقة الملك سلمان	12,000	2027
زود النرجس	1,200	2027
برج لافي يارد	390	2027
الإطلالة الشمالية	435	2027
المربع الجديد	104,000	2030
بوابة الدرعية	18,000	2030

المخزون السكني في الرياض - الوحدات



تهدف الحكومة إلى زيادة نسبة تملك المنازل بين السعوديين إلى 70٪ وفق أهداف رؤية المملكة 2030، من خلال الاستثمار في توفير خيارات سكنية ميسّرة لتلبية الطلب المتزايد. تعمل الشركة الوطنية للإسكان (NHC) حالياً على تطوير أكثر من 134,000 وحدة سكنية في العاصمة، بهدف توفير مساحات معيشية حيوية وعالية الجودة تلبي وتتجاوز توقعات السكان العصريين.

تستمر جهود وزارة الإسكان من خلال برنامج "سكني"، حيث أظهرت البيانات أن أكثر من 117,000 أسرة سعودية استفادت في عام 2024، فيما اختارت أكثر من 93,000 أسرة العيش في منازلها، بزيادة قدرها 9٪ مقارنة بعام 2023. كما يُعد تقديم نظام الإقامة المميزة خطوة بارزة أخرى من الحكومة، حيث يسمح للمستثمرين والمقيمين المؤهلين بامتلاك عقارات في مناطق محددة.

علاوة على ذلك، أدى فرض ضريبة المعاملات العقارية (RETT) في أبريل 2025 إلى خلق بيئة سوق عقارية أكثر تنظيمًا وشفافية في المملكة. تتماشى هذه الإجراءات مع رؤية 2030 لتنويع الاقتصاد، وتعزيز ثقة المستثمرين، وتحديث منظومة العقارات.

استجابة للارتفاع الحاد في الإيجارات وأسعار العقارات، تعمل الحكومة السعودية على مجموعة من المبادرات الرئيسية للمساعدة في إعادة التوازن لسوق العقارات، خاصة في العاصمة. ومن المتوقع أن تحافظ أسعار العقارات على معدلات نمو سنوية تتراوح بين 8 إلى 10٪ حتى عام 2026، مدفوعة بالنمو السكاني المستمر ومشاريع التطوير العمراني.

العرض:

برامج مثل "سكني" و"وافي" تعكس جهود الحكومة المستمرة لتعزيز العرض السكني. تظل هذه الجهود محورياً أساسياً لتوسيع خيارات السكن والحلول التمويلية من أجل تحسين نسب تملك المنازل، وتعزيز جودة حياة المواطنين، والتوافق مع أهداف رؤية 2030 في الإسكان.

مشاريع الرياض السكنية - المعروض المتوقع



اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
ليفن ليوان	470	2026	المحمدية
ضاحية خزام	77,000	2027	خزام
ضاحية الفرسان	50,000	2027	الفرسان
حديقة الملك سلمان	12,000	2027	الملك عبدالعزيز
زود الترجس	1,200	2027	العارض
برج لافي يارد	390	2027	الصحافة
الإطلالة الشمالية	435	2027	الياسمين
المرتبّع الجديد	104,000	2030	القيروان
بوابة الدرعية	18,000	2030	الخزامي

اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
المشرقية	3,700	2025	الجنادرية
بوابة الشرق	7,321	2025	الجنادرية
وريفه من روشن	2,300	2025	الجنادرية
بلدة نيساج - الترجس	455	2025	الترجس
الأصالة	3,593	2026	عريض
مدينة المستقبل	4,415	2026	الشرق
غروف الرياض	4,907	2026	الشرق
إقامة الربوة	712	2026	الصفاء
مجمع سياد السكني	154	2026	العريض

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

الطلب:

يظل النمو السكاني أحد المحركات الرئيسية للطلب على المساكن، إذ يُتوقع أن يصل عدد سكان المدينة إلى 9.6 مليون نسمة بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 4.1%. ومن المحركات الرئيسية الأخرى للطلب على المساكن برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) الذي كان بمثابة نقطة تحول، حيث أنشأت أكثر من 500 شركة دولية مقراتها الإقليمية في الرياض، متجاوزة بذلك مستهدف عام 2030. هذه الشركات جلبت آلاف المهنيين، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن خصوصًا في الأحياء الراقية بالعاصمة.

الشقق:

استنادًا إلى عدد كبير من الدراسات البحثية التي أجريتها خلال السنوات الماضية، قمنا بتحليل تطور قطاع الشقق، خصوصًا في العاصمة، حيث يفضل الشباب السعوديون العيش في وحدات أصغر نسبيًا توفر مزيدًا من الخدمات مثل الصالات الرياضية وحمامات السباحة، مقارنةً بالوحدات الأكبر التي توفر خدمات أقل أو معدومة. وقد دفع هذا التطور العديد من المطورين إلى دمج نسبة أعلى من الشقق الصغيرة (استوديو، شقق بغرفتين، شقق بثلاث غرف) في مشاريعهم السكنية المقبلة لاستهداف هذه الفئة من الشباب.

كما أن توسع خيارات التمويل العقاري، إلى جانب تدفق كل من المواطنين والمقيمين الذين ينتقلون بحثًا عن فرص وظيفية أفضل، يشكلان أيضًا من العوامل الدافعة للطلب على المساكن.

تشمل أبرز المواقع لمجمعات الشقق الجديدة في الرياض: العريض، الياسمين، النرجس، الملقا. وفي هذه المناطق يتراوح متوسط أسعار الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم بين 985,000 ريال سعودي و1.3 مليون ريال سعودي.

أداء السوق:

أصبحت الرياض وجهة بارزة للسكن والأعمال بفضل عوامل مثل فرص الاستثمار، والتطوير العمراني، والمبادرات الحكومية. وقد ساهمت مشاريع البنية التحتية الضخمة، خصوصًا في المناطق الشمالية من المدينة، في جذب المزيد من خيارات الاستثمار، وهو ما أدى بدوره إلى تسارع وتيرة ارتفاع الأسعار.

وبالتوازي، يواصل سوق التمويل العقاري في المملكة نموه، حيث تم إصدار نحو 122,302 عقد سكني جديد حتى نهاية عام 2024، وذلك وفقًا للبيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي (ساما).

الفلل:

تتركز مشاريع تطوير الفلل الجديدة بشكل ملحوظ في المناطق الشمالية من العاصمة، حيث يتراوح متوسط سعر بيع الفللا في أحياء مثل العريض، والقيروان، وحطين، والنرجس بين 3.5 مليون ريال سعودي و5.6 مليون ريال سعودي. وقد شهد متوسط أسعار الفلل في المناطق الرئيسية ارتفاعًا سنويًا بنسبة 15% إلى 25% حتى النصف الأول من عام 2025.

متوسط الأسعار السكنية – الفلل والشقق

المنطقة	الفلل	الشقق
الجنادرية	4,100	4,700
السويدي	4,300	4,700
طويق	4,800	4,600
العزيرية	5,000	3,200
ظهرة لبن	6,700	4,800
اليرموك	7,200	8,400
المهدية	7,200	6,900
الرمال	7,400	6,400
قرطبة	8,800	8,700
المونسية	10,200	7,500
الياسمين	11,700	11,500
العريض	11,800	10,600
النرجس	12,600	9,100
القيروان	15,200	12,300
الملقا	16,200	11,100
حطين	16,300	11,200
المحمدية	20,600	15,500

جميع الأسعار بالريال السعودي لكل متر مربع

متوسط مساحات الفلل يتراوح بين 250 مترًا مربعًا – 400 متر مربع

متوسط مساحات الشقق يتراوح بين 120 مترًا مربعًا – 185 مترًا مربعًا

المناطق ذات
الأسعار المتوسطة

- السعودي
- طويق
- الجنادرية
- العزيزية

المناطق ذات
الأسعار الأعلى

- الملقا
- العارض
- حطين
- الترجس
- القيروان

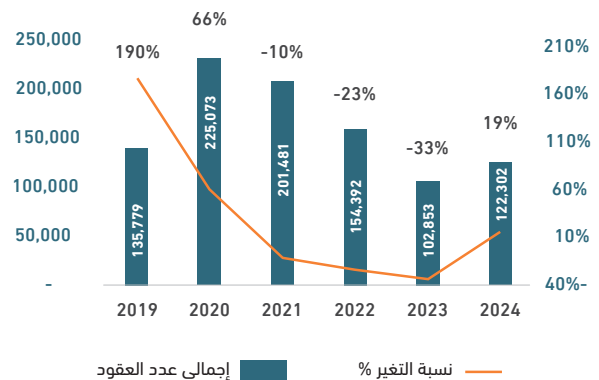


عقود التمويل العقاري السكني المقدمة من البنوك:

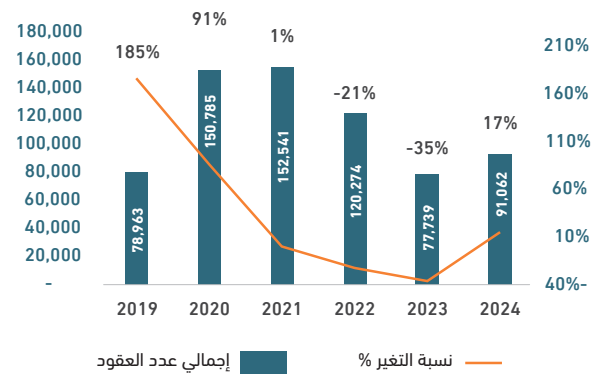
وفقاً للبيانات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي (SAMA)، تم إصدار ما مجموعه 122,302 عقداً سكنياً جديداً في عام 2024، بزيادة قدرها 19٪ مقارنة بالعام السابق. بينما بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود حوالي 91,062 مليون ريال سعودي، بزيادة قدرها 17٪ خلال نفس العام.

حتى الربع الأول من 2025، تم إصدار 36,280 عقد تمويل عقاري سكني من قبل البنوك للأفراد بقيمة 27,770 مليون ريال سعودي، بزيادة قدرها 26٪ من حيث القيمة مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.

عقود التمويل العقاري السكني الجديدة
المقدمة من البنوك



قيمة التمويل العقاري السكني الجديدة
المقدمة من البنوك



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي (SAMA).

المبلغ بالريال السعودي (مليون).

نسبة التغير تتم مقارنتها على أساس سنوي (٢٠٢٠-٢٠٢١).

البيانات لا تتضمن قيمة الفوائد على التمويل.



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطاع المكاتب
نظرة عامة

نظرة عامة:

اعتبارًا من منتصف عام 2025، يشهد قطاع المكاتب في الرياض تحولًا كبيرًا. فقد ارتفع الطلب بشكل ملحوظ على المساحات المكتبية عالية الجودة، مدفوعًا بالإصلاحات الاقتصادية والحوافز الحكومية الاستراتيجية التي تهدف إلى جعل العاصمة مركزًا رئيسيًا للأعمال. ويسهم هذا الزخم في تعزيز مكانة الرياض كمنافس جاد بين أبرز المدن التجارية العالمية، مما يجذب عددًا متزايدًا من الشركات متعددة الجنسيات.

وقد شكّل تأسيس 571 مقرًا إقليميًا للشركات متعددة الجنسيات في المملكة العربية السعودية حتى يناير 2025 إنجازًا مهمًا ضمن إستراتيجية رؤية المملكة 2030 لتنويع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على عائدات النفط. هذا الإنجاز لا يقتصر على تجاوز الهدف الأصلي البالغ 500 مقر بحلول عام 2030، بل يعكس أيضًا جاذبية المملكة المتنامية كمركز عالمي للأعمال.

كما أن رؤية المملكة 2030 الطموحة، التي تهدف إلى رفع حجم الاستثمار الأجنبي المباشر (FDI) من 2.9 % الحالي إلى 5.7 % من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2030، ما تزال تعزز ثقة المستثمرين - ولا سيما بين الشركات الدولية.

المعرض:

يشهد سوق المكاتب في الرياض نموًا تجاريًا متنوعًا، يضم العديد من المشاريع المكتبية المميزة مثل "أود ريزيرف" على طريق أنس بن مالك و"كنوز سيتي" على طريق الملك فهد، حيث من المتوقع أن يوفر مجتمعين نحو 60,000 متر مربع من المساحات المكتبية في عام 2026.

كما يُنتظر دخول مشروع "ستراوند كومبلكس" بمساحة مكتبية إجمالية تبلغ 22,000 متر مربع على طريق الملك سلمان، ومشروع "بالم فيو" بمساحة 18,000 متر مربع في حي الدرعية إلى السوق بحلول الربع القادم من عام 2025.

وبالمثل، فإن مشاريع مثل "تيرا الرياض" التابعة لشركة رتال بمساحة تقارب 58,000 متر مربع و"نرجس بيزنس بارك" بمساحة 46,000 متر مربع في المراحل النهائية من التنفيذ، ومع تسليمها، من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض المكتبي في الرياض إلى نحو 6.3 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2025.

وتُعد المشاريع الضخمة الأيقونية في المدينة مثل: مشروع المربع الجديد، حديقة الملك سلمان، وبوابة الدرعية من أبرز التطورات التي تمتلك القدرة على إعادة تشكيل سوق المكاتب في الرياض بشكل جوهري.

بالإضافة إلى ذلك، فإن مشروع "ذا كينغز سكوير" الممتد على مساحة 34,931 متر مربع على طريق الملك فهد في حي الياسمين، ومشروع "ذا بوليفارد بيزنس بارك" الذي يوفر ما يقارب 60,000 متر مربع من المساحات المكتبية بالقرب من طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول، كلاهما في مراحل التطوير ومن المقرر تشغيلهما في عام 2026.

وبالنظر إلى المستقبل، يستعد مشروع "حتين أوف" لتقديم حوالي 80,000 متر مربع مخصصة للأغراض التجارية في موقع استراتيجي عند تقاطع طريق الملك خالد وطريق الأمير محمد بن سلمان. يمتد المشروع على مساحة إجمالية تبلغ 550,000 متر مربع ومن المتوقع اكتماله خلال العامين القادمين.

إجمالي المساحات المكتبية (GLA) في الرياض



قطاع المكاتب نظرة عامة

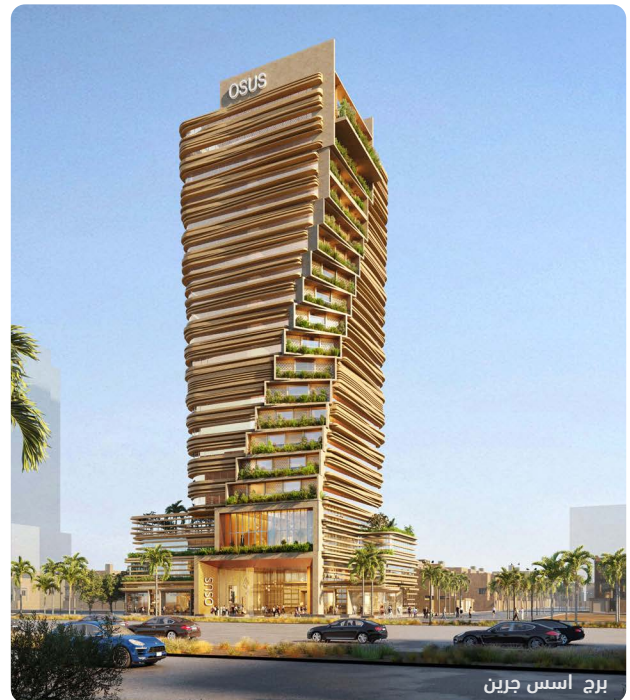


الطلب:

إن الإعلان عن استضافة الرياض لمعرض إكسبو 2030 العالمي يُعد محطة تحول بارزة للمملكة العربية السعودية، مع توقعات بزيادة تتجاوز 2.5 % في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة. ولا يُتوقع أن يجذب هذا الحدث العالمي أكثر من 50 مليون زائر خلال فترة انعقاده التي تمتد لستة أشهر فحسب، بل من المرجح أن يكون أيضًا محفزًا رئيسيًا لعدة ركائز استراتيجية ضمن رؤية 2030، بما في ذلك: تنويع الاقتصاد، الابتكار، السياحة، والتنمية الحضرية.

من المتوقع أن يخلق معرض الرياض زخمًا كبيرًا في قطاع العقارات، وخاصة في سوق المكاتب بالمدينة. إذ يُرجح أن يسهم تدفق الشركات العالمية، والاستشاريين، ووسائل الإعلام، ومنظمي الفعاليات في تعزيز الطلب قصير وطويل الأجل على المساحات المكتبية التجارية المميزة، سواء لتلبية الاحتياجات التشغيلية المؤقتة أو لإنشاء مقرات إقليمية دائمة.

إلى جانب ذلك، سيدعم الحدث توسع البنية التحتية المساندة، بما يشمل قطاع النقل، الضيافة، والمشاريع متعددة الاستخدامات، مما يعزز من الجاذبية التجارية الشاملة للعاصمة.



برج اسس جرين

مشاريع المكاتب في الرياض – المعرض المتوقع		
اسم المشروع	المساحة التأجيرية (م ²)	سنة الإنجاز المتوقعة
رتال للأعمال	20,000	2025
منتجع برايم للأعمال	125,000	2025
ذا كور	13,000	2025
واكان	12,000	2025
حديقة جوبين	13,130	2025
مشروع خط الأعمال	10,187	2025
برج الإنماء	12,000	2026
مجمع السليمان للأعمال	40,000	2026
برج أسس الأخضر	13,184	2026
أبراج أيون	96,000	2026
كيانات للأعمال	118,000	2026
مدينة كنوز	90,000	2026
إطلالة النخيل	20,900	2026
بوليفارد للأعمال	60,000	2026
ساحة الملوك	34,931	2026
برج نواة للمكاتب	16,000	2026
مدينة مسك	300,000	2026
حديقة إزدي	100,000	2026
الترجس للأعمال	46,030	2026
نورفيل	41,370	2026
ليفن ليوان	21,334	2026
المرئع الجديد	1.4 million	2030
حديقة الملك سلمان	600,000	N/C

لمشروع "كيانات" مكوناته من التجزئة والفنادق. (GLA) تشمل المساحة التأجيرية الإجمالية ويخضع توقيت إنجاز بعض المشاريع للتغيير رهناً بالتأكيّد.

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

مشاريع المكاتب في الرياض - العرض المتوقع



اسم المشروع	المساحة التاجيرية الإجمالية (م ²)	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
إطلالة النخيل	20,900	2026	الدرعية
بوليفارد للأعمال	60,000	2026	حطين
ساحة الملوك	34,931	2026	الياسمين
برج نواة للمكاتب	16,000	2026	الياسمين
مدينة مسك	300,000	2026	عرقه
حديقة إزدي	100,000	2026	جامعة الملك سعود
الترجس للأعمال	46,030	2026	الترجس
نورفيل	41,370	2026	حطين
ليفن ليوان	21,334	2026	المحمديّة
المربّع الجديد	1.4 million	2030	القيروان
حديقة الملك سلمان	600,000	N/C	الملك عبدالعزيز

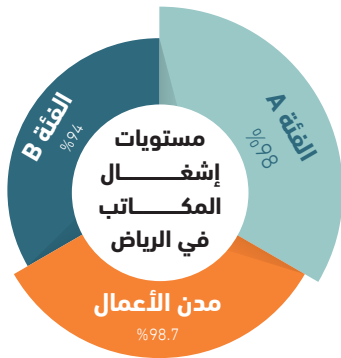
اسم المشروع	المساحة التاجيرية الإجمالية (م ²)	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
رتال للأعمال	20,000	2025	الرباب
منتجع برايم للأعمال	125,000	2025	النخيل
ذا كور	13,000	2025	الصحافة
واكان	12,000	2025	الصحافة
حديقة جوبين	13,130	2025	حطين
مشروع خط الأعمال	10,187	2025	الصحافة
برج الإنماء	12,000	2026	الياسمين
مجمع السلیمان للأعمال	40,000	2026	الترجس
برج أسس الأخضر	13,184	2026	الياسمين
أبراج أيون	96,000	2026	الياسمين
كيانات للأعمال	118,000	2026	الترجس
مدينة كنوز	90,000	2026	المروج

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

أداء السوق:

تشير المصادر إلى أن حوالي 100 برج تجاري جديد قيد الإنشاء في الرياض بتكلفة تقديرية تبلغ حوالي 100 مليار ريال سعودي، ومن المتوقع أن تجذب هذه الأبراج العالية عددًا كبيرًا من المستثمرين والشركات متعددة الجنسيات إلى العاصمة.

وبحسب الإحصاءات المنشورة، بحلول نهاية الربع الأول من عام 2025، حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي معدل نمو بلغ 3.4 % مقارنة بالربع نفسه من عام 2024، مدفوعًا بنمو قدره 4.9 % في الأنشطة غير النفطية، بالإضافة إلى نمو 3.2 % في الأنشطة الحكومية، في حين سجلت الأنشطة النفطية انخفاضًا بنسبة 0.5 %.

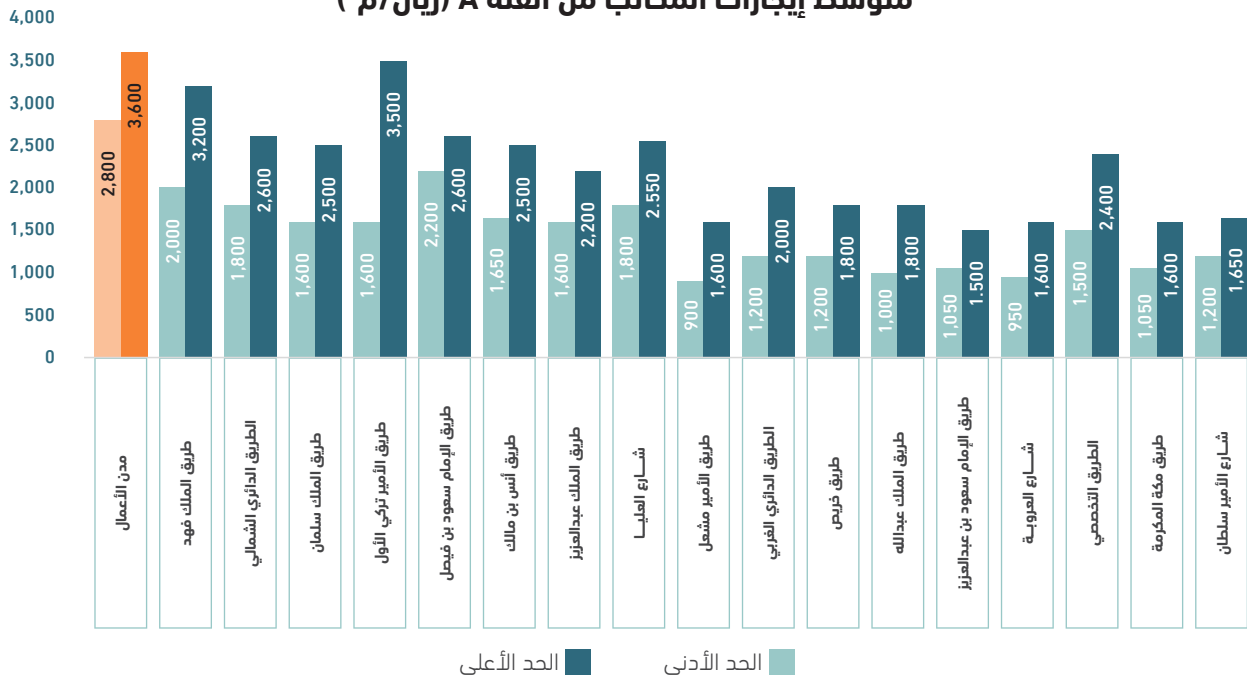


من المتوقع أن يؤثر الحي المالي الملك عبدالله (KAFD) بشكل كبير على أسعار الإيجار ومستويات الإشغال لمشاريع المكاتب من الفئة A في جميع أنحاء الرياض بمجرد اكتماله بالكامل. حاليًا، يشغل جزء كبير من المساحات التجارية الرئيسية في المدينة شركات تعمل في مشاريع كبرى مستمرة مثل المربع الجديد، منتزه الملك سلمان، بوابة الدرعية، القدية، نيوم، ومترو الرياض وغيرها.

وفقًا لتقديراتنا، تتراوح معدلات الفراغ حاليًا بين 5 % و 7 % عبر المدينة، مع زيادة أسعار إيجار المكاتب بنسبة تتراوح تقريبًا بين 20 % و 30 %، خاصة في المناطق الشمالية، وخصوصًا على طول طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول الذي تتراوح الإيجارات فيه بين 2,200 إلى 3,500 ريال سعودي للمتر المربع، بينما يبلغ متوسط الإيجار على طريق الملك فهد بين 2,000 إلى 3,200 ريال سعودي للمتر المربع.

وعلى النقيض، شهدت متوسطات الإيجار للمكاتب في الرياض ارتفاعًا سنويًا بنسبة 23 % خلال العام.

متوسط إيجارات المكاتب من الفئة A (ريال/م²)



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطاع التجزئة
نظرة عامة

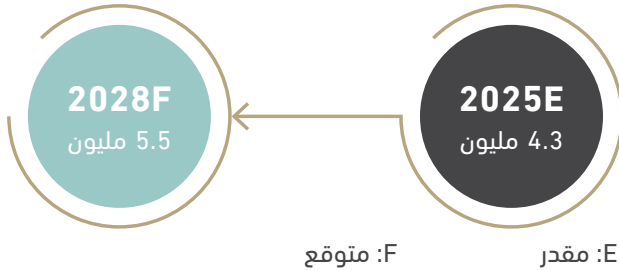


المقدمة:

تشهد المدينة موجة من المراكز التجارية والمتاجر الجديدة التي تضم كلاً من العلامات المحلية المفضلة والأسماء العالمية، ومن المتوقع افتتاحها في عام 2025. ويشهد غرناطة مول تحولاً ليصبح محوراً حيويًا للتسوق والترفيه. كما تجلب أسماء مرموقة مثل Majid Al Futtaim و Cenomi Centers مزيداً من العلامات التجارية العالمية والإقليمية، في حين تسير مشاريع رئيسية مثل جوهرة الرياض وفق الجدول المخطط لها ومن المتوقع اكتمالها بحلول نهاية العام.

يستمر قطاع التجزئة في قيادة السوق العقارية في الرياض كأبرز القطاعات أداءً. ويُعزى هذا الأداء إلى النمو المستمر الذي لوحظ خلال السنوات القليلة الماضية. ووفقاً لـ سنشري 21 السعودية، تمركز التوسع الكبير في قطاع التجزئة بشكل رئيسي في الأجزاء الشمالية من المدينة، حيث يتم حالياً تطوير عدد من المراكز التجارية الجديدة التي تتميز بمفاهيم تسوق حديثة. ووفقاً لـ الهيئة العامة للعقار (REGA)، تتوقع المملكة أن يصل حجم سوق العقارات إلى 381 مليار ريال سعودي بحلول عام 2029.

المخزون التجاري في الرياض (المساحة الإجمالية المؤجرة بالمتر المربع)



سوق العقارات في المملكة العربية
السعودية يتوقع أن يصل إلى
381 مليار ريال سعودي بحلول عام 2029



العوامل الرئيسية للنمو:

يتركز النمو المستمر في قطاع التجزئة بشكل رئيسي على مبادرات التوسع من كبار تجار التجزئة المحليين والدوليين، وسلاسل المطاعم السريعة، وعلامات الأزياء.

من المتوقع أن يساهم افتتاح مترو الرياض في خفض الازدحام المروري بنسبة تتراوح بين 20 % و 30 %، خصوصاً على الطرق الرئيسية.

ستزيد المشاريع الضخمة من الطلب على مساحات التجزئة.

العرض:

من المتوقع أن تصل مبيعات التجزئة في المملكة إلى 605 مليار ريال سعودي بحلول عام 2028، بينما من المتوقع أن يتجاوز قطاع التجارة الإلكترونية وحده 49 مليار ريال سعودي بحلول عام 2025. وبالنظر إلى النشاط العالي في السوق واهتمام المستأجرين المسبق، فمن المتوقع أن يتم امتصاص العرض الجديد بشكل جيد دون التسبب في خلل بالسوق أو زيادة فائضة في المعروض.

من المتوقع أن يصل المعروض من التجزئة في الرياض بحلول نهاية العام إلى 4.3 مليون متر مربع، مع إضافة 1.2 مليون متر مربع إضافية بحلول عام 2028، مدفوعة بالمشاريع الكبيرة مثل الافينيوز، ذا بليفيو، وسفن وغيرها.

مشاريع التجزئة في الرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	المساحة التأجيرية (م ²) الإجمالية	سنة الإنجاز المتوقعة
جوهرة الرياض	148,389	2025
ساحة أورو	35,572	2025
ساحة أصل	8,200	2025
أيقونة الرياض	16,116	2025
مول خزام (مرسية)	45,000	2025
ذا بيلثيو	90,000	2026
سفن إنترتينمنت	100,000	2026
ذي آفنيوز	400,000	2026
سترااند	22,000	2026
الشرق الجديد	20,000	2026
مدينة كنوز	120,000	2026
ذا ستيدج	18,000	2026
إنسباير بوليفارد	27,318	2026
مدينة مسك	99,000	2026
ليفن ليوان	7,625	2026
تيرا الرياض	58,000	2027
المرئع الجديد	980,000	2030

بلغت نسبة اكتمال مشروع الأفينيوز حوالي 70 %، مما يجعل أحد أكبر المجمعات التجارية في الشرق الأوسط على وشك الاكتمال. يُبنى المشروع على مساحة تزيد عن 1.5 مليون متر مربع، ويضم أكثر من 1,300 معرض تجزئة، بالإضافة إلى 5 أبراج تشمل فنادق فاخرة وشققاً ومكاتب ومركز مؤتمرات. ويخضع موعد اكتمال بعض المشاريع للتغيير عند التأكد.

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

Riyadh Retail Projects – Anticipated Supply



المنطقة	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التاجيرية الإجمالية (م ²)	اسم المشروع
المغزات	2026	20,000	الشرق الجديد
المروج	2026	120,000	مدينة كنوز
المروج	2026	18,000	ذا ستيدج
الملقا	2026	27,318	إنسباير بوليفارد
عركة	2026	99,000	مدينة مسك
المحمدية	2026	7,625	ليفن ليوان
الترجس	2027	58,000	تيرا الرياض
القيروان	2030	980,000	المربّع الجديد

المنطقة	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التاجيرية الإجمالية (م ²)	اسم المشروع
الرائد	2025	148,389	جوهرة الرياض
النموذجية	2025	35,572	ساحة أورو
طويق	2025	8,200	ساحة أصل
الملقا	2025	16,116	أيقونة الرياض
خزام	2025	45,000	مول خزام (مرسية)
الحمرات	2026	90,000	ذا بيلقو
الحمرات	2026	100,000	سفن إنترتينمنت
الملقا	2026	400,000	ذي آفنيوز
الترجس	2026	22,000	ستراند

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

أداء السوق:

ظلت قيم إيجارات التجزئة مستقرة بشكل عام خلال النصف الأول من عام 2025، مع تسجيل زيادات طفيفة في عدة مناطق. ارتفعت إيجارات المعارض التجارية التقليدية بنحو 10% تقريبًا، بينما شهدت معدلات الإيجار في المراكز التجارية والمجمعات المفتوحة (Strip Retail Centers) اتجاهًا تصاعديًا تراوح بين 15% و 25%. وقد لوحظ هذا النمو بشكل بارز في الأحياء الشمالية من الرياض، في حين شهدت المناطق الجنوبية والوسطى تغييرات طفيفة.

يبلغ معدل الشواغر على مستوى المدينة نحو 8% إلى 10% حتى النصف الأول من 2025. وعلى الرغم من ضخامة المعروض المتوقع خلال الفترة المقبلة، إلا أن اتجاهات التوسع الحالية لتجار التجزئة ودخول علامات تجارية جديدة تشير إلى قدرة السوق على استيعاب المخزون القادم دون ممارسة ضغوط إضافية على معدلات الشواغر.

تتراوح معدلات الإيجار الإجمالية لمراكز التسوق المجتمعية والمجمعات التجارية المفتوحة بين 1,500 إلى 2,800 ريال سعودي للمتر المربع، في حين تُقدَّر المعدلات الأعلى — بزيادة تصل إلى 15% — في المراكز الإقليمية والكبرى (Super Regional Malls) نظرًا لارتفاع الإقبال وتنوع العلامات التجارية الراسخة فيها.

ويبرز كل من طريق أنس بن مالك وطريق الأمير محمد بن سلمان كشرايين رئيسية للمشاريع التجارية القادمة، حيث يُتوقع أن تتحول هذه المناطق بعد اكتمالها إلى وجهات بارزة للتجزئة والتسوق.

الطلب:

يشهد قطاع التجزئة في الرياض ازدهارًا، مدفوعًا بالنمو القوي في الإنفاق التقديري وبوجود شريحة سكانية شابة ومتنامية. يعمل تجار التجزئة بنشاط على زيادة حضورهم لتلبية الطلب المتزايد من السعوديين والمقيمين على حد سواء. كما أن ارتفاع الدخل المتاحة للإنفاق عبر مختلف شرائح المجتمع يعزز من قوة الإنفاق الاستهلاكي.

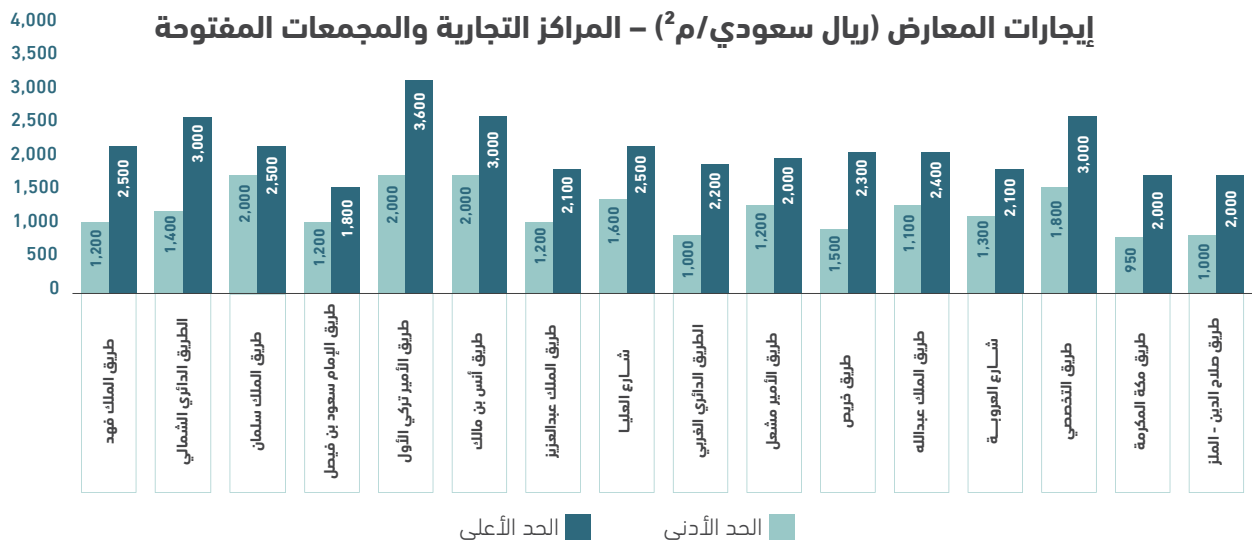
ومع محدودية الخيارات الترفيهية، أصبحت المراكز التجارية والهابرماركت — بما توفره من مساحات مكيفة ومريحة — الوجهة المفضلة للتسوق والتواصل الاجتماعي والترفيه. ويسهم توسع الهابرماركت وسلاسل المطاعم في جذب المزيد من الزوار إلى مساحات التجزئة.

معدلات الشواغر في قطاع التجزئة بالرياض (%)



E: مقدر

إيجارات المعارض (ريال سعودي/م²) - المراكز التجارية والمجمعات المفتوحة



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطاع الضيافة نظرة عامة



المقدمة:

تُعتبر السياحة من أكثر القطاعات الواعدة، حيث تستعد المملكة لإضافة 362,000 غرفة فندقية جديدة بحلول عام 2030 كجزء من توسع بقيمة 110 مليار دولار في قطاع الضيافة، وتهدف إلى جذب 70 مليون زائر دولي سنويًا بحلول عام 2030.

وقد أعلنت وزارة السياحة عن تدشين مدرسة الرياض للسياحة والضيافة بقيمة مليار دولار والتي تهدف إلى تشكيل مستقبل التعليم في هذا القطاع، ومن المتوقع افتتاحها بحلول عام 2027.

وفقًا لأحدث منشوراتها، حققت المملكة نموًا قياسيًا في إنفاق الزوار الدوليين، حيث وصل إلى ما يقارب 50 مليار ريال سعودي خلال الربع الأول من عام 2025 بنسبة نمو سنوي بلغت 9.7%.

برامج مثل تورييز (TOURISE) - خارطة طريق لجذب الاستثمار الدولي للخمسين عامًا القادمة - ومبادرات أخرى محتملة، كان لها أثر إيجابي على قطاع السياحة والضيافة منذ أن تهدف الحكومة إلى رفع مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي إلى 10 % من 5 % حاليًا، وتوفير حوالي 1.6 مليون فرصة عمل خلال السنوات الخمس المقبلة.

وقد رصدت سنشري 21 السعودية العديد من التطورات الترفيهية التي تركز على الترفيه ضمن المشاريع المخطط لها، حيث يجري بناء عدة منتجعات فاخرة لتلبية احتياجات الزوار المحليين والدوليين. علاوة على ذلك، فإن المشاريع العملاقة مثل المربع الجديد، القدية، مترو الرياض و حديقة الملك سلمان ستعيد تعريف أسلوب الحياة الحضرية وتجذب ملايين الزوار سنويًا.

العرض:

وفقًا لـ إس تي آر (STR)، فإن معظم النشاطات ضمن المشاريع المستقبلية للمنطقة تتركز في الشرق الأوسط، حيث تنصدر المملكة العربية السعودية نشاطات البناء في المنطقة بأكملها بـ 42,033 غرفة، تليها الإمارات العربية المتحدة بـ 22,324 غرفة فندقية قيد الإنشاء.

بالإضافة إلى ذلك، فإن التطوير المستمر لمراكز الترفيه والمنتجعات الفاخرة والمشاريع الكبيرة متعددة الاستخدامات وكذلك الفعاليات الموسمية المتكررة قد شجع العلامات الفندقية الكبرى على الاستفادة من هذه الفرص وتسريع خطط توسعها.

من المتوقع أن يصل مخزون غرف الفنادق في الرياض إلى أكثر من 23,400 غرفة بحلول نهاية هذا العام مع نمو كبير متوقع من خلال المشاريع الجارية والمخطط لها. ومن الجدير بالذكر أن مشروع المربع الجديد، المقرر اكتماله بحلول عام 2030، سيساهم بإضافة 9,000 غرفة إلى مخزون العاصمة. ويتركز معظم العرض المستقبلي في فئة الفنادق الفاخرة والعليا.

مشاريع فنادق الرياض - العرض المتوقع

اسم الفندق	عدد المفاتيح	سنة الإنجاز المتوقعة
ماريوت رينيسانس	248	2025
سوفيتل	425	2025
كيمبتون كافد	212	2025
كونراد وادي لابس	170	2025
موندريان	200	2026
هوليداي إن إكسبرس	200	2026
مؤكو	246	2026
إنديجو (مسك سيتي)	372	2026
فور سيزونز بوابة الدرعية	150	2026
والدورف أستوريا	350	2026
كراون بلازا طيبة الرياض	302	2026
نوفوتيل ليفنغ هوتيل	170	2026
ريجنال الرياض كافد	250	2027
إنتركونتيننتال كافد	400	2027
رافلز الرياض	230	2027
سوفيتل للشقق الفندقية المخدمه	250	2027
حياة بليس بوابة الدرعية	150	2027
ترايب	250	2027
سيرو العليا	200	2028
مجموعة أوتوغراف	280	2028

Riyadh Hospitality Projects – Anticipated Supply

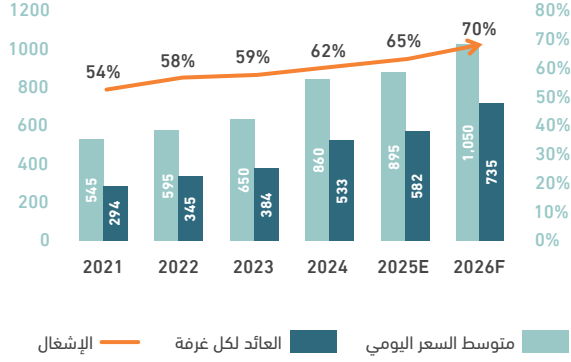


اسم الفندق	عدد المفاتيح	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
كراون بلازا طيبة الرياض	302	2026	السلامية
نوفوتيل ليفنغ هوتيل	170	2026	الصحافة
ريجنال الرياض كافد	250	2027	العقيق
إنتركونتيننتال كافد	400	2027	العقيق
رافلز الرياض	230	2027	الدرعية
سوفيتل للشقق الفندقية المخدومة	250	2027	الاحسان
حياة بليس بوابة الدرعية	150	2027	الدرعية
ترايب	250	2027	الملك عبدالعزيز
سيرو العليا	200	2028	العليا
مجموعة أوتوغراف	280	2028	العقيق

اسم الفندق	عدد المفاتيح	سنة الإنجاز المتوقعة	المنطقة
ماريوت رينيسانس	248	2025	العقيق
سوفيتل	425	2025	الرحمانية
كيمبتون كافد	212	2025	العقيق
كونراد وادي ليسان	170	2025	أم الحمام
موندريان	200	2026	الملقا
هوليداي إن إكسبرس	200	2026	العليا
فوكو	246	2026	العليا
إنديجو (مسك سيتي)	372	2026	عرقه
فور سيزونز بوابة الدرعية	150	2026	الدرعية
والدورف أستوريا	350	2026	الملقا

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

فنادق الرياض - مؤشرات الأداء الرئيسية



الإشغال



65%

العائد لكل غرفة متاحة



582 ريال

متوسط السعر اليومي



895 ريال

الطلب:

يشهد سوق الضيافة في الرياض ازدهارًا، مدعومًا بالطلب القوي، والمبادرات الحكومية، وتزايد السياحة، وازدهار بيئة الأعمال.

ومن خلال عدة مشاريع ترفيهية وفعاليات مثل موسم الرياض مقترنة بالأهمية المتزايدة للعاصمة كمركز أعمال إقليمي، نتوقع نموًا هائلًا في قطاع الضيافة مدفوعًا بهذه العوامل القوية للطلب.

ورغم تزايد المنافسة بين العلامات التجارية العالمية الكبرى، تظل المدينة سوقًا عالي الإمكانات للمستثمرين والمشغلين، مع التركيز الأساسي على الفخامة، وسياحة الأعمال، والترفيه التي تواصل تشكيل مسار نموها.

أداء السوق:

أظهر الأداء العام لسوق الرياض نموًا مستمرًا على مر السنوات مع الزيادة المتواصلة في معدلات الإشغال (Occupancy)، ومتوسط السعر اليومي (ADR)، والعائد لكل غرفة متاحة (RevPAR).

ويُقدَّر معدل إشغال فنادق الرياض عند 65 % بزيادة 5 % مقارنةً بالعام الماضي على أساس سنوي، في حين بلغ متوسط السعر اليومي 895 ريال سعودي. أما العائد لكل غرفة متاحة فقد بلغ 582 ريال سعودي، أيضًا مظهرًا اتجاهًا إيجابيًا مع نمو سنوي نسبته 9 %.

بشكل عام، شهد القطاع طفرة في افتتاح الفنادق الفاخرة، حيث توسعت العلامات العالمية لتعزيز وجودها وتلبية احتياجات المسافرين الأثرياء. وعلى الرغم من تسارع نمو المعروض مع أكثر من 10,000 غرفة جديدة قيد التنفيذ، تظل الرياض واحدة من أقوى أسواق الضيافة في المنطقة، مدعومة بمبادرات رؤية 2030 وأعداد الزوار المتزايدة.

فندق سوفتيل



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

An aerial photograph of a desert landscape. A wide, multi-lane road runs diagonally from the bottom left towards the top right. To the left of the road, there are some buildings, including one with a prominent dome and minaret. To the right of the road, there is a large, long, low building with a flat roof and a series of small, square, white structures along its side. In the background, there is a mosque with a large dome and minaret. The landscape is mostly flat and arid, with some sparse vegetation and a few trees. The sky is clear and blue.

CENTURY 21

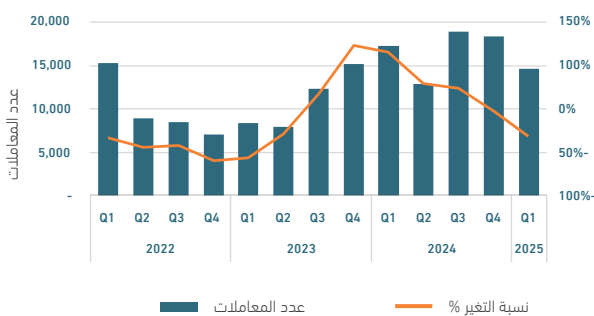
سنشري 21 السعودية

قطاع تداول الأراضي
نظرة عامة

صفقات العقارات السكنية في الرياض:

خلال الربع الأول من عام 2025، تم تنفيذ ما مجموعه 14,599 صفقة سكنية بقيمة 21 مليار ريال سعودي في العاصمة، مع انخفاض بنسبة 15 % في عدد الصفقات، في حين شهدت القيمة ارتفاعاً بنسبة 3 % على أساس سنوي عند المقارنة مع الربع الأول من عام 2024، وذلك وفقاً للبيانات الصادرة عن وزارة العدل (MOJ).

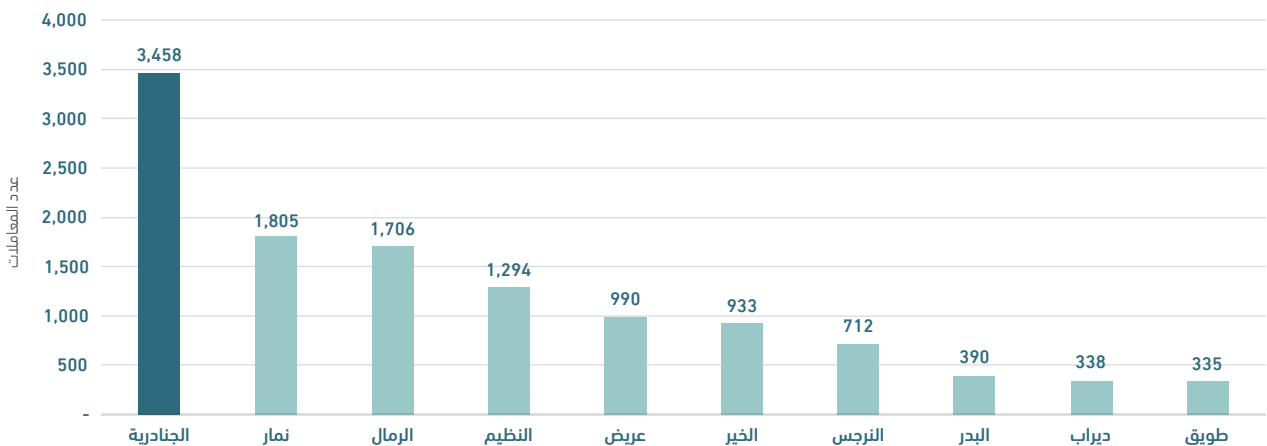
إجمالي صفقات العقارات السكنية في الرياض



إجمالي قيمة صفقات العقارات السكنية في الرياض



أفضل الأحياء أداءً في الرياض (من حيث عدد الصفقات السكنية) - النصف الأول 2025



المصدر: وزارة العدل

متوسط أسعار بيع الأراضي التجارية في الرياض للنصف الأول من 2025 (ريال سعودي/م²)

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الرياض - الجنوب		
طريق الخرج	2,200	2,800
الطريق الدائري الجنوبي	3,100	4,900
طريق حمزة بن عبد المطلب	2,600	4,000
الرياض - المركز		
طريق الملك فهد	20,400	30,300
طريق العليا	19,800	26,400
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز	9,900	15,400
شارع عروبة	6,100	8,800
شارع التخصصي	8,300	13,800
طريق الملك عبد العزيز	9,400	13,200
شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد	7,700	9,400
طريق مكة المكرمة	8,800	11,000
شارع الأمير سلطان	9,900	12,600
طريق الملك سعود	9,300	12,700
طريق صلاح الدين الأيوبي	5,500	8,300
طريق الأحساء	6,050	8,200
طريق النهضة	3,900	5,500

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الرياض - الشرق		
الطريق الدائري الشرقي	6,600	8,400
طريق خريص	4,400	6,000
طريق الدمام	3,800	5,500
طريق خالد بن الوليد	6,000	7,200
طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن	3,900	5,000
طريق الملك عبد الله	6,400	12,700
طريق الإمام عبد الله بن سعود	4,400	6,100
طريق حسن بن حسين بن علي	6,100	7,700
الرياض - الغرب		
الطريق الدائري الغربي	4,800	6,300
طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز	8,800	13,800
شارع الطائف (البن)	4,400	8,300
طريق المدينة المنورة	4,200	8,300
الرياض - الشمال		
طريق الملك فهد	26,400	37,400
الطريق الدائري الشمالي	14,900	19,300
طريق أنس بن مالك	15,400	19,800
طريق الأمير تركي الأول	14,800	23,100
طريق الملك سلمان بن عبد العزيز	19,800	28,600
طريق الملك عبد العزيز	10,500	16,500
طريق أبو بكر الصديق	8,800	14,900
طريق عثمان بن عفان	8,800	12,600
طريق الأمير محمد بن سعد	11,000	17,600
طريق الملك خالد	9,900	13,860
طريق العليا	22,000	28,600

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية في الرياض للنصف الأول من 2025 (ريال سعودي/م²)

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
حي الياسمين	7,700	9,500
حي الصحافة	7,200	9,400
حي حطين	9,450	11,600
حي العقيق	6,100	7,700
حي الملقا	8,300	10,600
الرياض - الجنوب		
حي دار البيضاء	1,200	1,300
حي العزيزية	1,300	2,100
حي الورود (عزبد)	800	1,100
حي الشفا	1,500	2,200
حي بدر	1,000	1,300
حي أحد	900	1,350
حي السويدي	1,450	2,200
حي طيبة	1,000	1,650
حي عكاظ	1,100	1,500
حي البديعة	1,100	1,600
حي نمار	1,500	2,000
حي الحزم	1,650	2,200
الرياض - المركز		
حي العليا	6,200	9,200
حي الملك فهد	4,500	7,900
حي النهضة	7,200	8,800
حي التعاون	7,100	8,800
حي صلاح الدين	6,800	8,600
حي المرسلات	7,700	10,400
حي السليمانية	5,800	7,700
حي الورود	6,100	8,800
حي الملز	2,600	4,200
حي المحمدية	8,800	10,800
حي المغرقات	7,200	8,800

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الرياض - الشرق		
حي قرطبة	6,400	9,900
حي المونسية	4,400	8,400
حي الرمال	3,100	5,000
حي غرناطة	3,300	6,100
حي الحمراء	5,500	8,300
حي اليرموك	3,850	7,150
حي القادسية	2,640	3,300
حي إشبيلية	2,750	4,900
حي التنظيم	940	1,300
حي الجنادرية	1,700	2,450
حي السلام	2,970	4,650
حي الشرق	1,800	2,400
حي النسيم	1,700	2,600
حي النهضة	2,750	3,900
حي السعادة	2,400	2,900
الرياض - الغرب		
حي ظهرة لبن	2,400	4,000
حي عرفة	4,950	7,700
حي النخيل	9,300	13,200
حي المهدية	2,550	3,900
حي طويق	2,100	2,750
الرياض - الشمال		
حي العارض	5,300	7,700
حي النرجس	7,400	8,800
حي القيروان	6,100	8,100
حي الغدير	8,800	11,000
حي الربيع	7,700	10,000
حي الندى	4,900	7,200
حي النفل	6,850	8,300
حي الوادي	7,200	8,300
حي المروج	7,100	8,800

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

المشاريع متعددة الاستخدامات



التطويرات متعددة الاستخدامات

التطوير متعدد الاستخدامات هو مشروع عقاري يجمع بين عدة وظائف - عادةً: سكنية، تجارية، ضيافة، مكتبية وترفيهية - ضمن مخطط واحد متكامل.

تم تصميم هذه التطويرات لخلق مجتمعات حيوية قابلة للمشى، حيث يمكن للناس أن يعيشوا ويعملوا ويتسوقوا ويجتمعوا في مكان واحد دون الحاجة إلى التنقل لمسافات طويلة.

لماذا يركز المطورون على مشاريع متعددة الاستخدامات (خصوصاً في الرياض)

تعظيم الاستفادة من قيمة الأراضي

يسمح دمج عدة استخدامات للمطورين بتحقيق أقصى عوائد من الأراضي الحضرية المميزة، خاصة في المناطق ذات الطلب العالي مثل: العليا، النرجس، الملحق، وحطين.

التوافق مع أهداف رؤية السعودية 2030

تركز الرؤية على التحول العمراني، livability (جودة الحياة)، والسياحة. تتماشى مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات مع هذه الرؤية عبر توفير بيئات حضرية حديثة، متنوعة، ومستدامة.

جاذبية للمستثمرين والمستأجرين

تنوع مكونات المشروع يخلق مصادر دخل متعددة (مثل: مبيعات الوحدات السكنية، إيجارات التجزئة، عقود المكاتب، وتشغيل الفنادق)، مما يقلل المخاطر. كما أن المرافق المتكاملة تزيد من جاذبية المشروع لكل من المستأجرين والزوار.

تعزيز السياحة وأنماط الحياة

مشاريع مثل مركز الملك عبدالله المالي (KAFD) و وادي ليسن (Laysen Valley) تدمج بين الترفيه والمطاعم والأنشطة الترفيهية، بما يلبي قطاع السياحة المتنامي في المملكة والتغيرات في أنماط الحياة الاجتماعية.

المرونة في الأداء العقاري

الأسول متعددة الاستخدام أقل عرضة للتباطؤ في قطاع واحد (على سبيل المثال: في حال تراجع الطلب على المكاتب، قد يستمر أداء قطاع التجزئة أو الضيافة بشكل جيد).

مزايا النقل والاتصال

غالباً ما تكون متكاملة مع محطات مترو الرياض أو الشبكات الرئيسية للطرق، مما يقلل الاعتماد على السيارات الخاصة ويدعم أهداف الاستدامة وجودة الحياة في المدينة.

تغير التركيبة السكانية وسلوك المستهلك

الأجيال الشابة في المدن تفضل الراحة وتجارب المعيشة المتكاملة على عكس المشاريع التقليدية أحادية الاستخدام.

الكثافة العمرانية والاستدامة

تسهم التطويرات متعددة الاستخدام في الحد من التوسع العمراني العشوائي، وتشجع على استخدام النقل العام والمشى، بما يدعم الأهداف البيئية والاستدامة.



H-1	النصف الأول من السنة
B	مُعتمد في الميزانية
E	مُقَدَّر
F	مُتَوَقَّع
FY	السنة المالية
Q-1	الربع الأول من السنة
Q-2	الربع الثاني من السنة
Q-3	الربع الثالث من السنة
Q-4	الربع الرابع من السنة
GDP	الناتج المحلي الإجمالي
GASTAT	الهيئة العامة للإحصاء
MOF	وزارة المالية
MOJ	وزارة العدل
SAMA	البنك المركزي السعودي (مؤسسة النقد العربي السعودي سابقًا)
REGA	الهيئة العامة للعقار
SAR	الريال السعودي
Mn	مليون
Bn	مليار
OPEC	منظمة الدول المصدرة للبترول
RHQ	برنامج المقرّات الإقليمية بالرياض
Y-o-Y	سنة بعد سنة (مقارنة سنوية)
Q-o-Q	ربع بعد ربع (مقارنة فصلية)
N/C	غير مؤكد
Sqm	متر مربع
GLA	المساحة القابلة للتأجير
الفئة A	مباني المكاتب التي تمثل أحدث وأعلى جودة في السوق
الفئة B	مباني المكاتب التي تكون أقدم قليلًا، ولكنها ما زالت تتمتع بإدارة جيدة ومستأجرين جيدين
مجمع أعمال:	منطقة مصممة خصيصًا لتضم مجموعة من المكونات التجارية والخدمات مع مرافق متعددة
عدد المفاتيح:	عدد الوحدات الفندقية (غرف/أجنحة) التي يوفرها الفندق
متوسط السعر اليومي:	ويُعرّف بالدخل المتوسط لكل غرفة مشغولة
الإيراد لكل غرفة متاحة:	يتم حسابه بقسمة إجمالي إيرادات الغرف على إجمالي عدد الغرف المتاحة
معدل الإشغال:	وهو نسبة المساحة المؤجرة أو المستخدمة إلى إجمالي المساحة المتاحة



عن سنشري 21 السعودية:

تُعد سنشري 21 السعودية من أكثر الأسماء تميّزًا وانتشارًا في قطاع العقارات، حيث تضم ما يقارب 11,900 مكتب وساطة عقارية مملوكًا ومدارًا بشكل مستقل ضمن نظام الامتياز، موزعة في 84 دولة وإقليمًا، ويمثلها أكثر من 135,000 وكيل عقاري حول العالم.

الخدمات التي نقدمها:

- تقييم العقارات
- إدارة الأملاك
- دراسات أفضل وأعلى استخدام
- دراسات الجدوى المالية
- تحليل أبحاث السوق
- تقارير السوق العقاري
- الفحص الفني (العناية الواجبة)
- استراتيجيات التسعير والتأجير
- الوساطة العقارية
- المزادات العقارية

تواصل معنا

للمزيد من المساعدة، يرجى التواصل معنا:

الأستاذ / محمد كريم

المدير

mcarrim@century21.sa

054 3004 045

الأستاذ / تركي الخثلان

نائب الرئيس الأول

turki@century21.sa

055 4949 555

الأستاذ / الوليد حمد بن زومان

الرئيس التنفيذي

alwaleed@century21.sa

055 5194 919

الأستاذ / محمد مقصود

مستشار أول - الاستشارات

maqsood@century21.sa

054 5989 167

الأستاذ / خُرم إلياس

مدير - الاستشارات

khuram@century21.sa

059 9359 390

المكتب الرئيسي: المبنى رقم 3162، طريق أنس بن مالك - الرياض 13524

+966 4000 360 (11)

www.century21.sa



تنويه

قامت سنشري 21 السعودية بجمع البيانات لإعداد هذا التقرير من مصادر خارجية، بالإضافة إلى إجراء مسح من قبل فريق البحث في سنشري 21 السعودية. وتثق سنشري 21 السعودية في موثوقية البيانات المنشورة، إلا أننا لا نضمن احتمال أو دقة هذه البيانات. يتم إعداد هذا التقرير لأغراض المعلومات فقط. والتقييمات والقيم المذكورة في هذا التقرير قابلة للتغيير دون إشعار مسبق. لذلك، لا ينبغي اتخاذ أي قرار استثماري بناءً على المعلومات الواردة في هذا التقرير. ولن تكون سنشري 21 السعودية مسؤولة عن أي خسارة قد تنشأ نتيجة المعلومات الواردة في هذا التقرير.