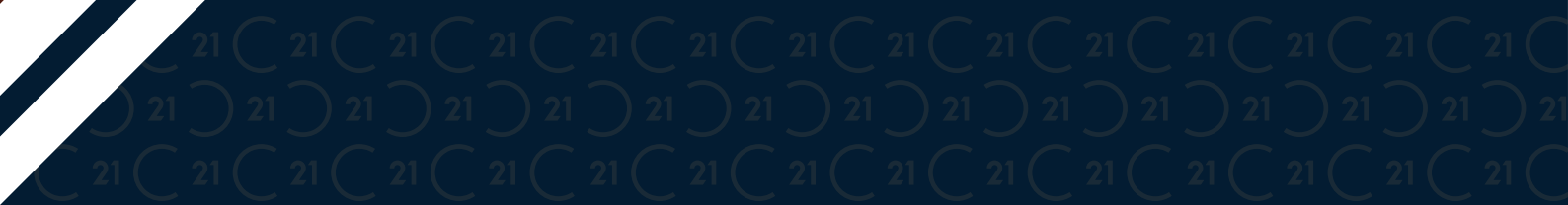




الرياض

نظرة عامة على سوق العقارات
للنصف الثاني من عام 2025
وتوقعات عام 2026





رسالة

سنشري 21 السعودية

مع دخولنا عام 2026، يواصل سوق العقارات في الرياض انتقاله من مرحلة النمو المتسارع إلى مرحلة أكثر تنظيمًا وهيكلية واستدامة على المدى الطويل، بما يتماشى بشكل راسخ مع رؤية المملكة 2030. وقد أصبحت عملية التحول التي تشهدها المدينة راسخة اليوم، مدعومة بأطر مؤسسية قوية، وبنية تحتية متنامية، وقاعدة أكثر نضجًا من المستثمرين والمطورين والمستأجرين.

تمضي المشاريع العملاقة الكبرى مثل «المربع الجديد» قدمًا، إلى جانب التنفيذ المستمر لمشروع «بوابة الدرعية» و«القدية»، حيث تنتقل هذه المشاريع بثبات من مرحلة الرؤية إلى مرحلة التنفيذ، مما يعيد تشكيل النسيج العمراني لمدينة الرياض ويعزز مكانتها كعاصمة عالمية. وفي الوقت نفسه، تشير الإجراءات التنظيمية الأخيرة — بما في ذلك التوسع في إطار رسوم الأراضي البيضاء وإقرار تجميد إيجارات الوحدات السكنية لمدة خمس سنوات — إلى توجه واضح للسياسات نحو تفعيل الأراضي، وتحسين القدرة على تحمل تكاليف السكن، وتعزيز استقرار السوق. وتسهم هذه المبادرات، إلى جانب الإصلاحات التي تقودها الهيئة العامة للعقار عبر منصات «إيجار» و«تقييم» ومنصات الحوكمة الرقمية الأوسع، في تعزيز مستويات الشفافية والمساءلة والاحترافية في القطاع.

وبالنظر إلى عام 2026، يُتوقع أن يركز السوق بشكل أكبر على الأساسيات، مثل الانضباط السعري، وجودة الأصول، واستدامة الدخل، وإدارة المخاطر، لا سيما مع دخول معروض جديد إلى السوق في عدد من القطاعات السكنية والتجارية والضيافة ومتعددة الاستخدامات. وتبقى مكانة الرياض كمدينة مستضيفة لمعرض إكسبو 2030 محفزًا طويل الأمد قويًا، يسرع وتيرة الاستثمار في البنية التحتية ويعزز تموضع العاصمة كمركز إقليمي للأعمال والسياحة والثقافة والابتكار.

في سنشري 21 السعودية، نواصل التزامنا بدعم عملائنا خلال هذه المرحلة التالية من تطور السوق. ونستمر في الاستثمار في كوادرن وأنظمتنا وتحليلات البيانات المملوكة لنا لتقديم تقييمات دقيقة، وخدمات استشارية مستقلة، ورؤى قائمة على البحث تعكس الفرص والمخاطر في بيئة تنظيمية متغيرة. ويظل تركيزنا منصبًا على التميز الفني، والالتزام التنظيمي، وتقديم مشورة مستقبلية تمكّن من اتخاذ قرارات مدروسة.

تعكس نظرة السوق لعام 2026 التزامنا المستمر بتوفير معلومات موثوقة وفي الوقت المناسب عبر مختلف قطاعات العقارات في المملكة العربية السعودية. ومع نضج السوق، تظل «سنشري 21 السعودية» شريككم الموثوق لتقييم الأصول العقارية وتقديم المشورة وتسويقها وإدارتها في جميع أنحاء المملكة.

شراكة في التحول الوطني للمملكة العربية السعودية من خلال الخبرة العقارية

الوليد بن زومان

الرئيس التنفيذي



رسالة ليوان



شهد النصف الثاني من عام 2025 ترسيخًا إضافيًا لمكانة الرياض باعتبارها السوق العقارية الأكثر استراتيجية وتحولًا في المملكة. ففي ظل استمرار التوسع الاقتصادي، وتحديث الأنظمة، والتطوير العمراني غير المسبوق، تواصل الرياض وضع معايير جديدة للنمو والمرونة والتنافسية العالمية.

ومع تقدم المملكة العربية السعودية بثقة نحو مستهدفات رؤية 2030، دخلت العاصمة مرحلة جديدة من النضج — لا تتسم فقط بالإعلان عن المشاريع الضخمة، بل بوضوح آليات التنفيذ، وشفافية الأطر التنظيمية، وتطبيق أدوات استقرار السوق. وقد أسهم إطلاق أطر تنظيمية طويلة الأجل لسوق الإيجارات، وتعزيز معايير الشفافية، وتفعيل المنصات الرقمية للمعاملات، ورفع معايير الحوكمة الاستثمارية، في تعزيز الثقة عبر قطاعات السكني والتجاري وأسواق رأس المال. كما أظهر السوق في النصف الثاني من 2025 عمقًا مؤسسيًا أكبر؛ إذ ظلت مشاركة المستثمرين الأجانب في أسواق رأس المال السعودية قوية، مدعومة بتطور الأنظمة وزيادة الاندماج مع الأسواق العالمية. وفي الوقت ذاته، يساهم مواءمة السياسات بين خطط المعروض وأهداف القدرة على تحمل التكاليف في ترسيخ دورة نمو أكثر توازنًا واستدامة مع دخول عام 2026.

وبالنظر إلى المستقبل، يُتوقع أن يشكل عام 2026 مرحلة من الترسخ الاستراتيجي. ومع تسارع وتيرة التسليم، وتقدم الاستثمارات في البنية التحتية المرتبطة بإكسبو الرياض 2030، يُرجح أن ينتقل القطاع العقاري في الرياض من مرحلة التوسع السريع إلى مرحلة التوسع المنظم الذي يركز على الجودة، وقابلية العيش، وخلق القيمة على المدى الطويل. وقد بدأ مطورون في المملكة، ومنهم شركة ليوان، في تطوير مشاريع تستهدف عملاء جدد من خارج المملكة من حيث نمط الحياة، وعدد الوحدات، ومساحات العقارات، بما يلبي احتياجات السعوديين وغير السعوديين على حد سواء.

تُعد ليوان من الشركات المتخصصة في تطوير المجمعات متعددة الاستخدامات على مساحات تبدأ من 50,000 متر مربع. ويبلغ حجم الأعمال قيد التنفيذ لدى ليوان حاليًا نحو 6 مليارات ريال سعودي، فيما تتجاوز محفظتها الاستثمارية 10 مليارات ريال سعودي مخصصة للاستثمار في الأراضي والاستحواذات المستقبلية. وتواصل استراتيجيتنا التركيز على التطوير القائم على البيانات، والانضباط الاستثماري، والتخطيط المرتكز على المجتمع. ومن خلال تكليف شركة سنشري 21 السعودية بإعداد تقرير بحثي معمق عن السوق، نوّك التزامنا بالشفافية، واتخاذ القرارات المبنية على المعرفة، وتحقيق نمو مسؤول عبر مختلف القطاعات العقارية.

إن تحول الرياض لم يعد طموحًا مستقبليًا فحسب — بل أصبح واقعًا ملموسًا وقابلًا للاستثمار ويحظى باعتراف عالمي. وبصفتنا شركاء في هذا النمو، نؤمن بأن مسؤوليتنا المشتركة تتمثل في ضمان أن يكون التوسع مستدامًا وشاملاً وقادرًا على الصمود أمام الدورات المستقبلية. وبأني تقرير سوق العقار في الرياض 2025-2026 ليكون بوصلة استراتيجية للمستثمرين والمطورين وصناع القرار في هذه المرحلة الجديدة من تطور العاصمة.

"نشكّل رياض الغد - رؤية واحدة، مستقبل واحد."
مع أطيب التحيات،

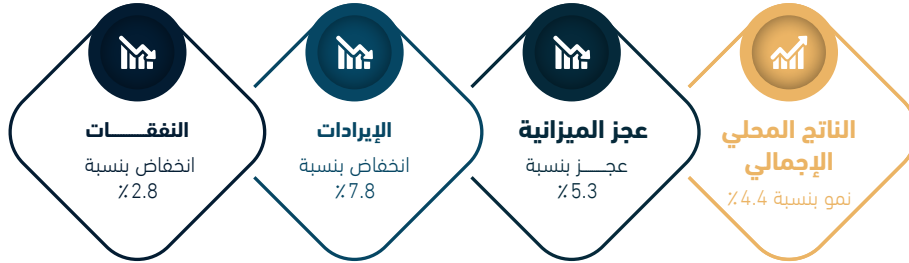
عبدالرحمن بن سعود الدحيم
الرئيس التنفيذي



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

نظرة عامة ميزانية المملكة العربية
السعودية لعام 2026



تُبرز ميزانية المملكة العربية السعودية لعام 2026 استمرار تركيز الحكومة على التنمية القائمة على البنية التحتية باعتبارها محركاً رئيسياً للتنويع الاقتصادي ونمو القطاعات غير النفطية، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030. ومن المتوقع أن يدعم الإنفاق الرأسمالي المستمر،

إلى جانب تزايد مشاركة القطاع الخاص، نموًا مستدامًا على المدى الطويل. وفي الوقت نفسه، تظل الانضباط المالي، وإدارة التكاليف، وتطبيق الأنظمة من الاعتبارات الأساسية للسياسات التي تؤثر في مخرجات السوق.

المصروفات:

وافق مجلس الوزراء على ميزانية السنة المالية 2026، حيث يُقدَّر إجمالي الإنفاق بنحو 1,336 مليار ٢ في السنة المالية 2025، ومن المتوقع أن يصل إلى 1,313 مليار ٢ في السنة المالية 2026 ونحو 1,419 مليار ٢ في السنة المالية 2028.

الإيرادات:

من المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات في السنة المالية 2025 إلى نحو 1,091 مليار ٢ ، بانخفاض قدره 7.8% مقارنة بتقديرات الميزانية، ومن المتوقع أن تصل إلى 1,147 مليار ٢ في السنة المالية 2026. وتُعد هذه تقديرات متحفظة وفق النهج الذي تتبعه الحكومة في تقدير الإيرادات النفطية وغير النفطية.

فائض/عجز الميزانية:

تشير التقديرات المحدثة للسنة المالية 2025 إلى عجز في الميزانية قدره 245 مليار ٢ ، إلا أنه من المتوقع أن تسجل السنة المالية 2026 عجزاً تقديرياً قدره 165 مليار ٢ ، أي ما يقارب 3.3% من الناتج المحلي الإجمالي.

الناتج المحلي الإجمالي:

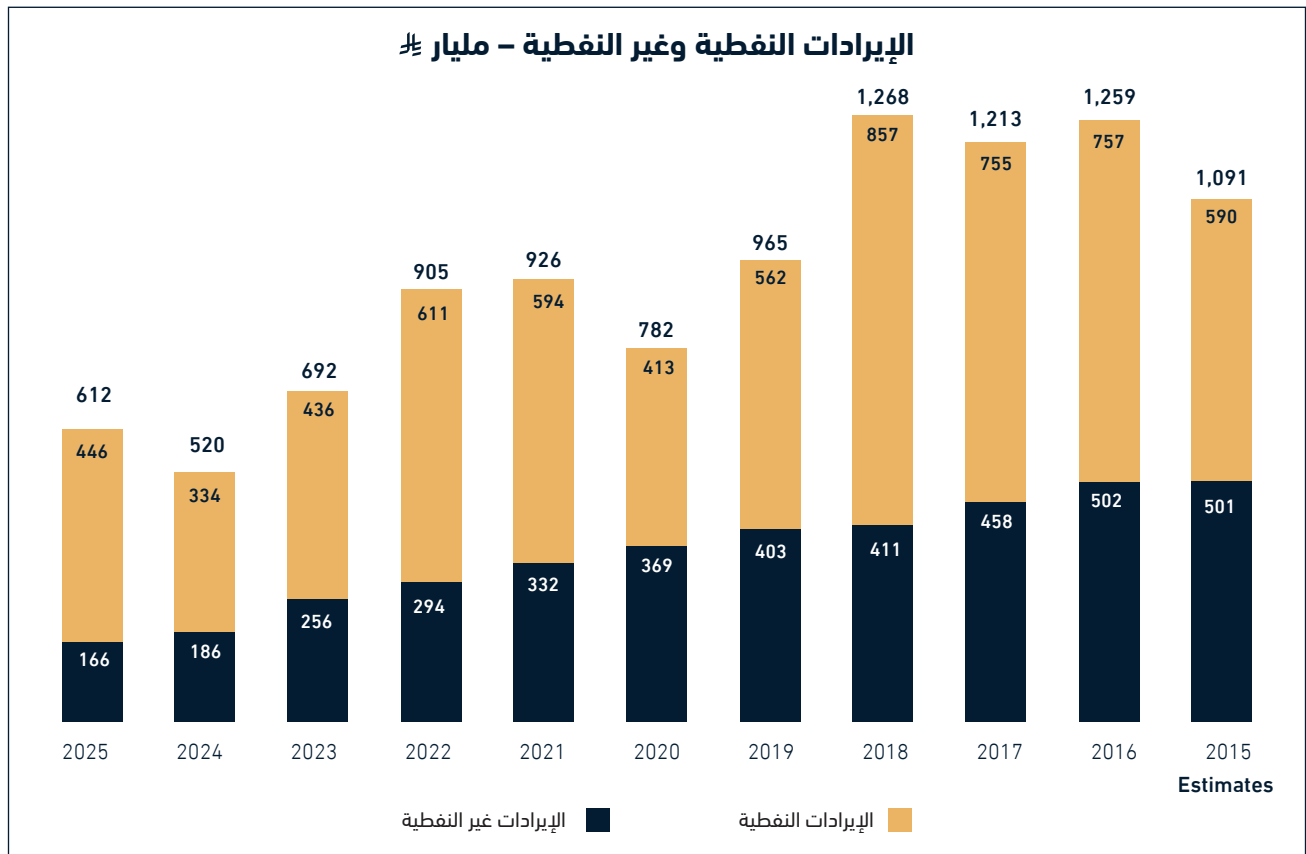
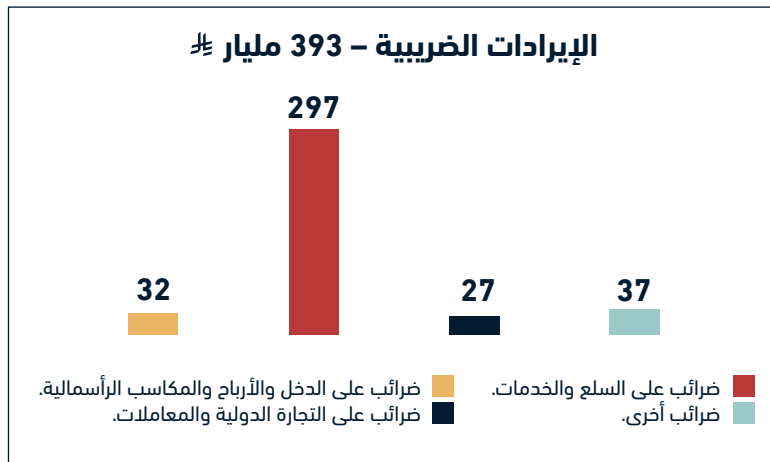
تشير التقديرات الأولية للسنة المالية 2025 إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.4%، وبنسبة 4.6% للسنة المالية 2026، مدعوماً بنمو أنشطة الناتج المحلي غير النفطي الناتج عن الإصلاحات الاقتصادية، إضافة إلى الجهود التي من شأنها تسريع عملية التنويع الاقتصادي وتعزيز النمو الاقتصادي المستدام.



ميزانية السعودية 2026 – الإيرادات

في سياق تطورات الأداء المالي للسنة المالية 2025، من المتوقع أن تصل إجمالي الإيرادات إلى نحو 1,091 مليار ٢، بانخفاض قدره 13.3٪ مقارنة بالعام الماضي، وبنسبة 7.8٪ مقارنة بتقديرات الميزانية. ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض الإيرادات النفطية المتأثرة بتراجع أسعار النفط في السنة المالية 2025، إضافة إلى ارتفاع مستويات توزيعات الأرباح المرتبطة بالأداء في السنة المالية 2024 مقارنة بالسنة المالية 2025.

وفي المقابل، من المتوقع أن تسجل الإيرادات غير النفطية أداءً أعلى في السنة المالية 2025 مقارنة بالعام الماضي، مدفوعة بالنمو الاقتصادي واستمرار تطبيق الإصلاحات المالية.



المصدر: وزارة المالية

التوقعات		توقعات المالية العامة متوسطة الأجل (مليار ٢٠٢٤)							
2028F	2027F	2026B	2025E	2025B	2024	2023	2022	2021	
1,419	1,350	1,313	1,336	1,285	1,375	1,293	1,164	1,039	إجمالي المصروفات
1,294	1,230	1,147	1,091	1,184	1,259	1,212	1,268	965	إجمالي الإيرادات
125-	120-	165-	245-	101-	116-	81-	104	73-	فائض/عجز الميزانية
%2.2-	%2.3-	%3.3-	%5.3-	%2.3-	%2.5-	%2.0-	%2.5	%2.3-	الفائض/العجز كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي
1,867	1,742	1,622	1,457	1,300	1,216	951	990	938	الدين العام

يعتمد الناتج المحلي الإجمالي على بيانات الهيئة العامة للإحصاء، بينما تعتمد تقديرات الناتج المحلي الإجمالي للسنوات المالية 2025-2028 على التوقعات المحدثة.
B: معتمد في الميزانية E: تقديري F: متوقع

النفقات حسب المكونات (مليار ٢٠٢٤)

2021	496	205	70	268	1,039
2022	513	258	79	313	1,163
2023	537	303	38	229	1,107
2024E	558	298	97	195	1,148
2025B	561	265	98	178	1,102
2025E	571	275	97	221	1,164

تعويضات الموظفين

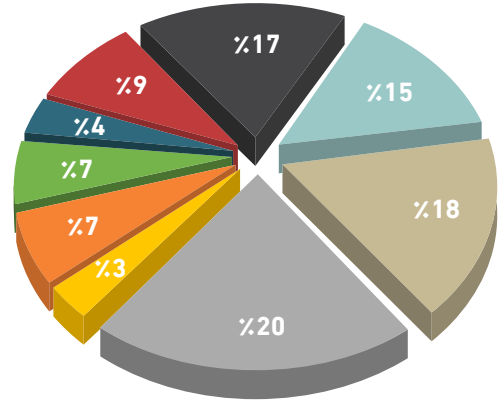
المزايا الاجتماعية

الدعم + المنح + التمويل + مصاريف أخرى

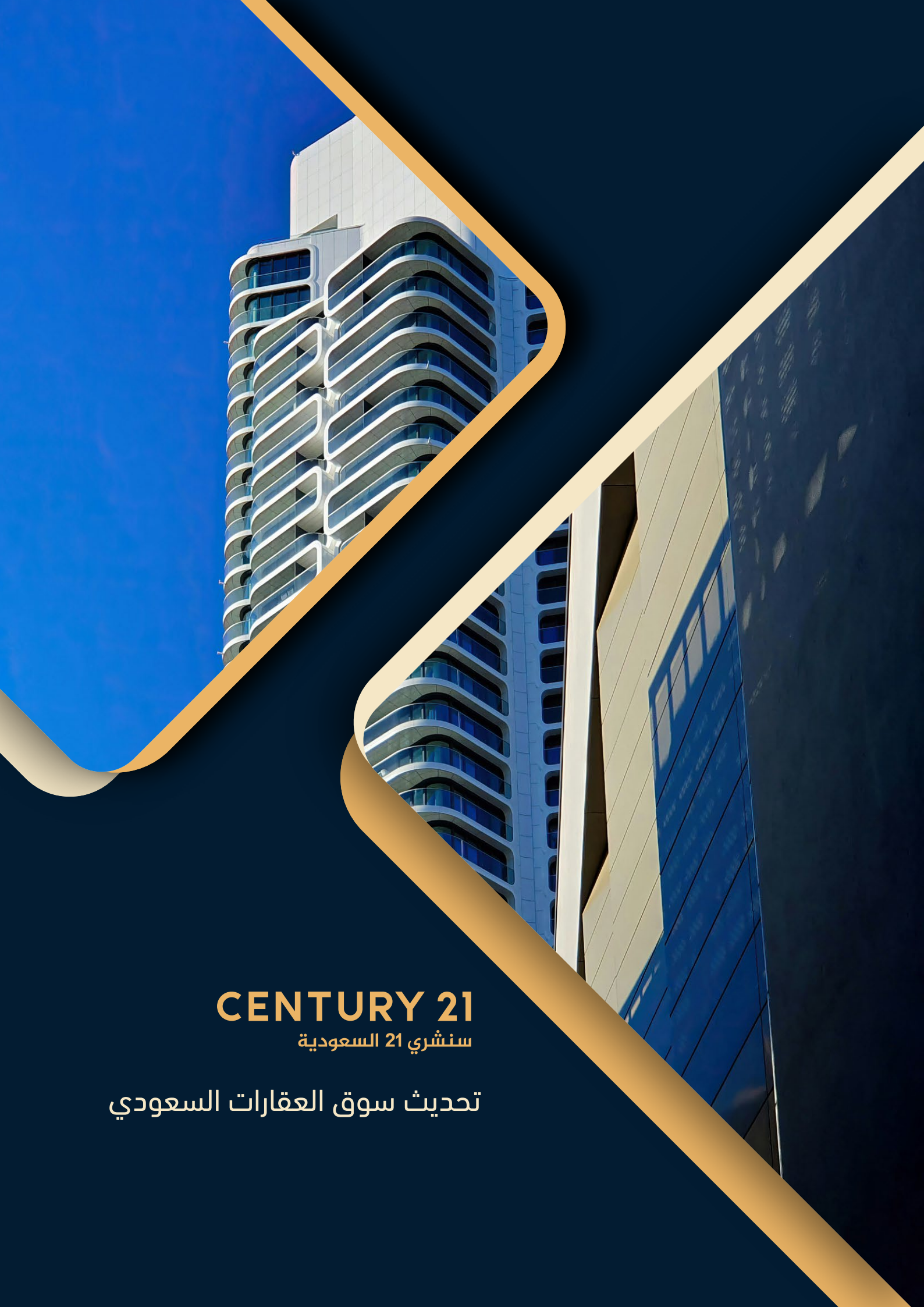
الدعم + المنح + التمويل + مصاريف أخرى

المصدر: وزارة المالية

النفقات حسب القطاعات



المصدر: وزارة المالية



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

تحديث سوق العقارات السعودي



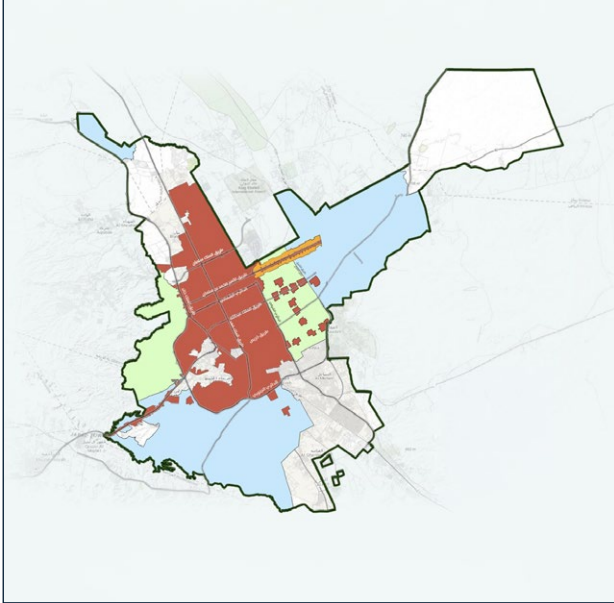
قانون تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات في الرياض

اعتمدت المملكة العربية السعودية سياسة رائدة لتثبيت الإيجارات في الرياض، أعلن عنها رسميًا في سبتمبر 2025 عبر مرسوم ملكي من صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان. ينطبق تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات على العقارات السكنية والتجارية (وذلك وفقًا للوائح التنفيذية والاستثناءات المعتمدة) داخل حدود المدينة، ويُدار تحت إشراف الهيئة العامة للعقار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. تهدف السياسة إلى استقرار نمو الإيجارات في ظل تدفق السكان القوي، وارتفاع تكاليف التطوير، وتزايد الطلب على الوحدات السكنية ومساحات المكاتب.

وفي جوهره، يهدف الإطار التنظيمي المتطور في الرياض، المرتكز على تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات، إلى تعزيز الشفافية، وتحسين القدرة على التنبؤ المالي، وضمان تحقيق توازن عادل بين الملاك والمستأجرين. ومن المتوقع أن تسهم هذه السياسة، من خلال تعزيز الاستقرار والثقة المتبادلة، في دعم علاقات إيجارية أكثر استدامة وبناءً على المدى الطويل حتى عام 2030 وما بعده.

تأثيره على سوق العقارات في الرياض

الآثار قصيرة المدى	الآثار طويلة المدى
تخفيف فوري للإيجارات للمستأجرين الحاليين: يقدم استقرارًا في التكاليف وسط التضخم الحضري السريع.	قمع المعروض السكني: قد تتأخر المشاريع أو تُلغى إذا اعتُبرت عوائد المستثمرين غير مؤكدة أو محدودة.
التقسيم بين الوحدات المنظمة وغير المنظمة: من المرجح أن يظهر سوق إيجارات ذو مستويين، حيث قد ترتفع أسعار الوحدات المعفاة أو الجديدة بسبب الطلب المتحول.	انخفاض قيم العقارات المؤجرة: قد يتعرض سوق الإيجارات لضغوط تقييمية، خصوصًا للمباني القديمة أو الخاضعة لتنظيم صارم.
انخفاض قوائم الإيجار والمشاركة في السوق: قد يظهر انكماش في مخزون الوحدات المدرجة على «إيجار» إذا قل النشاط الإيجاري لتجنب القيود طويلة المدى.	حذر المستثمرين ومخاطر خروج السوق: قد يشهد السوق هروبًا لرؤوس الأموال أو توجيهها نحو العقارات التجارية، المعفاة، أو الوحدات المباعة إذا تراجع الثقة.
	خطر صدمة الإيجارات بعد انتهاء التجميد: بعد انتهاء التجميد، قد يسعى المالكون لتعويض الإيرادات المفقودة، مما قد يؤدي إلى زيادة حادة في الإيجارات.

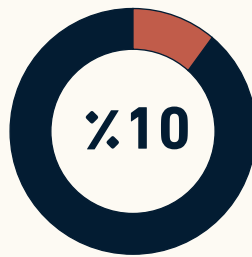


تأثير رسوم الأراضي البيضاء على سوق الأراضي في الرياض
استنادًا إلى التحديثات الأخيرة لنظام رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، التي أعلنت عنها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في أبريل-مايو 2025، تم رفع الحد الأقصى للرسوم ليصل إلى 10% من القيمة السوقية للقطعة، كما تم توسيع نطاق التطبيق ليشمل القطع الصغيرة (في بعض الحالات من 5,000 متر مربع) والعقارات الشاغرة. يهدف البرنامج إلى الحد من احتكار الأراضي غير المطورة، وزيادة المعروض، واستعادة التوازن في الأسواق—وخاصة في الرياض، حيث أدت "الندرة المصطنعة" إلى تقليص الأراضي السكنية والتجارية. تُخصص إيرادات الرسوم للمشاريع السكنية والاستخدامات العامة (بما في ذلك بعض المناطق الزراعية) لدعم المعروض. بحلول منتصف عام 2025، حددت السلطات أكثر من 5,500 قطعة غير مطورة بمساحة إجمالية تبلغ 411 مليون متر مربع.

المنطقة الثانية



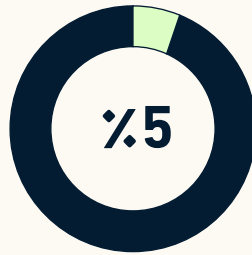
المنطقة الأولى



المنطقة الرابعة



المنطقة الثالثة



الدرجة الأولى – أعلى أولوية:

10%

أحياء مثل الملز، النسيم، العليا، وغيرها – مناطق مركزية عالية الطلب.

الدرجة الثانية – أولوية عالية:

7.5%

أحياء مثل الندوة والمنسية، تركز على التوسع السكني.

الدرجة الثالثة – أولوية متوسطة:

5%

تشمل مناطق مثل الرمال واليرموك، وغيرها.

الدرجة الرابعة – أولوية منخفضة:

2.5%

مناطق أبعد مثل الجنادرية والمزاحمية، وغيرها.

في هذه المناطق، قد يُمنع أو يُقيد ملكية غير السعوديين للملكية الكاملة بشكل كبير، أو يُشترط الحصول على موافقات حكومية خاصة، أو الالتزام بالمتطلبات التنظيمية، أو استخدام العقار وفق الغرض المخصص. وفي مثل هذه الحالات، تعتبر الهياكل البديلة للملكية مثل الإيجار طويل الأجل أو حقوق الانتفاع هي الشكل المسموح به عادةً، وفق القوانين السارية واللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار والجهات المختصة.

متطلبات الاستثمار العقاري لغير السعوديين:

يجب على المستثمرين غير السعوديين الراغبين في شراء عقارات بالمملكة الالتزام بنظام ملكية العقارات لغير السعوديين (ساري اعتبارًا من يناير 2026)، والذي يدعم رؤية السعودية 2030 من خلال جذب رأس المال الأجنبي النوعي مع حماية الأولويات الوطنية. تشمل المتطلبات الرئيسية:

المناطق الجغرافية المخصصة: يسمح بالملكية في المناطق المخصصة من قبل مجلس الوزراء والهيئة العامة للعقار، لتعزيز التنمية الحضرية والاقتصادية المستهدفة.

محاذاة القطاع ذات الأولوية: يُشجّع الاستثمار في القطاعات الاستراتيجية مثل التكنولوجيا والطاقة المتجددة والسياحة والخدمات اللوجستية والضيافة لتعزيز التنوع والنمو المستدام.

المساهمة الاقتصادية: يجب أن توضح المقترحات أثرًا ملموسًا، بما في ذلك خلق فرص عمل للسعوديين، ونقل المعرفة، والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي والتنمية المحلية.

حدود الاستثمار الأدنى (عند الاقتضاء): قد تتطلب بعض المشاريع التجارية أو التطويرية التزامًا أدنى (مثل 30 مليون ٲ) للأنشطة المؤهلة للبناء/الاستثمار، مع تحديد جداول زمنية للإتمام وجاهزية التشغيل.

العملية التنظيمية: يتم معالجة الطلبات رقميًا عبر منصة "عقارات السعودية"، عادةً ما تتطلب الكيانات غير السعودية تسجيلًا في وزارة الاستثمار، في حين تترتب على المعاملات رسوم تتراوح بين 5% إلى 10% من قيمة العقار ويجب أن تلتزم بالقوانين الخاصة بالتخطيط والتقسيم.

القوانين السعودية الحديثة وتأثيرها

الملكية الأجنبية للعقارات:

فتحت المملكة العربية السعودية سوق العقارات رسميًا للمشتريين الأجانب لأول مرة، مما يسمح للأفراد والشركات من الخارج بامتلاك العقارات السكنية والتجارية والصناعية مباشرة في العديد من المناطق بدءًا من يناير 2026. يمثل هذا خطوة كبيرة نحو تعزيز قطاع العقارات في المملكة وجذب رأس المال الأجنبي، ويدعم زيادة أنشطة البناء، كما يخلق طلبًا إضافيًا على الوحدات السكنية الجاهزة ويزيد من السيولة في السوق العقاري.

على الرغم من أن الأشهر القليلة الأولى من التطبيق ستكون فترة انتقالية، إلا أنه من المتوقع أن تتحقق أحجام تداول أعلى، وتسليم مشاريع أسرع، وزيادة مشاركة المستثمرين الأجانب مع مرور الوقت.

ملكية المستثمرين الأجانب حتى عام 2030

سوق رأس المال السعودي ٲ 590 مليار ٲ

استثمارات مؤشر تاسي ٲ 519 مليار ٲ

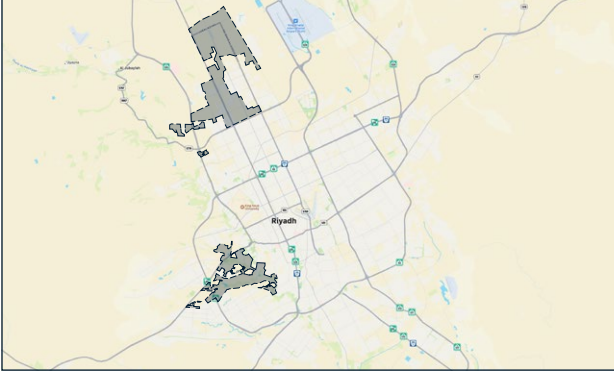


المصدر: هيئة السوق المالية.

القيود على ملكية العقارات في المناطق الخاصة:

- في بعض المناطق المخصصة بالمملكة، يخضع غير السعوديين لقيود محددة على ملكية العقارات، وتشمل هذه المناطق عادةً:
- المدن المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، حيث تظل الملكية منظمة بشكل صارم للحفاظ على الأهمية الدينية والثقافية (غالبًا محصورة على السعوديين، أو المسلمين بشروط محدودة، أو الكيانات السعودية، مع توافر عقود الإيجار أو الانتفاع بشكل أكثر شيوعًا).
- المناطق الاقتصادية الاستراتيجية.
- المناطق المجاورة للمنشآت العسكرية.
- المناطق القريبة من البنية التحتية الوطنية الحيوية أو المواقع الحساسة الأخرى.

تم الإعلان مسبقاً في مارس 2025 عن فتح 33 كم² أخرى شمال الرياض، وبالدمج مع 48.28 كم² المخصصة سابقاً، أصبح الإجمالي الآن أكثر من 81.48 كم² متاحة للتطوير، ما يسهم في زيادة المعروض السكني.



إلغاء الرسوم على العمالة الأجنبية في القطاع الصناعي:
ألغت المملكة السعودية الرسوم المالية على العمالة الأجنبية في المنشآت الصناعية المرخصة، ما يمثل إصلاحاً سياسياً حاسماً يعزز تنافسية الصناعة، ويحسن عوائد رأس المال، ويعزز جاذبية المملكة كمركز صناعي تنافسي وقابل للتوسع وفق رؤية 2030. كان يتم تحصيل هذه الرسوم شهرياً لكل موظف أجنبي، واستخدمت سابقاً كأداة لتشجيع السعودة وتحقيق الإيرادات. يسمح الإلغاء للمصانع بإعادة استثمار المدخرات في التوسع، والأتمتة، وزيادة الإنتاجية، وتطوير القوى العاملة، مع استمرار التركيز على توظيف الوظائف وتطوير الكفاءات السعودية، مع الاستفادة من الخبرة الأجنبية عند الحاجة.

منصة التوازن العقاري في الرياض – TAWAZOUN:

أطلقت هيئة الرياض الملكية في سبتمبر 2025 منصة التوازن العقاري «TAWAZOUN»، والتي تسمح للمواطنين السعوديين المؤهلين بالتقديم لشراء قطع أراضٍ سكنية مطورة في الرياض بسعر محدود لا يتجاوز 1,500 م². تهدف المبادرة، التي وجه بها ولي العهد محمد بن سلمان، إلى تحقيق توازن في سوق العقارات بالرياض، وزيادة المعروض من المساكن الميسرة، وكبح المضاربات، واستقرار الأسعار.

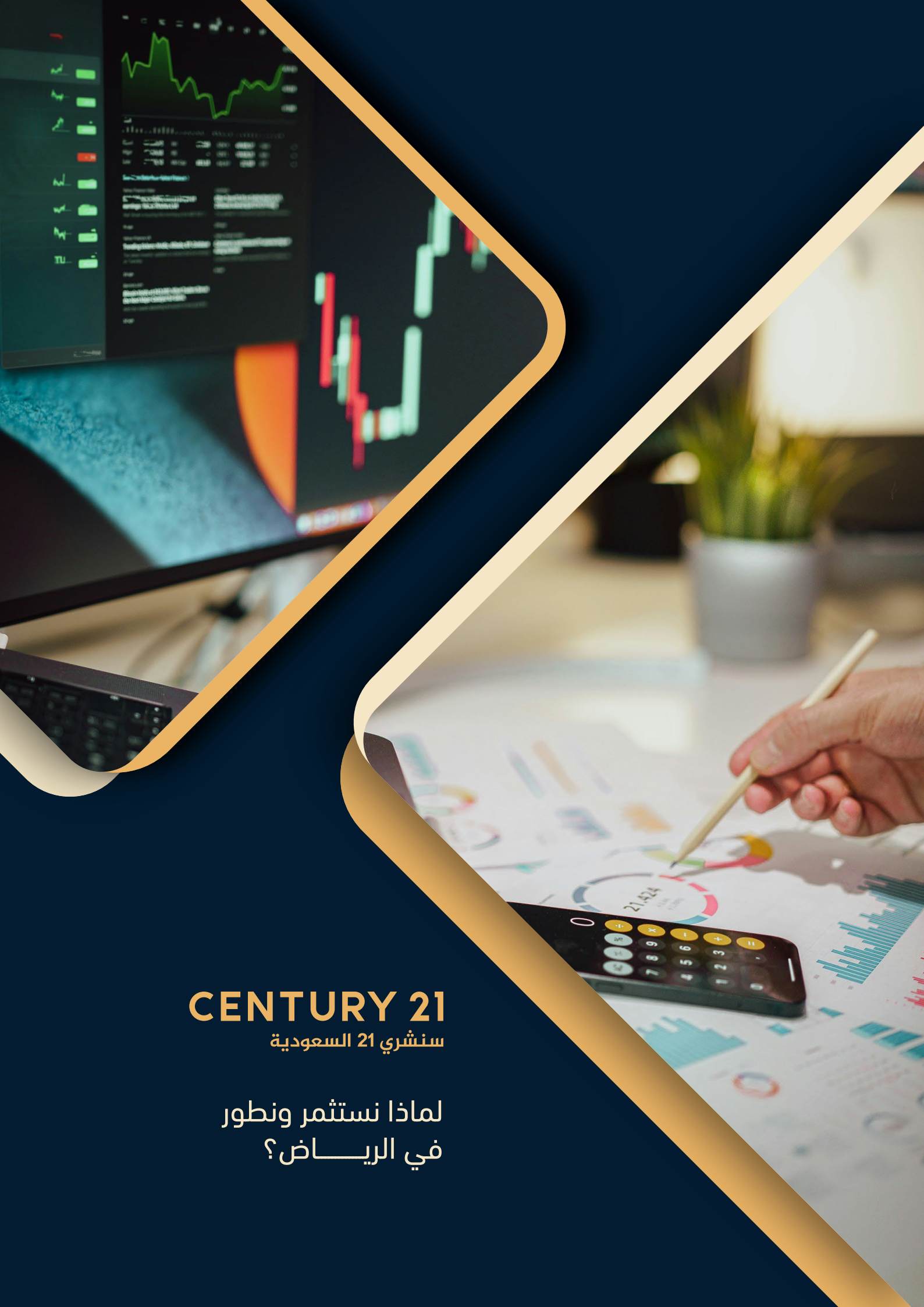
الإحصاءات الرئيسية:

- الهدف السنوي: 10,000 إلى 40,000 قطعة سنوياً لمدة 5 سنوات.
- تخصيص 2025: تم تخصيص 10,024 قطعة سكنية عبر السحب الإلكتروني (إجمالي المساحة: أكثر من 6.38 مليون م²).
- حجم القطعة: عادة 300 م² لكل قطعة.
- الحد الأقصى للسعر: 1,500 م² (بعض القطع بأسعار أقل حسب الموقع والتطوير).

تتواجد الأراضي ضمن النسيج العمراني للأحياء المتطورة بالرياض، وتم توزيع الدفعة الأولى (2025) في أحياء مثل القيروان، الملقا، النخيل، النرجس، الرمال، الجنادرية، وغيرها. ستستمر الدفعات المستقبلية في مناطق مشابهة أو متوسعة لدعم توازن السوق. تعمل المنصة بنظام رقمي متكامل تديره هيئة الرياض الملكية، حيث تُدار جميع مراحل التقديم والملكية نهائياً إلكترونياً لضمان الشفافية والكفاءة.

رفع القيود التطويرية على 33.24 كم² غرب الرياض:

أعلنت هيئة الرياض الملكية في أكتوبر 2025 عن رفع القيود التطويرية على منطقة واسعة تبلغ 33.24 كم² غرب العاصمة، مما يسمح للمالكين بحرية البيع والشراء والتخطيط والتقسيم والحصول على تصاريح البناء. ستتبع جميع المشاريع الجديدة في هذه المنطقة لاحقاً «الكود العمراني لوادي حنيفة وروافده»، لتعزيز التصميم العمراني عالي الجودة، وحماية البيئة، وتحسين جماليات المدينة، وتعزيز الاستدامة وخلق مجتمعات قابلة للعيش.



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

لماذا نستثمر ونطور
في الرياض؟

مؤشرات السياحة الداخلية الوافدة إجمالي حتى الربع الثالث (منذ بداية العام) 2025

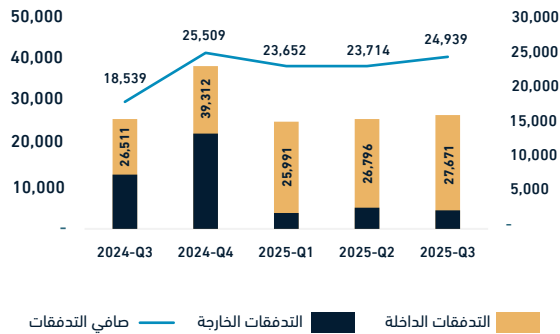
الإنفاق
السياحي
228.0
مليار ٢



عدد
السياح:
90.8
مليون سائح



التدفقات السنوية للاستثمار الأجنبي المباشر في المملكة (مليون ٢)



لماذا الرياض؟

تعدد مصادر الطلب: السكان الشباب، والمقرات الإقليمية للشركات، والفعاليات الكبرى تشكّل محركات طلب مستدامة.

الربط والاتصال: مترو الرياض (176 كم، 6 خطوط) يعزز سهولة الوصول ويخلق ممرات تطوير عالية القيمة.

سلسلة المشاريع العملاقة: الدرعية، حديقة الملك سلمان، القدية، المطار الجديد، المربع الجديد، وإكسبو وغيرها ستواصل إحداث تحول جذري في الاقتصاد الحضري.

عائدات وفرص نمو مرتفعة: في الوقت الذي تشهد فيه المدن العالمية ضغوطًا على العوائد، لا تزال الرياض توفر فرص نمو إيجاري وفجوات في المعروض.

الشراكات بين القطاعين العام والخاص والإصلاحات التنظيمية: الإصلاحات الداعمة للأعمال في مجالات التراخيص، والقانون التجاري، وملكية العقارات تشجع القطاع الخاص على الاستثمار في المشاريع متعددة الاستخدامات، وتسهّل دخول الشركات الأجنبية إلى السوق.

لماذا الاستثمار في الرياض؟

المملكة العربية السعودية – الصورة الكلية

نمو القطاعات غير النفطية: وفقًا لصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في المملكة بنسبة 3.4% في عام 2025 (مقابل 4.5% في عام 2024)، مما يعكس زخمًا قويًا في مسار التنويع الاقتصادي.

تركيبة سكانية شابة ومتنامية: يبلغ عدد السكان 35.3 مليون نسمة (2024)، حيث يشكل من هم دون 35 عامًا نسبة 70%، مما يخلق طلبًا قويًا على الاستهلاك والإسكان وسوق العمل.

الفعاليات الكبرى: إكسبو الرياض 2030 (متوقع أكثر من 40 مليون زائر) يُعد محركًا ضخمًا للطلب عبر قطاعات العقارات والضيافة وتطوير البنية التحتية.

الاستثمار الأجنبي المباشر: حتى الربع الثالث من عام 2025، بلغ صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر 24.9 مليار ٢، مسجلًا نموًا بنسبة 35% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

سوق العقارات في الرياض – مؤشرات رئيسية

- **السكني:**
 - مدفوع بالنمو السكاني، وانتقال المقرات الإقليمية (RHQ)، وبرامج القدرة على التملك، ومبادرات رئيسية أخرى مثل الإقامة المميزة.
- **المعروض:**
 - الحالي 2.2 مليون وحدة (تقدير 2026) – متوقع 2.4 مليون وحدة (توقع 2030).
- **المكاتب:**
 - برنامج المقرات الإقليمية (RHQ): إصدار 109 رخص مقر إقليمي جديد حتى الربع الثالث من 2025، مما يدفع الشركات متعددة الجنسيات لمواصلة نقل عملياتها إلى الرياض.
 - المعروض (المساحات القابلة للتأجير – م²): الحالي 6.3 مليون (تقدير 2026) – متوقع 8.5 مليون (توقع 2028).
- **التجزئة:**
 - نمو ملحوظ في قطاع التجزئة على مستوى المدينة مع تركّز على المشاريع متعددة الاستخدامات.
 - المعروض (المساحات القابلة للتأجير – م²): الحالي 4.36 مليون (تقدير 2026) – متوقع 6.0 مليون (توقع 2028).
- **الضيافة:**
 - حققت فنادق الرياض أداءً قياسيًا خلال العام.
 - متوسط السعر اليومي (ADR): 915 ٢ – نسبة الإشغال: 61%.
 - آفاق إيجابية لإيرادات الغرف المتاحة (RevPAR) حتى عام 2026 وما بعده، مدفوعة بالاستعداد لإكسبو، والمشاريع العملاقة، والفعاليات الموسمية.

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

القطاع السكني
نظرة عامة

المقدمة:

وفي إطار مبادرة استراتيجية لتعزيز المعروض وتحقيق توازن السوق، قامت الحكومة بإتاحة 33 كيلومترًا مربعًا إضافيًا من الأراضي القابلة للتطوير في المنطقة الشمالية من الرياض. ومن المتوقع أن تسهم هذه الخطوة في ممارسة ضغوط نزولية على ديناميكيات الأسعار، إلى جانب زيادة كبيرة في إجمالي المعروض السكني المتاح في السوق، بما يدعم القدرة على تحمل التكاليف على المدى الطويل ويعزز النمو الحضري المستدام بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

خلال عام 2025، شهدت مدينة الرياض سلسلة من التحولات التنظيمية الكبرى التي مثلت محطة مفصلية لقطاع العقارات، في ظل نمو اقتصادي قوي وتطور عمراني مستمر. وقد جاءت هذه التحولات استجابة للتحديات الناتجة عن ارتفاع تكاليف الإسكان والاختلالات الكبيرة بين العرض والطلب، من خلال حزمة شاملة من الإجراءات التي أعادت هيكلة السوق ووضعت مسارات أوضح لكل من التملك والاستئجار. وبرزت برامج مثل «توازن» كأحد أبرز هذه التطورات، ضمن توجه يعتمد على الأدوات الرقمية والتنظيمية الهادفة إلى تمكين المواطنين وتعزيز استقرار الأسعار داخل النطاقات الحضرية للعاصمة.

وفي السياق ذاته، يُعد قرار الجهات المختصة بتطبيق تجميد الإيجارات لمدة خمس سنوات في الرياض إجراء تنظيميًا مكملًا يهدف إلى تعزيز تحقيق التوازن في السوق العقاري. ويوفر هذا الاستقرار للمستأجرين قدرة أفضل على إدارة التزاماتهم المالية على المدى المتوسط، مع الحد بشكل ملموس من المخاطر المرتبطة بتقلبات تكاليف السكن، التي تُعد من أكثر بنود الإنفاق الأسري حساسية.

وفي الختام، فإن عددًا من المبادرات الأخرى، مثل رفع إيقافات التطوير عن مساحات واسعة من الأراضي في الشمال، وتفعيل رسوم الأراضي البيضاء، والسماح بالملكية الأجنبية، وتوسيع نطاق الإقامة المميزة، وغيرها، سيكون لها أثر مباشر في رفع جودة الحياة للمواطنين والمقيمين من حيث السكن والاستثمار طويل الأجل.

المعروض:

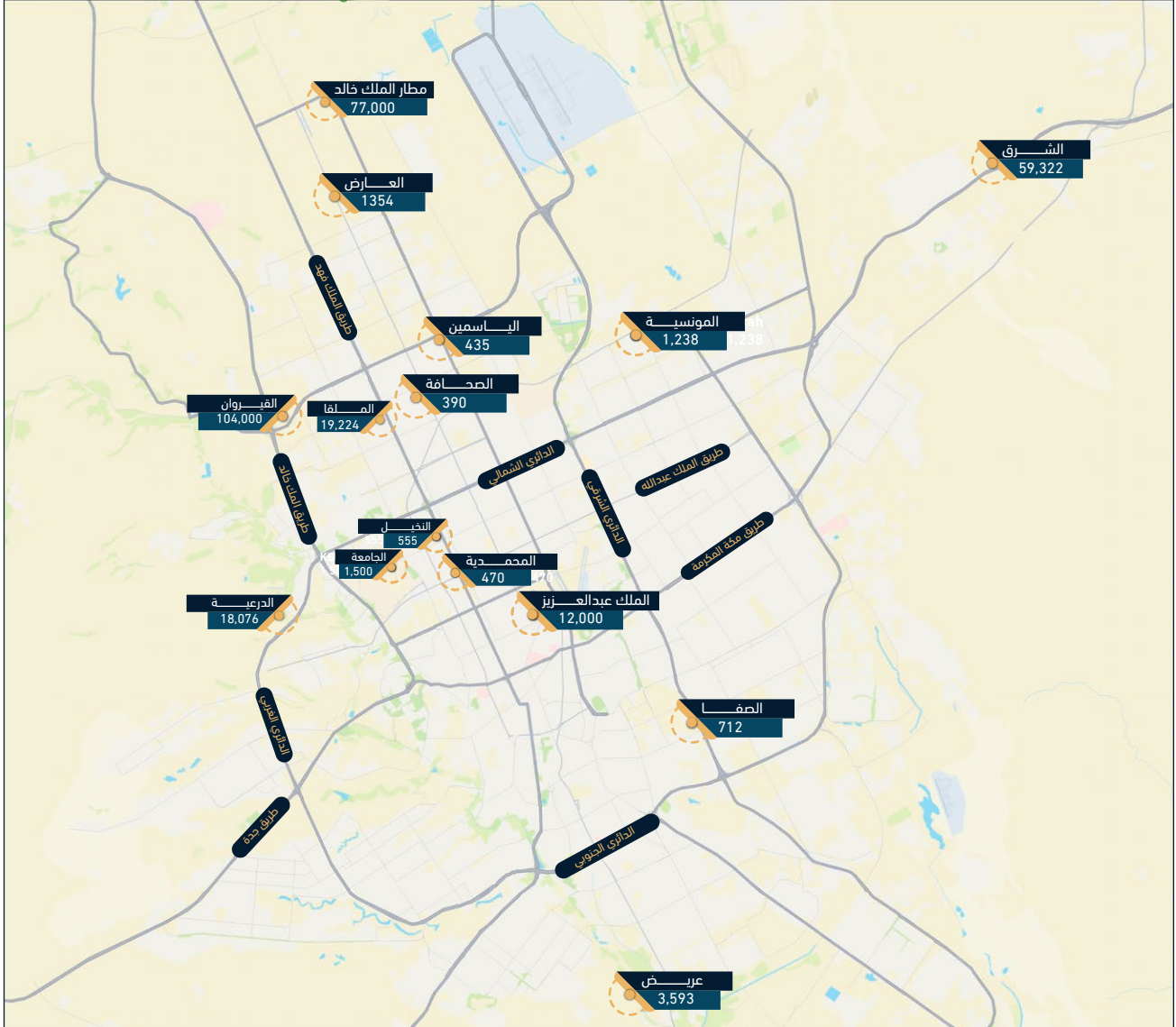
ينفذ برنامج «سكني» خطة توزيع شهرية لتسليم الوحدات السكنية على ست مراحل في مختلف مناطق المملكة. وتظل هذه الجهود الحكومية محورية في توسيع خيارات الإسكان والحلول التمويلية، بما يسهم في رفع نسب تملك المساكن، وتحسين مستوى معيشة المواطنين، ودعم مسيرة التنمية على المدى الطويل. ومن المتوقع أن يصل المخزون السكني في الرياض إلى نحو 2.2 مليون وحدة بنهاية العام، مع توقع تسليم 155 ألف وحدة إضافية حتى نهاية عام 2030.

المشاريع السكنية في الرياض - المعروض المتوقع

اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة الإنجاز المتوقعة
الأصالة	3,593	2026
مدينة المستقبل	4,415	2026
ليفين ليوان	470	2026
رياض غروف	4,907	2026
ذا بالمز ريزيدنس	75	2026
سكن الربوة	712	2026
شارع الدرعية	76	2026
مجمع سياد السكني	154	2026
ضاحية خزام	77,000	2027
ضاحية الفرسان	50,000	2027
إليقي	350	2027
شيفال لادون ليفينغ	130	2027
حديقة الملك سلمان	12,000	2027
زود النرجس	1,200	2027
برج لافيه يارد	390	2027
نورث فيو	435	2027
رياضد	1,238	2028
تلل للازدهار	1,500	2029
المربع الجديد	104,000	2030
بوابة الدرعية	18,000	2030

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

مشاريع الرياض السكنية - المعروض المتوقع



المنطقة	سنة الإنجاز المتوقعة	عدد الوحدات	اسم المشروع
النخيل	2027	350	إليقي
النخيل	2027	130	شيفال لادون ليفينغ
الملك عبدالعزيز	2027	12,000	حديقة الملك سلمان
العارض	2027	1,200	زود النرجس
الصحافة	2027	390	برج لافيه يارد
الياسمين	2027	435	نورث فيو
المنسية	2028	1,238	رياضد
جامعة الملك سعود	2029	1,500	تلال الازدهار
القبروان	2030	104,000	المربع الجديد
الدرعية	2030	18,000	بوابة الدرعية

المنطقة	سنة الإنجاز المتوقعة	عدد الوحدات	اسم المشروع
عريض	2026	3,593	الأصالة
الشرق	2026	4,415	مدينة المستقبل
المحمدية	2026	470	ليفين ليوان
الشرق	2026	4,907	رياض غروف
النخيل	2026	75	ذا بالمز ريزيدنس
الصفا	2026	712	سكن الربوة
الدرعية	2026	76	شارع الدرعية
العارض	2026	154	مجمع سياد السكني
مطار الملك خالد الدولي	2027	77,000	ضاحية خزام
الشرق	2027	50,000	ضاحية الفرسان

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية
تقوم بعض المشاريع بتسليم الوحدات بشكل جزئي وعلى مراحل.

الفل:

تشهد مشاريع الفلل الجديدة نشاطًا ملحوظًا في المناطق الشمالية من العاصمة، حيث يتراوح متوسط سعر بيع الفللا في أحياء مثل العارض، القيروان، حطين، والنرجس، وغيرها، ما بين 3.1 مليون و5.5 مليون ريال.

الشقق:

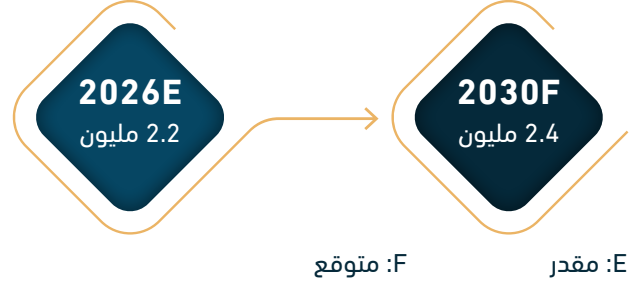
استنادًا إلى دراساتنا البحثية الحديثة التي أجريت خلال الأشهر القليلة الماضية، ظل قطاع الشقق يشهد طلبًا مرتفعًا، لا سيما في مدينة الرياض، حيث يفضل المواطنون السعوديون الشباب السكن في وحدات أصغر نسبيًا مع توفر مرافق أكثر مثل صالات الرياضة والمساح، مقارنة بالوحدات الأكبر ذات المرافق المحدودة أو غير المتوفرة. وقد أدى هذا التوجه إلى قيام العديد من المطورين بزيادة نسبة الشقق الصغيرة (استوديو، غرفتان نوم، ثلاث غرف نوم) ضمن مشاريعهم السكنية القادمة لاستهداف هذه الشريحة من الشباب. وتشمل المواقع الرئيسية لمجمعات الشقق الحديثة في الرياض أحياء مثل العارض، الياسمين، النرجس، والملقا، وغيرها. وفي هذه المناطق، يتراوح متوسط أسعار الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم ما بين 990 ألف و1.5 مليون ريال.

متوسط الأسعار السكنية - الفلل والشقق

المنطقة	الفل	الشقق
السويدي	4,800	4,900
العزيزة	4,800	4,000
طويق	4,900	4,800
الجنادرية	5,100	5,900
ظهرة لبن	6,500	5,000
الرمال	6,800	5,800
اليرموك	7,100	7,100
المهدية	7,900	7,300
قرطبة	8,600	8,400
المنصورة	8,700	7,500
الياسمين	9,900	10,000
العريض	10,700	8,500
القيروان	11,200	9,700
النرجس	11,400	8,500
الملقا	12,900	10,500
حطين	13,500	10,700
المحمدية	17,800	15,700

جميع الأسعار بـ ريال 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

المخزون السكني في الرياض - الوحدات



الطلب:

يواصل النمو السكاني كونه المحرك الرئيسي للطلب على الإسكان، حيث من المتوقع أن يصل عدد سكان المدينة إلى 9.6 مليون نسمة بحلول عام 2030، بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) يبلغ 4.1%.

تسهم البرامج الرائدة مثل «سكني» و«وافي» في توفير وحدات مدعومة، وأراضٍ ميسرة، وخيارات تمويل مصممة خصيصًا للأسر السعودية، مما يعزز الطلب بشكل مباشر من خلال جعل التملك أكثر سهولة. إضافة إلى ذلك، أثبتت مبادرات جريئة مثل برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) الحكومي نجاحًا كبيرًا، حيث تم منح أكثر من 600 رخصة لشركات دولية لتأسيس مقارها الإقليمية في الرياض حتى الآن، متجاوزةً مستهدف عام 2030 قبل موعده. ومن المتوقع أن تستقطب هذه الشركات آلاف الكفاءات العالية، مما يرفع الطلب بشكل كبير على العقارات السكنية، لا سيما في الأحياء الراقية بالعاصمة.

الطلب على الإسكان في المملكة بحلول عام 2030

المدن الرئيسية ▶ 1.5 مليون وحدة.
الرياض ▶ 700 ألف وحدة.

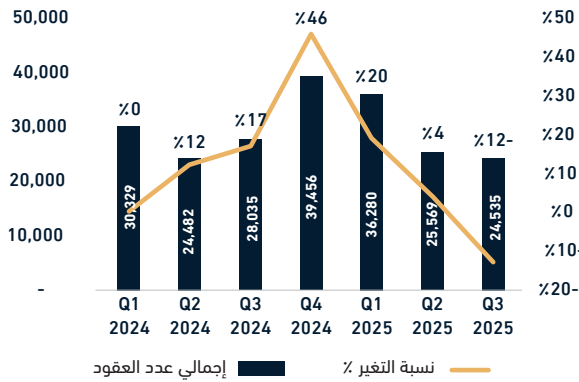


أداء السوق:

برزت الرياض كوجهة رائدة للسكن والأعمال على حد سواء، مدفوعة بتوفر فرص استثمارية واسعة، وتوسع عمراني كبير، ومبادرات حكومية استباقية أسهمت في استقرار الإيجارات والحد من الممارسات التي تؤدي إلى تقلبات الأسعار.

وبوجه عام، حافظ أداء السوق في الرياض خلال عام 2025 على مرونته، حيث انخفضت أسعار بيع الشقق بنسبة تراوحت بين 8% و 10%، كما تراجعت أسعار الفلل بنسبة تصل إلى 3% مقارنة بالنصف الأول من عام 2025.

عقود التمويل العقاري السكني الجديدة المقدمة من البنوك

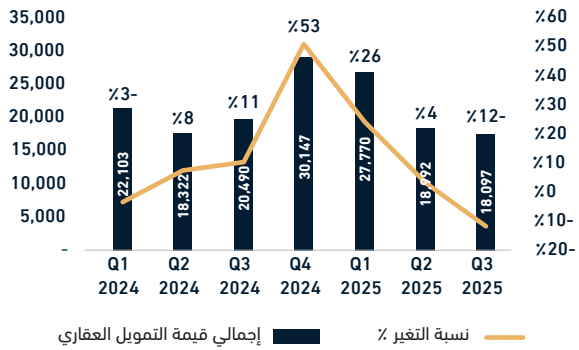


عقود التمويل العقاري السكني المقدمة من البنوك:

وفقًا للبيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي (ساما)، تم إصدار إجمالي 24,535 عقد تمويل سكني جديد خلال الربع الثالث من عام 2025، بانخفاض قدره 12% مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. كما انخفضت القيمة الإجمالية للعقود بنسبة 12% لتُقدَّر بنحو 18 مليار ٠٠٠ مليون ريال خلال الفترة ذاتها. واعتبارًا من نوفمبر 2025، سجلت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك أكبر تراجع سنوي منذ يناير 2017، بانخفاض بلغ 56% على أساس سنوي (نوفمبر 2025 مقارنةً بنوفمبر 2024).

عقود التمويل العقاري السكني الجديدة

قيمة التمويل العقاري السكني الجديدة المقدمة من البنوك



2025-Q3

12%-

نسبة التغير في أسعار الوحدات السكنية في الرياض (شمال)
على أساس سنوي (Y-o-Y)

الشقق

10%-

الفلل

3%-

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي (SAMA).
المبلغ بـ(مليون ٠٠٠).
نسبة التغير تتم مقارنتها على أساس سنوي (Y-o-Y).
البيانات لا تتضمن قيمة الفوائد على التمويل.

عدد سكان المملكة: 32.1 مليون نسمة.

السعوديين: 18.8 مليون (58.4%)
غير السعوديين: 13.3 مليون (41.6%)

عدد سكان منطقة الرياض: 8.6 مليون نسمة.

السعوديين: 4.4 مليون (51.7%)
غير السعوديين: 4.1 مليون (48.3%)

المصدر: التعداد السكاني السعودي 2022





CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطاع المكاتب
نظرة عامة

مقدمة

كما سيضيف مشروع «وستفيلد الرياض» (المعروف سابقًا بجوهرة الرياض) نحو 65 ألف متر مربع من المساحات المكتبية من الفئة الأولى، ومن المقرر افتتاحه في سبتمبر 2026، مما يعزز خط الإمدادات المستقبلية للمكاتب في المدينة.

وسيسهم مشروع «سول» الواقع مباشرة على طريق الملك عبدالله بتسليم مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 16,314 مترًا مربعًا، موزعة على ثلاثة أبراج مكتبية حديثة، ليتموضع كوجهة مكتبية تنافسية ضمن المحور الشرقي.

أما مشروع «كينغز غيت»، وهو تطوير متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء، فيضم برجين مخصصين للمكاتب بإجمالي مساحة مبنية تقارب 60 ألف متر مربع، تُخصّص جزء كبير منها للاستخدام المكتبي، مما يعزز توجهه كمركز للأعمال.

إضافة إلى ذلك، يجري تطوير مشروع «كينغز سكوير» بمساحة 34,931 مترًا مربعًا على طريق الملك فهد في حي الياسمين، ومشروع «بوليفارد بزنس بارك» الذي يوفر نحو 60 ألف متر مربع من المساحات المكتبية بالقرب من طريق الأمير تركي الأول، ومن المتوقع تشغيل كلا المشروعين بنهاية عام 2026.

كما يُعد مشروع «عود ريزيرف» وجهة متعددة الاستخدامات قادمة، تمتد على مساحة أرض تقارب 82,500 متر مربع، وستضم مكاتب بطابع بوتيك تشتمل أكثر من 26 قصرًا مكتبيًا فائق الفخامة، مما يضعه في الشريحة الأعلى من سوق المكاتب في الرياض.

وتُعد المشاريع العملاقة البارزة في المدينة، مثل «المربع الجديد»، و«حديقة الملك سلمان»، و«بوابة الدرعية»، من أبرز التطورات التي تمتلك القدرة على إعادة تشكيل سوق المكاتب في الرياض خلال المستقبل القريب.

في عام 2025، واصل الاقتصاد تقدمه ضمن أجندة التنويع، مدعومًا باستثمارات موجهة، وإصلاحات سياسات داعمة، والتوسع المستمر في القطاعات غير النفطية. وأسهمت هذه العوامل مجتمعة في دعم نمو اقتصادي مستقر وتعزيز بيئة الاستثمار بشكل عام. ونتيجة لذلك، ظلت أوضاع السوق مواتية، مما عزز التحول الهيكلي طويل الأجل ووفّر أساسًا مستقرًا لمواصلة التطور في قطاع المكاتب.

اعتبارًا من عام 2025، يُعد تأسيس أكثر من 600 مقر إقليمي لشركات متعددة الجنسيات في المملكة العربية السعودية محطة بارزة ضمن مستهدفات رؤية المملكة 2030، ويعكس تقدمًا ملموسًا نحو تنويع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على إيرادات الهيدروكربونات. وقد تجاوز هذا الإنجاز الهدف الأصلي المتمثل في استقطاب 500 مقر إقليمي بحلول عام 2030، مما يبرز تسارع تحول المملكة إلى مركز عالمي تنافسي للأعمال والاستثمار.

وبالاستناد إلى إطار رؤية 2030، سجلت المملكة زيادة قياسية بنسبة 35٪ في صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، لتصل إلى 24.9 مليار ٢ خلال الربع الثالث من عام 2025، مقارنة بـ 18.5 مليار ٢ على أساس سنوي للفترة نفسها. وقد أثبتت هذه الإصلاحات المدفوعة بالسياسات وبرامج الحوافز فعاليتها بشكل خاص في استقطاب الشركات متعددة الجنسيات، مما عزز مكانة المملكة كوجهة مفضلة للأعمال الإقليمية والدولية.

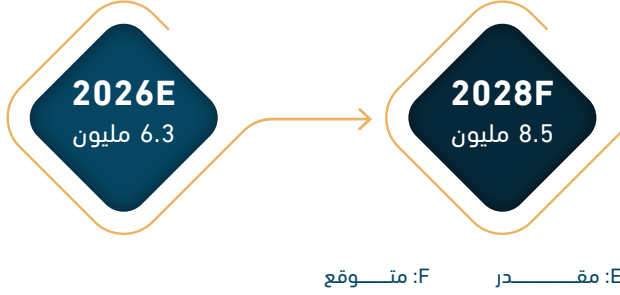
المعرض

شهد شمال مدينة الرياض إضافة نحو 160 ألف متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة خلال النصف الثاني من عام 2025. وبالنظر إلى المستقبل، من المقرر تسليم معرض إضافي بنحو 1.5 مليون متر مربع خلال عامي 2026-2027، يشكل نحو 80٪ منه مساحات فاخرة ودرجة أولى (Grade A).

ومن بين أبرز المشاريع المستقبلية، مشروع «رياضد» وهو تطوير حضري متعدد الاستخدامات تقوده شركتا رافن والجزيرة كابيتال، ويضم مكونًا مكتبيًا كبيرًا يتجاوز 35 ألف متر مربع، سيتم تسليمه عبر عشرة أبراج مكتبية عصرية مصممة لاستقطاب الشركات الباحثة عن مساحات عمل عالية الجودة.

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

مخزون المكاتب في الرياض - المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (م²)



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

الطلب

تستفيد المدينة من بنية تحتية متقدمة ومتوسعة باستمرار، تشمل شبكة نقل حديثة وأنظمة اتصالات عالمية متكاملة تدعم كفاءة الأعمال والربط الدولي.

وتشهد الرياض نموًا متسارعًا مدفوعًا بمبادرات تحويلية واسعة النطاق عبر عدة قطاعات، حيث تُسهم مشاريع بارزة مثل القدية، وبوابة الدرعية، وحديقة الملك سلمان، ومسار الرياض الرياضي، ومجتمعات روشن السكنية في إعادة تشكيل المشهد الحضري ورفع مستوى جودة الحياة في المدينة.

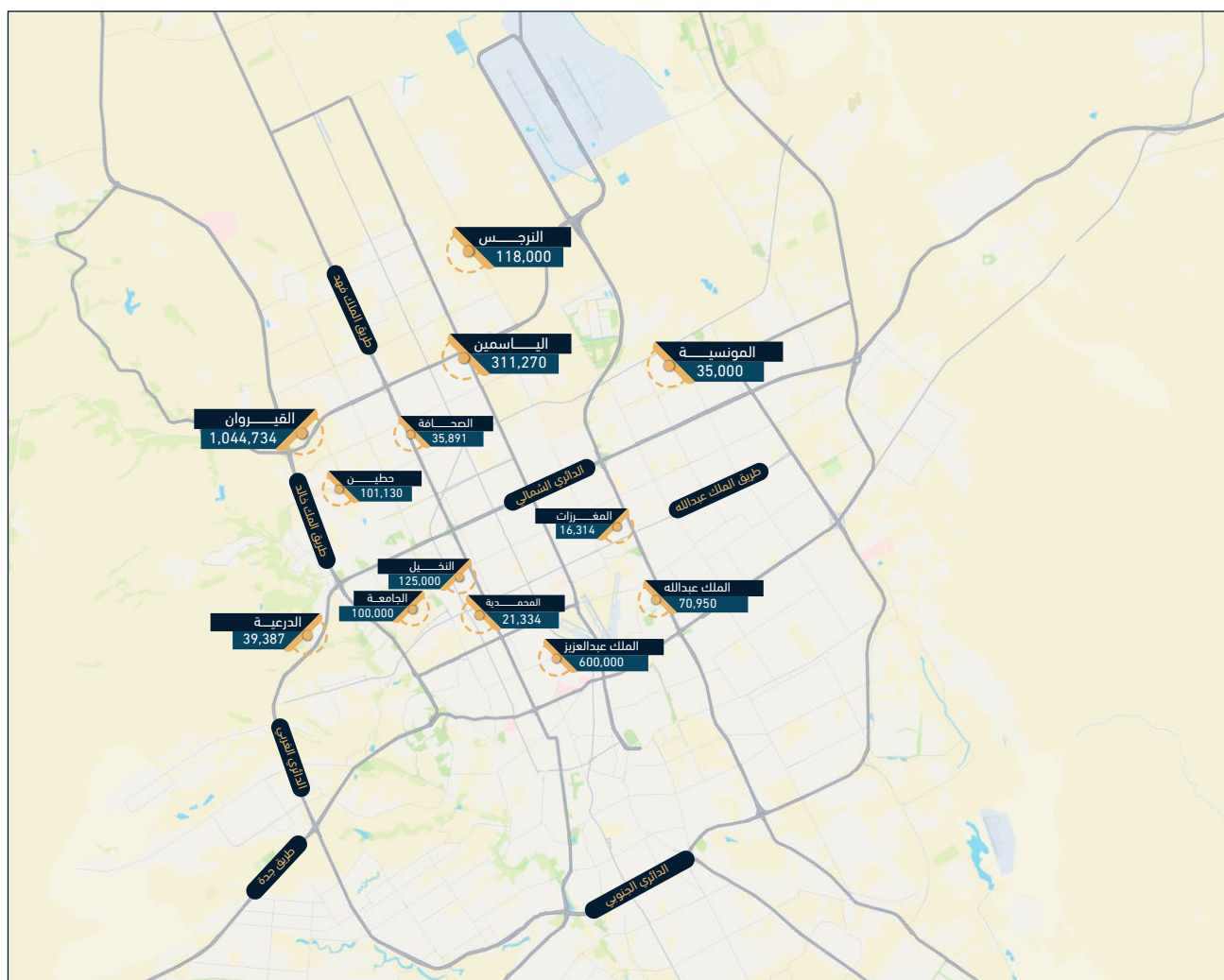
وتضع هذه العوامل مجتمعة الرياض في موقع المدينة الأكثر ديناميكية في المملكة ووجهة مفضلة للاستثمار والنمو طويل الأجل.

وتُعد الرياض المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، حيث تسهم بنحو 47٪ من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي وغير الحكومي للمملكة.

وبصفتها العاصمة التجارية، تحتضن المدينة مقرات الجهات الحكومية الرئيسية وغالبية مؤسسات قطاع الخدمات الكبرى، مما يعزز دورها كمركز محوري لاتخاذ القرار والأعمال في المملكة.

ومن المتوقع أن يشكل «إكسبو الرياض 2030» عاملًا محفزًا مهمًا لسوق العقار في الرياض، مع تأثيرات خاصة على قطاع المكاتب. ومن المنتظر أن يسهم قدوم الشركات الدولية، وشركات الخدمات المهنية، والمؤسسات الإعلامية، ومنظمي الفعاليات في تحفيز الطلب قصير وطويل الأجل على المساحات المكتبية عالية الجودة. ولن يقتصر هذا الطلب على الاحتياجات التشغيلية المؤقتة المرتبطة بالمعرض، بل سيمتد ليشمل تأسيس مقرات إقليمية طويلة الأجل وعمليات أعمال دائمة في العاصمة.

مشاريع المكاتب فى الرياض - العرض المتوقع



اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التأجيرية الإجمالية (م ²)	المنطقة
بوليفارد بزنس بارك	2026	60,000	حطين
ميدان الملك	2026	240,000	الياسمين
برج نوات	2026	40,950	الياسمين
برج أزدان	2026	10,336	الملقا
مدينة مسك	2026	300,000	عرقه
إزدي بارك	2026	100,000	جامعة الملك سعود
بوابة الملك	2026	60,000	الملك سلمان
ريارد	2026	35,000	المنصورية
كابيتال أفنيو	2026	36,000	القيروان
إلفن	2026	70,950	الملك عبدالله
ليفين ليوان	2026	21,334	المحمدية
أشا	2026	28,000	حطين
المربع الجديد	2030	1.4 million	القيروان
حديقة الملك سلمان	N/C	600,000	الملك عبدالعزيز

اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التجارية الإجمالية (م ²)	المنطقة
ريتل للأعمال	2026	20,000	الرحاب
برج الإنماء	2026	12,000	الياسمين
منتجج الأعمال برايم	2026	125,000	النخيل
سول	2026	16,314	المغززات
سكاي لدين	2026	27,416	المروج
العوالي رايز	2026	10,262	الصحافة
واكان	2026	12,000	الصحافة
إعمار الصحافة	2026	13,629	الصحافة
جون بارك	2026	13,130	حطين
أبراج إس	2026	18,320	الياسمين
مجمع كائنات للأعمال *	2026	118,000	النرجس
واحة الأعمال	2026	8,734	القيروان
إعمار 11	2026	8,888	الملقا
كُنز سيتي	2026	90,000	المروج
ميدان البساتين	2026	39,387	الدرعية

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

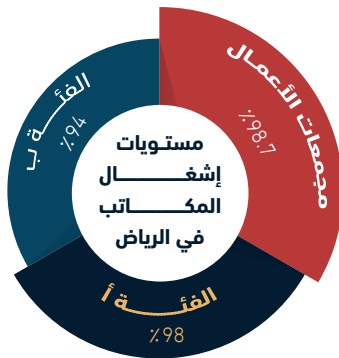
أداء السوق

وقد ارتفعت قيم الإيجار بشكل ملحوظ، لا سيما في شمال الرياض، حيث تتراوح إيجارات المكاتب على طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول بين 2,200 و 3,500 ريال للمتر المربع. وبالمثل، تتراوح معدلات الإيجار على طريق الملك فهد حاليًا بين 2,200 و 3,200 ريال للمتر المربع.

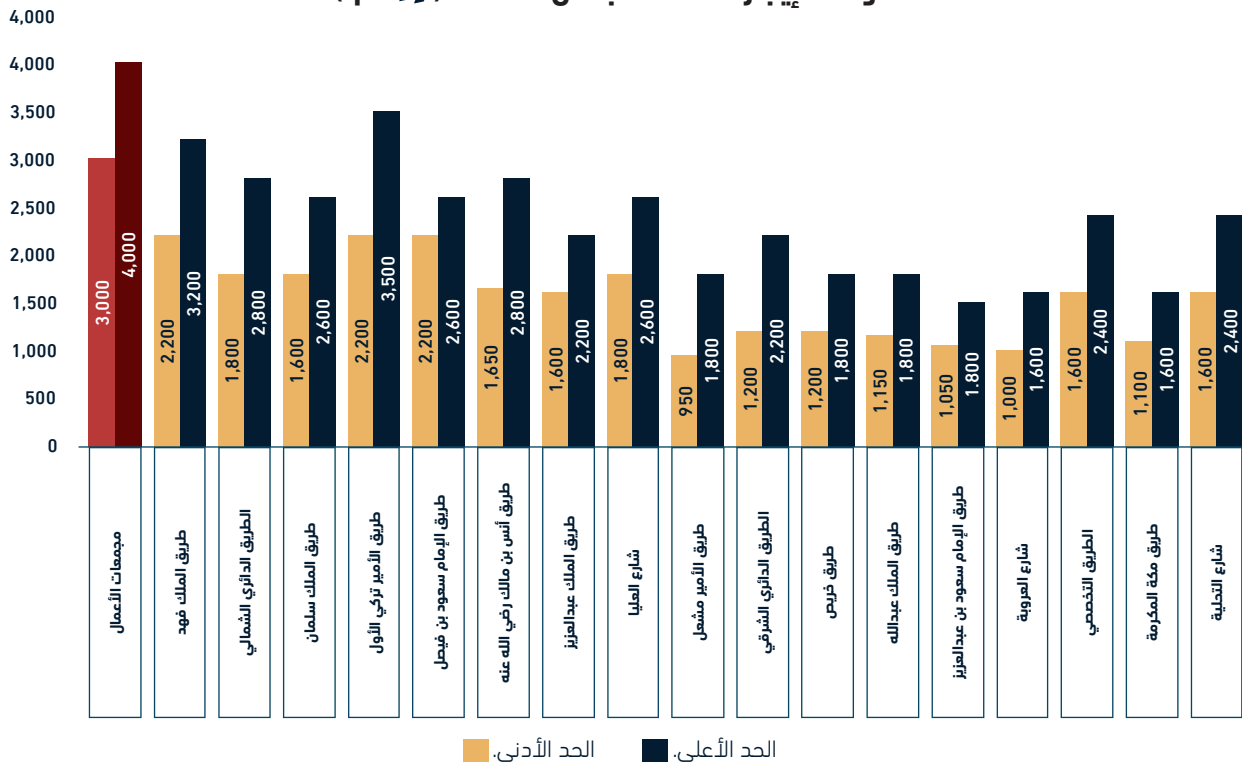
استمر سوق المكاتب في الرياض كمحرك رئيسي للطلب، مسجلًا معدل إشغال متوسط يقارب 98٪ عبر عينة ممثلة من الأصول التجارية.

حاليًا، يشغل جزء كبير من المخزون المكتبي التجاري الرئيسي في المدينة كيانات تشارك في مشاريع تطوير واسعة النطاق مستمرة، بما في ذلك المربع الجديد، حديقة الملك سلمان، بوابة الدرعية، القدية، نيوم، ومترو الرياض.

وفقًا لشركة سنشري 21 السعودية، يمثل هذا الوضع المستمر من الإشغال شبه الصفري ميزة مميزة للعاصمة ويعكس سوقًا تنافسية للغاية، مدعومًا بطلب قوي من الشركات. ويستمر الطلب في الارتفاع بفعل المبادرات الحكومية واسعة النطاق وزيادة تواجد الشركات الدولية، مما يؤدي إلى امتصاص مستمر للمخزون المتاح.



متوسط إيجارات المكاتب من الفئة A (ريال / م²)



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطاع التجزئة
نظرة عامة

مقدمة

يشكل التنوع المالي، وتوسيع قطاع المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتطوير الابتكار وريادة الأعمال أساس استراتيجية الاستثمار طويلة الأمد في المملكة. في هذا السياق، من المتوقع أن يواصل قطاع التجارة الإلكترونية تحت برنامج التحول الوطني (NTP) توفير فرص استثمارية قابلة للتوسع من خلال تعزيز البنية التحتية الرقمية، وتوسيع قاعدة المستهلكين، وتحسين كفاءة العمليات عبر سلسلة القيمة في قطاعي التجزئة والخدمات اللوجستية. ومن المتوقع أن تدعم هذه المبادرات نمو القطاع الخاص بشكل مستدام وتجذب رأس المال المحلي والأجنبي.

يظل قطاع التجزئة هو القطاع الرائد في أداء الاستثمار داخل سوق العقارات بالرياض، مدعومًا بالنمو المستمر في الطلب على مدى السنوات الأخيرة والاتجاهات الديموغرافية الإيجابية. وقد تعززت ثقة المستثمرين بفضل النمو السكاني المتزايد في المدينة، وارتفاع القوة الشرائية، وتغير تفضيلات المستهلكين نحو وجهات التجزئة المتكاملة ونمط الحياة. وفقًا لشركة سينشري 21، يتركز العرض الجديد للتجزئة بشكل أساسي في شمال الرياض، حيث يجري تطوير عدة مراكز تسوق ضخمة تتضمن مفاهيم حديثة للتجزئة والترفيه، مما يجعل هذا الجزء من السوق نقطة استثمارية رئيسية.

وبالنظر إلى المستقبل، تظل آفاق القطاع إيجابية. ووفقًا للتقارير، من المتوقع أن يصل حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية (على مستوى المملكة) إلى نحو 101.62 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، وهو ما يعكس إمكانات نمو قوية على المدى المتوسط والطويل، ويعزز جاذبية قطاع عقارات التجزئة كقوة أصول استراتيجية ضمن المشهد الاستثماري المتنوع في المملكة.

اتجاهات العرض

من المتوقع أن تصل مبيعات التجزئة في المملكة إلى 161.4 مليار دولار بحلول عام 2028، مما يعكس استمرار توسع سوق المستهلك السعودي. وبالموازاة، من المتوقع أن يتجاوز قطاع التجارة الإلكترونية في المملكة 25 مليار دولار بنهاية 2026، مما يعكس تبنياً متسارعاً للرقمنة وتغير سلوك المستهلك.

في ظل هذه الأسس القوية للسوق، من المتوقع أن تدعم مستويات النشاط العالية والطلب القوي على التأجير المسبق امتصاص العرض الجديد بشكل فعال، وبالتالي لا يُتوقع أن يخل هذا المخزون الجديد بتوازن السوق أو يؤدي إلى زيادة فائض العرض على المدى القصير إلى المتوسط.

العرض المستقبلي

شهد عام 2025 مرحلة مهمة لقطاع التجزئة بالرياض مع تسليم مشاريع مثل رواجه (20,000 م²) من تطوير الراجحي السابع، وأورو سكوير (35,572 م²) من تطوير السعيدان، إلى جانب افتتاح وجهات رئيسية مثل سوليتير الرياض (65,000 م²). ساهمت هذه الإضافات إلى جانب مشاريع صغيرة أخرى في المدينة، التي تقدم مزيجًا من تجارب التجزئة والترفيه المميزة، في رفع إجمالي المخزون التجزئة بالرياض إلى نحو 4.3 مليون م² بحلول نهاية العام.

وفي المستقبل، من المتوقع أن تعيد التطويرات الكبيرة متعددة الاستخدامات والموجهة لنمط الحياة مثل القدية، والأفنيوز الرياض، ودرعية سكوير تشكيل مشهد التجزئة في المدينة. تم تصميم هذه المشاريع كوجهات تجريبية ونمط حياة، بما يتماشى مع أهداف رؤية 2030 لتعزيز جودة الحياة ودعم التنوع الاقتصادي.

بحلول عام 2028، من المتوقع أن يتوسع المخزون التجزئة بالرياض بمقدار إضافي يبلغ 1.7 مليون م²، مدفوعًا بشكل رئيسي بالمشاريع البارزة مثل ذا ستيج، ومرسلات بوليفارد، وSEVEN. ويعكس هذا التوسع استمرار ثقة المستثمرين وأسس الطلب طويلة الأجل في سوق التجزئة بالعاصمة.

محركات الطلب

- يظهر قطاع التجزئة بالرياض زخمًا قويًا، مدعومًا بالنمو المستمر في الإنفاق التقديري وقاعدة سكانية شابة وسريعة النمو، مما يعزز الطلب الاستهلاكي في قطاعات التجزئة العامة والفاخرة.
- يوسع تجار التجزئة من حضورهم المادي استجابةً للطلب المتزايد من المواطنين السعوديين والمجتمع الأجنبي المتنامي.
- تعزز زيادة الدخل المتاح القوة الشرائية للمستهلك، مما يدعم ارتفاع وتيرة الإنفاق وحجم السلة الشرائية عبر فئات التجزئة.
- بالتزامن، تسريع توجه المستهلكين نحو العلامات الفاخرة والمصممة يدفع تطوير مراكز تجزئة عالية الجودة في المحاور الحضرية الاستراتيجية، لتلبية الطلب على الراحة والتميز وتجارب التجزئة المرتبطة بأسلوب الحياة.
- على المدى الطويل، من المتوقع أن تعيد مشاريع الجيجا تشكيل المشهد العقاري والتجزيئي في السعودية، دعمًا لنمو السكان إلى نحو 40 مليون نسمة وجذب ما يصل إلى 150 مليون زائر دولي بحلول 2030، مما يضع الرياض كوجهة إقليمية رائدة للتجزئة ونمط الحياة.

أداء السوق

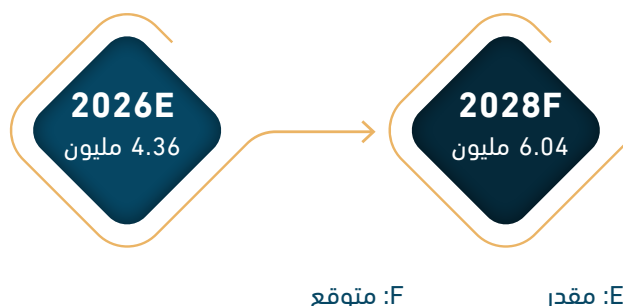
ظلت قيم إيجارات التجزئة في الرياض مستقرة إلى حد كبير، مع تسجيل زيادات انتقائية في بعض المناطق الفرعية الرئيسية. ارتفعت الإيجارات المتوسطة للمعارض التقليدية بنحو 10٪، بينما سجلت مراكز التسوق ومراكز التجزئة على الطرق ارتفاعات أقوى تتراوح بين 15٪-25٪. وكان التقدير الأعلى للإيجار في الأحياء الشمالية، مما يعكس استمرار الطلب والنشاط التطويري، في حين شهدت منطقة وسط المدينة والمناطق الجنوبية أداءً إيجاريًا مستقرًا نسبيًا.

بلغت معدلات شغور التجزئة في المدينة نحو 8٪-10٪. وعلى الرغم من وجود مخزون جديد كبير مقرر تسليمه خلال العام، من المتوقع أن يدعم توسع تجار التجزئة ودخول علامات تجارية دولية وإقليمية جديدة مستويات الامتصاص، مما يحد من أي ضغوط كبيرة على معدلات الشغور.

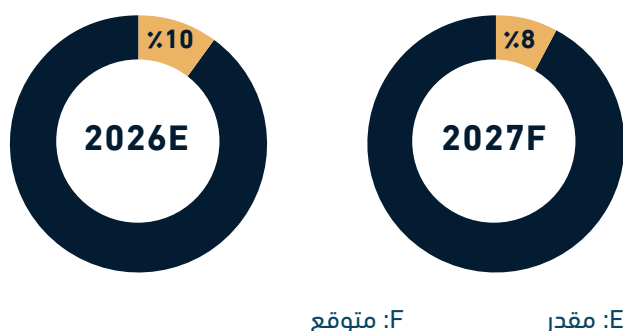
المحاور الرئيسية لتطوير التجزئة

يبرز الطريق الدائري الشمالي، وطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول (تتراوح إيجارات التجزئة فيه بين 1,500 ٴ و 3,600 ٴ للمتر المربع)، وطريق أنس بن مالك، وطريق محمد بن سلمان كمحاور رئيسية لنمو التجزئة بالرياض. تجذب هذه المواقع المشاريع التجزئة الكبرى القادمة، ومن المتوقع أن تتحول عند اكتمالها إلى وجهات بارزة للتسوق ونمط الحياة داخل المدينة.

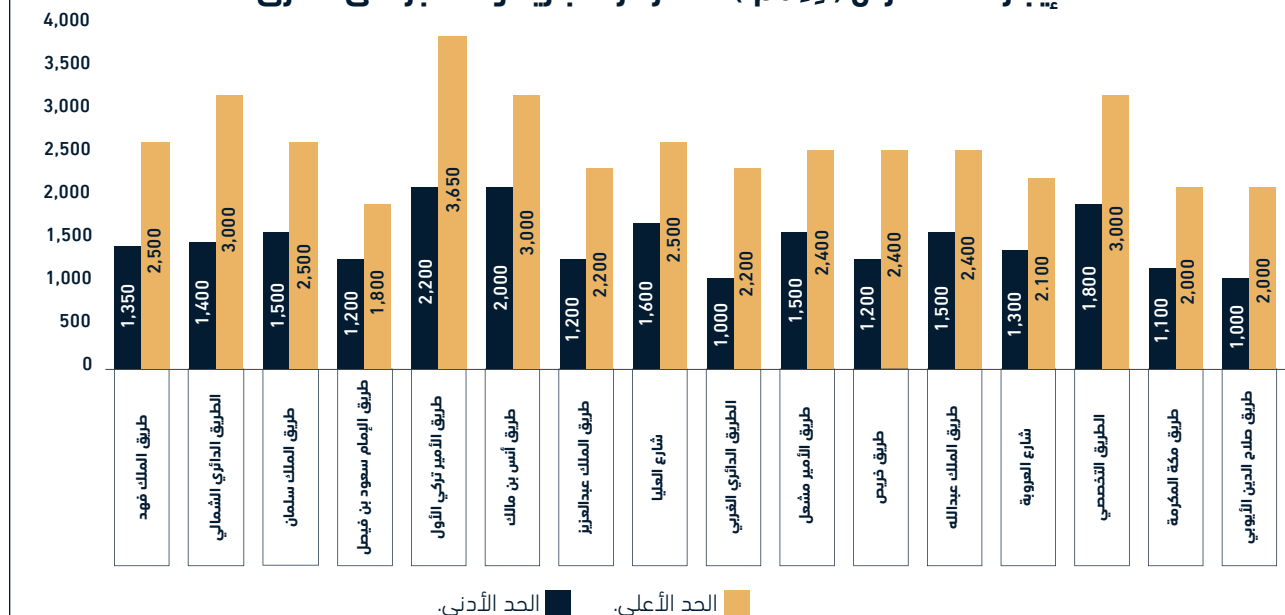
المخزون التجاري في الرياض (المساحة الإجمالية المؤجرة بالمتر المربع)



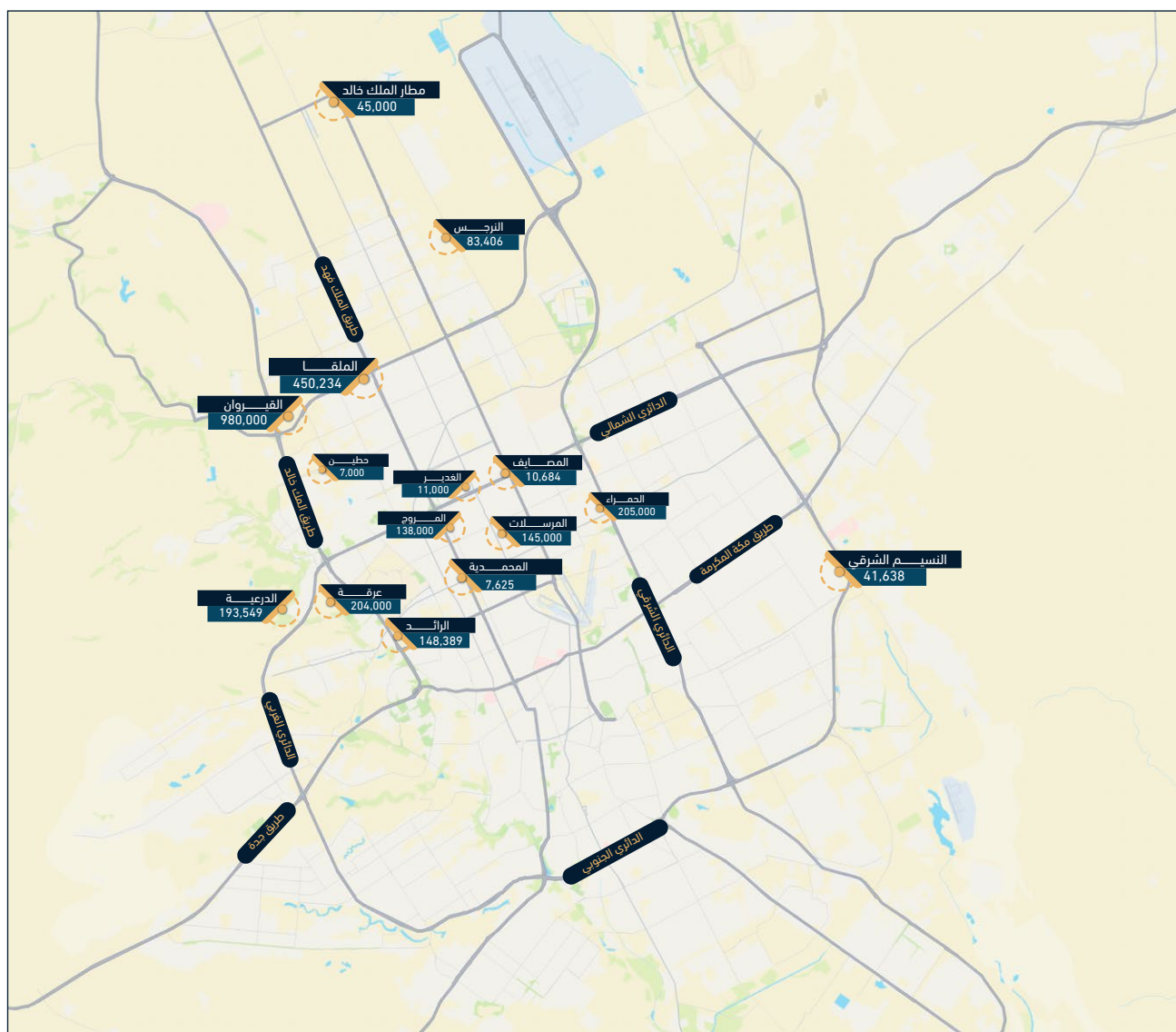
معدلات شغور التجزئة بالرياض %



إيجارات المعارض (ٴ / م²) - المراكز التجارية والمتاجر على الطرق



المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية



اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التأجيربة الإجمالية (م²)	المنطقة
وادي ووك	2026	25,406	الترجس
ويستفيلد الرياض	2026	148,389	الرائد
Q78	2026	7,000	هثين
المشراق	2026	105,000	عرقة
ميسك سيتي	2026	99,000	عرقة
خزام مول	2026	45,000	مطار الملك خالد الدولي
درعية سكوير	2027	186,000	الدرعية
جبل القرن أفينيو	2027	7,549	الدرعية
تيرا الرياض	2027	58,000	الترجس
بريزا سكوير	2027	41,638	النسيم الشرقي
مرسلات بوليفارد	2027	145,000	مرسلات
المربع الجديد	2030	980,000	القيروان

اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	المساحة التأجيرية الإجمالية (م ²)	المنطقة
إكودان	2026	11,000	الغدير
ذا بلفيو	2026	90,000	الحمراء
SEVEN إنترتينمنت	2026	100,000	الحمراء
ريد كوارتر	2026	15,000	الحمراء
*الأنفيوز	2026	400,000	الملقا
رياض أيكون	2026	16,116	الملقا
نورد سكوير	2026	6,800	الملقا
إنسباير بوليفارد	2026	27,318	الملقا
ذا كورنر	2026	10,684	المصايف
ليف إن ليون	2026	7,625	المحمدية
كنوز سيتي	2026	120,000	المروج
ذا ستيج	2026	18,000	المروج

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

قطـاع الضيافة
نظرة عامة

مقدمة:

السوق. بحلول نهاية العام، سيصل إجمالي عدد غرف الفنادق في الرياض إلى أكثر من 25,600 مفتاح، مع تطويرات جديدة كبيرة مدفوعة برؤية المملكة 2030، مضيئة آلاف الغرف وزيادة المخزون نحو توقعات تتجاوز 39,000 مفتاح بحلول 2030. معظم العرض القادم موجه بشكل كبير نحو التطويرات الفاخرة والعليا.

الطلب:

المشاريع العملاقة مثل حديقة الملك سلمان، بوابة الدرعية، القدية، والمربع الجديد وسط المدينة تدفع الطلب على السفر من الاستشاريين والمقاولين والمستثمرين بشكل كبير. وبالموازاة، تدفع الإصلاحات الكبرى في القطاع المالي، بما في ذلك الاستعدادات لإطلاق "رياض إير"، الطلب المؤسسي.

يهدف التحول التاريخي الجاري المدفوع برؤية 2030 إلى تنويع قطاع الضيافة الذي كان مهيمًا على الشركات في العاصمة نحو مزيج طلب أكثر توازنًا، مع تعزيز المطورين والمبادرات الحكومية لزيادة الطلب الترفيهي وتجديد العرض في جميع الفئات.

على الرغم من المنافسة المتزايدة بين العلامات العالمية الرائدة، تحتفظ المدينة بإمكانات نمو كبيرة للمستثمرين والمشغلين، مدعومة بالطلب المستمر في قطاعات الفخامة، سياحة الأعمال، والترفيه.

أداء السوق:

سجل سوق الرياض نموًا مستدامًا ومتواصلًا على مر السنين، مدفوعًا بالزيادات التدريجية في معدل الإشغال، ومتوسط السعر اليومي للغرفة (ADR)، وإيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR).

يُقدّر معدل إشغال الفنادق في الرياض بنسبة 61٪، بينما يصل متوسط السعر اليومي للغرفة إلى 915 ريال. أما إيرادات الغرفة المتاحة فتبلغ 558 ريال، مع اتجاه إيجابي للنمو بنسبة 3٪ سنويًا.

تشير دراسات أبحاث السوق إلى تحول واضح في اتجاهات تطوير الفنادق، حيث أصبحت الفنادق التقليدية المستقلة أقل جاذبية، بينما أصبحت التطويرات متعددة الاستخدامات التي تدمج المساحات المكتبية الفاخرة مع عروض الطعام والشراب والمطاعم الراقية هي النموذج السائد.

رؤية المملكة 2030 تعيد تشكيل قطاع الضيافة في المملكة بشكل جوهري من خلال استثمارات كبيرة في البنية التحتية وتنويع استراتيجيات العروض السياحية. خصصت الحكومة 110 مليار دولار لتطوير صناعة الضيافة، مع هدف توفير نحو 362,000 غرفة فندقية إضافية بحلول عام 2030. وقد تجاوز هذا التوسع الطموح التوقعات الأولية، كما يتضح من تحقيق 115.9 مليون رحلة سياحية في عام 2024 — متجاوزة الهدف الأصلي البالغ 100 مليون زائر قبل الموعد المحدد. وبناءً على ذلك، رفعت المملكة من طموحاتها، حيث تهدف الآن لجذب 150 مليون زائر سنويًا بحلول عام 2030.

يشهد سوق الضيافة في الرياض تحولًا تاريخيًا، مدفوعًا بمبادرات رؤية 2030، والمشاريع الكبرى، والتدفق السريع للمسافرين بغرض الأعمال والترفيه. ينتقل السوق من قاعدة تقليدية مهيمتها عليها الشركات إلى مزيج متنوع، مع زيادة السياحة، واستضافة الفعاليات الكبرى، ونمو الاستثمار الأجنبي المباشر.

توسع الفنادق الفاخرة والمعروفة يعيد تعريف المنافسة في مشهد الضيافة بالمدينة. مؤخرًا، تعاونت فور سيزونز مع شركة مِدَاد العقارية لتطوير فندق فور سيزونز درعية وإقامات فور سيزونز الخاصة بتكلفة 3.1 مليار ريال، ويضم 159 غرفة فاخرة على قطعة أرض تبلغ 235,938 متر مربع ضمن المخطط العام لدرعية.

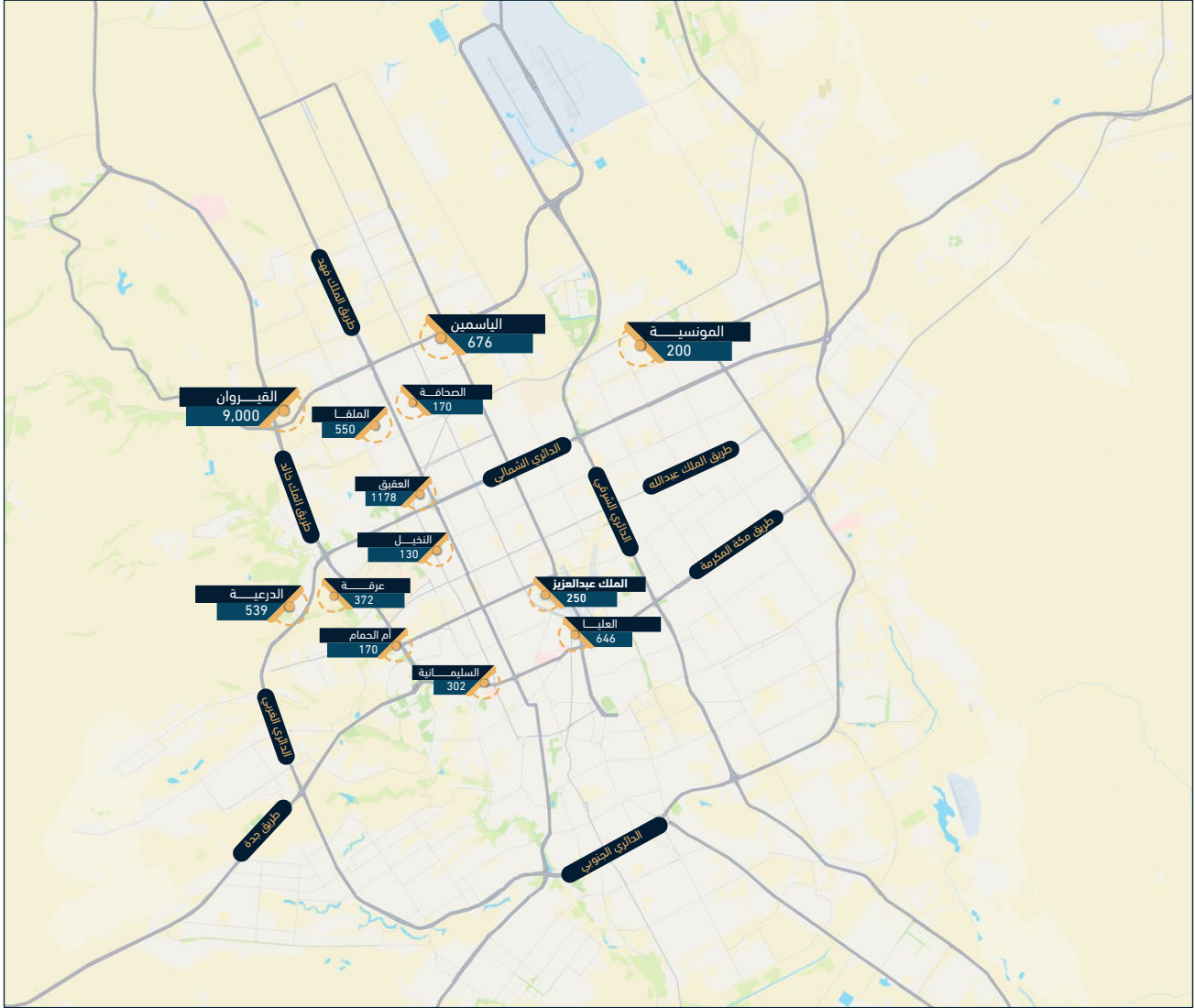
التحول الرقمي والاستدامة أصبحا من الأولويات التشغيلية الأساسية في صناعة الضيافة. استجابة لذلك، تعتمد الفنادق بسرعة إجراءات تسجيل الوصول بدون تلامس، وأنظمة الوصول عبر الهاتف المحمول، وخدمات الكونسيرج المدعومة بالذكاء الاصطناعي لتلبية توقعات المسافرين المهتمين بالتكنولوجيا وتحسين تجربة الضيوف بشكل عام.

الإمداد:

شهد القطاع زيادة في افتتاح الفنادق الفاخرة، مع توسع العلامات التجارية العالمية لتلبية احتياجات المسافرين الأثرياء. على الرغم من تسارع نمو العرض مع أكثر من 3,000 غرفة جديدة خلال العام الحالي، تظل الرياض واحدة من أقوى أسواق الضيافة في المنطقة، مدعومة بمبادرات رؤية 2030 وتزايد أعداد الزوار.

من المتوقع أن يشهد عام 2026 استمرار زخم الطلب القوي، على الرغم من أن العرض الجديد الكبير سيسلط ضغطًا على بعض فئات

مشاريع قطاع الضيافة في الرياض - المعرض المتوقع



اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	عدد المفاتيح	المنطقة
ربجيت الرياض KAFD	2027	250	العقيق
إنتركونتيننتال KAFD	2027	400	العقيق
رافلز الرياض	2027	230	الدرعية
سوفيتيل سرفيسد ريزيدنس	2027	250	الياسمين
هايات بليس بوابة الدرعية	2027	150	الدرعية
هيلتون جاردن إن	2027	250	الياسمين
كيوريو كولكشن	2027	176	الياسمين
ترايب	2027	250	الملك عبدالعزيز
سيرو العليا	2028	200	العليا
أوتوغراف كولكشن	2028	280	العقيق
فنادق المربع الجديد	2030	9,000	القيروان

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

اسم المشروع	سنة الإنجاز المتوقعة	عدد المفاتيح	المنطقة
موندريين	2026	200	الملقا
ماريوت رينيسانس	2026	248	العقيق
كونراد لايزن فالي	2026	170	أم الحمام
هوليداي إن إكسبريس	2026	200	العليا
فوكو	2026	246	العليا
هوتيل إنديجو (مدينة محمد بن سلمان)	2026	372	عركة
والدورف أستوريا	2026	350	الملقا
كراون بلازا طيبة الرياض	2026	302	السلامية
نوفوتيل ليفينغ هوتيل	2026	170	الصحافة
ريحان هوتيل	2026	200	المنصية
فور سيزونز بوابة الدرعية	2027	159	الدرعية
شيفال لادن ليفينغ	2027	130	النخيل

الإشغال



%61

العائد لكل
غرفة متاحة



558

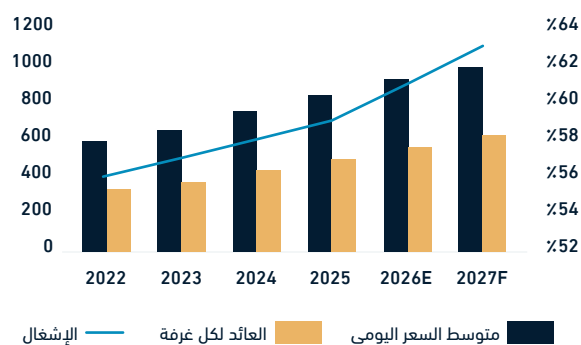
متوسط السعر
اليومي

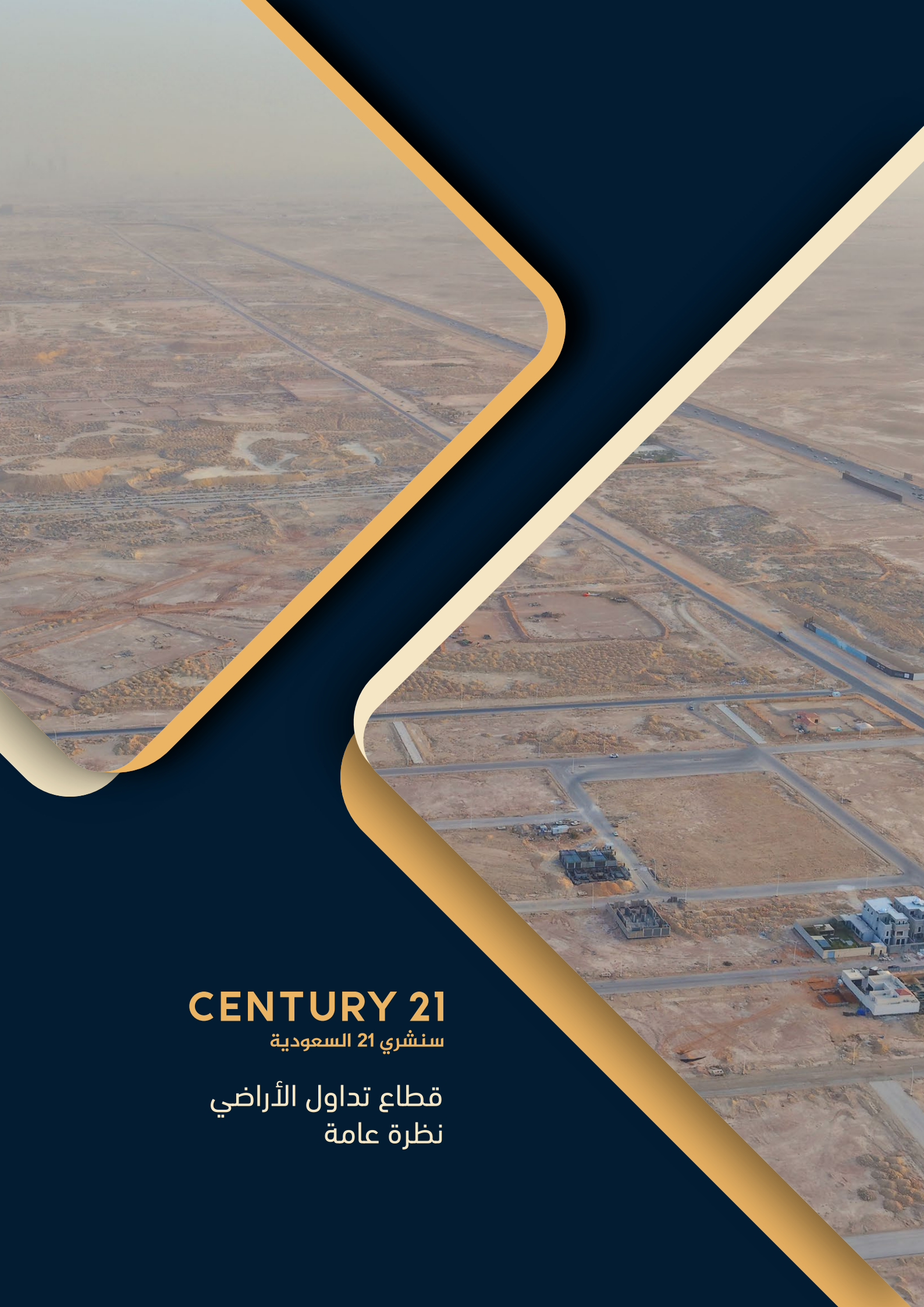


915

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

فنادق الرياض - مؤشرات الأداء الرئيسية





CENTURY 21

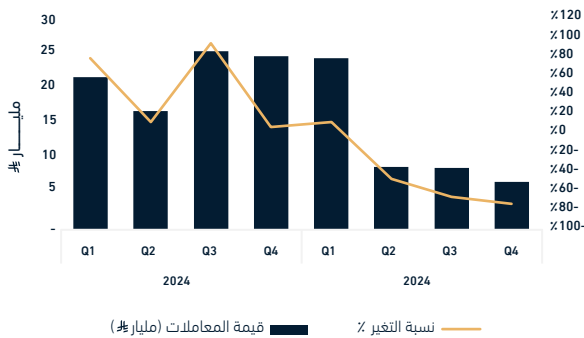
سنشري 21 السعودية

قطاع تداول الأراضي
نظرة عامة

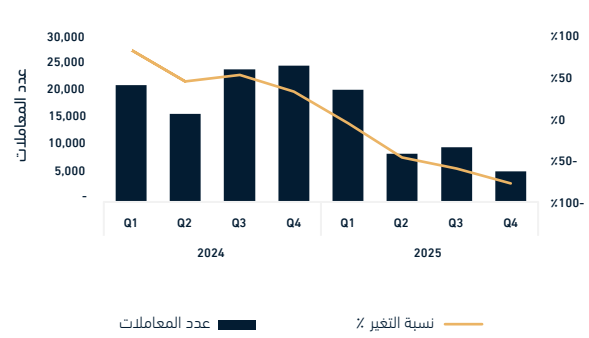
المعاملات العقارية السكنية في الرياض

خلال عام 2025، شهدت منطقة الرياض إجراء 45,578 معاملة سكنية بقيمة 49.7 مليار ريال، مع انخفاض بنسبة 47% في عدد المعاملات و44% في قيمة المعاملات مقارنة بالعام السابق، وفقاً للبيانات الصادرة عن وزارة العدل.

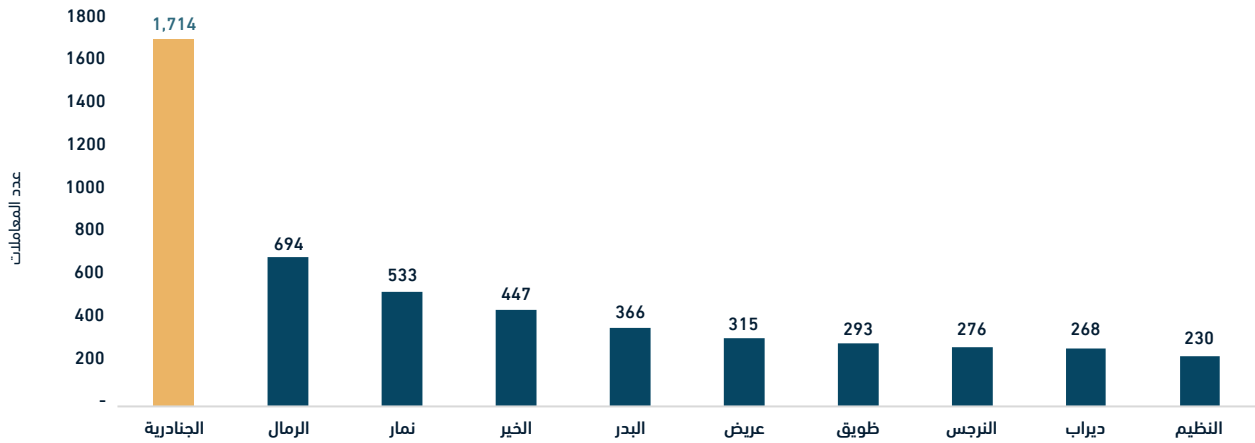
إجمالي قيمة صفقات العقارات السكنية في الرياض



إجمالي صفقات العقارات السكنية في الرياض



أفضل الأحياء أداءً في الرياض (من حيث عدد الصفقات السكنية) – النصف الثاني 2025



المصدر: وزارة العدل

متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية في الرياض (٢م / ٤)

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
7,700	8,500	الوادي
8,000	10,000	المروج
7,500	10,500	الياسمين
8,500	9,600	الصحافة
10,500	12,000	حطين
8,500	10,500	العقيق
11,000	13,000	الملقا
جنوب الرياض		
2,000	2,500	الدار البيضاء
2,000	3,000	العزيزة
1,500	1,800	عريض
2,000	2,500	الشا
2,000	2,650	بدر
1,500	2,000	أحد
2,500	3,000	السويدي
1,500	1,700	طيبة
1,800	2,350	عكاظ
2,000	2,500	البديعة
1,800	2,700	نمار
1,800	3,000	الحزم
وسط الرياض		
8,000	10,000	العليا
6,800	8,500	الملك فهد
7,000	10,000	النزهة
9,000	10,000	التعاون
7,000	11,500	المرسلات
8,000	9,000	السليمانية
8,000	9,500	الورود
4,000	5,000	الملز
11,000	13,500	المحمدية
9,500	10,500	المغززات

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
شرق الرياض		
7,000	7,500	قرطبة
5,000	6,500	المنصورية
3,000	4,000	الرمال
6,000	7,000	غرناطة
6,000	7,000	الحمراء
5,000	6,500	البرموك
3,500	4,500	القادسية
5,000	6,000	إشبيلية
1,500	1,800	النسيم
2,200	3,000	الجنادرية
3,500	4,800	السلام
2,000	3,200	الشرق
2,500	3,500	النسيم
3,000	4,000	النهضة
3,000	4,000	السعادة
غرب الرياض		
3,800	4,500	ظهرة لبن
6,500	8,200	عركة
12,500	13,800	النخيل
3,500	4,600	المهدية
2,000	2,300	ضاحية نمار
2,750	3,500	طويق
شمال الرياض		
6,500	8,500	العارض
6,500	9,000	الترجس
7,000	9,500	القيروان
1,500	2,000	الخير
12,000	15,000	الغدير
9,000	12,500	الربيع
9,900	12,000	الندى
8,000	9,500	النفل

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

متوسط أسعار بيع الأراضي التجارية في الرياض (ع / م²)

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
وسط الرياض		
طريق الملك فهد	35,000	45,000
طريق العليا	24,000	30,000
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	9,900	15,400
شارع العروبة	6,100	8,800
شارع التخصصي	8,300	13,800
طريق الملك عبدالعزيز	10,500	14,000
شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي	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

المصدر: أبحاث سنشري 21 السعودية

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
شرق الرياض		
الطريق الدائري الشرقي	6,600	8,500
طريق خريص	4,500	6,000
طريق الدمام	3,800	5,500
طريق خالد بن الوليد	6,000	7,200
طريق الأمير سعد بن عبدالرحمن	3,900	5,000
طريق الملك عبدالله	8,000	12,700
طريق الإمام عبدالله بن سعود	4,400	6,100
طريق حسن بن حسين بن علي	6,100	7,700
غرب الرياض		
الطريق الدائري الغربي	4,800	6,300
طريق الأمير مشعل بن عبدالعزيز	9,000	10,000
شارع الطائف (البن)	5,000	7,800
طريق المدينة المنورة	4,200	8,300
شمال الرياض		
طريق الملك فهد	35,000	45,000
الطريق الدائري الشمالي	14,900	18,000
طريق أنس بن مالك	15,400	18,000
طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول	12,000	16,000
طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز	30,000	38,000
طريق الملك عبدالعزيز	14,000	16,000
طريق أبو بكر الصديق	8,800	15,000
طريق عثمان بن عفان	8,800	12,600
طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز	11,000	17,600
طريق الملك خالد	9,900	13,860
طريق العليا	24,000	30,000
جنوب الرياض		
طريق الخرج	2,200	2,800
الطريق الدائري الجنوبي	3,100	4,900
طريق حمزة بن عبدالمطلب	2,600	4,000



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 للمشاة، حيث يمكن للناس أن يعيشوا ويعملوا ويتسوقوا ويجمعوا في مكان واحد دون الحاجة إلى التنقل لمسافات طويلة.

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

المرونة في الأداء العقاري
الأصول 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 والمشاة، بما يدعم الأهداف البيئية والاستدامة.



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.



واحد. وتتبع مشاريع الشركة المحتملة منهجية متكاملة تبدأ باختيار الأراضي وتحليلها، ثم تطوير منتجات عقارية تلبى احتياجات العملاء. وتركز هذه العملية على التصميم الحديث، وجودة التنفيذ العالية، والحلول المستدامة.

وبصفتها مجموعة تطوير واستثمار عقاري ذات توجه مستقبلي، ترسم ليوان مساراً متقدماً في قطاع العقارات بمدينة الرياض من خلال رؤية استراتيجية قائمة على الإبداع والواقعية، ومتوافقة مع الطموحات الوطنية للنمو.



يُعد ليفان ليوان مشروعاً رئيسياً متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة أرض تتجاوز 45,000 متر مربع، ويضم مكونات سكنية وتجارية ومكتبية. يتمتع المشروع بموقع استراتيجي بجوار طريق الملك عبدالله في حي المحمدية بمدينة الرياض، ويحيط به عدد من المناطق الحيوية والمرافق والخدمات التي تعزز نمط الحياة العصري. يوفر المشروع:

- مساحة مبنية إجمالية تبلغ 77,000 متر مربع
- 470 وحدة سكنية
- 7,625 متراً مربعاً من المساحات التأجيرية الصافية لمحال التجزئة والمطاعم والمقاهي
- 109 وحدات مكتبية بمساحة تأجيرية صافية تبلغ 21,234 متراً مربعاً
- 1,800 متر مربع من المرافق الترفيهية
- 29,000 متر مربع من المساحات الخضراء المفتوحة والساحات
- 1,500 موقف سيارات

يوفر ليفان ليوان بيئة عصرية تركز على المجتمع، تُمكن العائلات من السكن والعمل والاستمتاع بالأنشطة الترفيهية في موقع

مبنى رقم 4810، طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز الفرعي - الرياض 12361

920015822

www.Liwan.sa

info@liwan.sa

H-2	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
CMA	هيئة السوق المالية
Mn	مليون
Bn	مليار
OPEC	منظمة الدول المصدرة للبترول
RHQ	برنامج المقرات الإقليمية بالرياض
Y-o-Y	سنة بعد سنة (مقارنة سنوية)
Q-o-Q	ربع بعد ربع (مقارنة فصالية)
N/C	غير مؤكد
Sqm	متر مربع
GLA	المساحة القابلة للتأجير
A الفئة	مباني المكاتب التي تمثل أحدث وأعلى جودة في السوق
B الفئة	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	ويُعرف 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

mcarim@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/ خرم إلياس

مدير - الاستشارات

khuram@century21.sa

059 9359 390

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

+966 (11) 4000 360

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. وثق سنشري 21 السعودية في موثوقية البيانات المنشورة، إلا أننا لا نضمن اكتمال أو دقة هذه البيانات. ذ 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.