

السوق السكني في المملكة العربية السعودية الربع الثالث 2025: انخفاض في حجم الصفقات مع ثبات نمط الأسعار.

وفقاً لتقرير صدر حديثاً عن أداء سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية خلال الربع الثالث من عام 2025 من شركة جونز لانج لاسال آي بي، إنك (JLL)، أظهر السوق السكني اتجاهات متباينة عبر المدن الرئيسية في الربع الثالث 2025، مما يعكس مزيجاً من قيود القدرة على تحمل التكاليف وتغير تفضيلات الطلب.

أظهر سوق العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية اتجاهات متباينة عبر المدن الرئيسية خلال الربع الثالث 2025، مما يعكس مزيجاً من التدخلات التنظيمية، وقيود القدرة على تحمل التكاليف، وتغير تفضيلات الطلب. ففي الرياض، انخفضت أحجام المعاملات السكنية بنسبة 18.4% على أساس سنوي لتصل إلى 6,140 صفقة. واستمرت الشقق في الهيمنة على الطلب، حيث شكلت 56.2% من إجمالي المعاملات، مما يسبب الضوء على التحول المستمر نحو خيارات سكنية بأسعار معقولة. وعلى النقيض، سجلت جدة نمواً بنسبة 21.0% على أساس سنوي في أحجام المعاملات لتصل إلى 3,228 صفقة، مدعومة باستمرار الطلب وارتفاع حصة مشاريع الشقق السكنية، التي شكلت 88.9% من النشاط. أما في الدمام، فقد تراجعت إجمالي المبيعات بنسبة 21.5% على أساس سنوي لتصل إلى 1,190 صفقة، مع استحواد الشقق على 76.7% من إجمالي المعاملات.

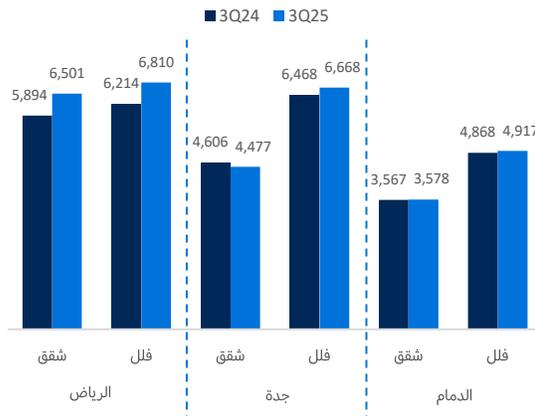
حافظت أسعار العقارات السكنية في الرياض على متانتها رغم تراجع أحجام المعاملات، حيث ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 10.3% على أساس سنوي لتصل إلى 6,501 ريال سعودي للمتر المربع، كما ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 9.6% على أساس سنوي لتصل إلى 6,810 ريال سعودي للمتر المربع؛ وبلغ متوسط أسعار الفلل الفاخرة 10,223 ريال سعودي للمتر المربع. وأظهرت جدة اتجاهات متباينة، إذ انخفضت أسعار الشقق بنسبة 2.8% على أساس سنوي لتصل إلى 4,477 ريال سعودي للمتر المربع، في حين ارتفعت أسعار الفلل بنسبة 3.1% على أساس سنوي لتصل إلى 6,668 ريال سعودي للمتر المربع. وفي الدمام، جاء الأداء محدوداً، حيث استقرت أسعار الشقق إلى حدٍ كبير عند 3,578 ريال سعودي للمتر المربع، مرتفعة بنسبة طفيفة بلغت 0.3% على أساس سنوي؛ كما سجلت أسعار الفلل زيادة متواضعة بنسبة 1.0% على أساس سنوي لتصل إلى 4,917 ريال سعودي للمتر المربع. وتؤثر ضغوط القدرة على تحمل التكاليف بشكل متزايد على سلوك المشترين، مع بروز طلب ناشئ على منازل التاون هاوس التي توفر نقطة وسط بين الشقق والفلل.

واصلت أسواق الإيجارات في الرياض قوتها، مدعومة بنمو السكان ومحدودية المعروض على المدى القريب. وارتفعت إيجارات الشقق بنسبة 19.6% على أساس سنوي لتصل إلى 30,832 ريال سعودي سنوياً، فيما ارتفعت إيجارات الفلل بنسبة 17.2% على أساس سنوي لتصل إلى 88,715 ريال سعودي. وفي جدة، كان أداء سوق الإيجارات أكثر اعتدالاً، حيث ارتفعت إيجارات الشقق بنسبة 2.6% على أساس سنوي، بينما انخفضت إيجارات الفلل بنسبة 2.7% على أساس سنوي، ما يعكس ضعفاً نسبياً في الطلب وتوازناً أكبر بين العرض والطلب مقارنة بالرياض.

من ناحية المعروض، بلغ المخزون السكني في الرياض نحو 2.18 مليون وحدة بحلول الربع الثالث 2025، مع توقع إضافة 9,468 وحدة أخرى بحلول نهاية العام. وبلغ مخزون المساكن في جدة نحو 1.23 مليون وحدة، عقب تسليم 4,320 وحدة خلال الربع.

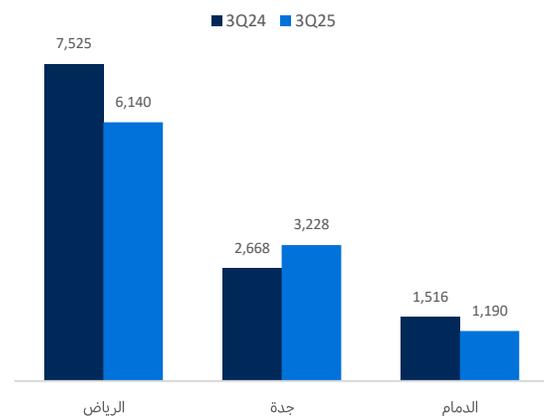
وفقاً لـ JLL، من المتوقع أن يظل الطلب السكني قوياً عبر المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة المقبلة، مدفوعاً بنمو السكان والاستثمارات الكبرى في الرياض، في حين تستفيد جدة ومنطقة الدمام من تنوع الاقتصاد ومبادرات تطوير البنية التحتية. ومن المنتظر أن يسهم تجميد الإيجارات الجديد لمدة خمس سنوات في الرياض في استقرار القيم الإيجارية والحد من تكاليف الشاغلين، مع تأثير محدود في المدن الأخرى. ومع تطبيق ضريبة الأراضي البيضاء بما يحفز التطوير في المناطق ذات الطلب المرتفع - لا سيما في الرياض وجدة ومنطقة الدمام - تبرز فرص نمو تشمل الشرائح السكنية متوسطة المستوى، التي توفر خيارات إسكان وإيجار ميسورة التكلفة. وتظل خطوط الإمداد قوية، مدعومة بمبادرات القطاعين الحكومي والخاص، وإن كانت جداول التسليم قد تشهد تمديدًا طفيفاً نتيجة التعديلات التنظيمية، وارتفاع تكاليف البناء، والتأثيرات قصيرة الأجل لتجميد الإيجارات.

أسعار البيع (ريال سعودي/متر مربع)



المصدر: JLL، أبحاث العربي المالي

أحجام معاملات المبيعات



المصدر: JLL، أبحاث العربي المالي

إخلاء مسؤولية:

تم إعداد هذا التقرير استنادًا إلى معلومات يُعتقد أنها موثوقة، إلا أن "العربي المالية" لا تقدم أي ضمان أو تعهد، صريحًا كان أم ضمنيًا، بشأن دقة أو صحة أو اكتمال هذه المعلومات، كما لا تتحمل أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينشأ بأي شكل من الأشكال (بما في ذلك نتيجة الإهمال) بسبب أخطاء أو سهو في هذه المعلومات.

تم إعداد هذا التقرير من قبل "العربي المالية" لأغراض معلوماتية فقط، ولا يُعد، ولا ينبغي اعتباره، نصيحة أو توصية أو عرضًا للبيع أو دعوة للاشتراك أو الشراء أو البيع في أي أوراق مالية. كما لا يشكل هذا التقرير أو أي جزء منه أساسًا لأي عقد أو التزام، ولا يجوز الاعتماد عليه في هذا السياق. كما أن الآراء أو وجهات النظر الواردة فيه قابلة للتغيير دون إشعار مسبق.

يُقدّم هذا التقرير والمعلومات الواردة فيه لأغراض معلوماتية عامة فقط، ولا يراعى أي أهداف استثمارية أو أوضاع مالية أو احتياجات خاصة لأي من المتلقين. كما أنه لم يُعدّ بغرض توجيه المعلومات إلى جهة معينة، بل يقتصر على تقديم معلومات عامة غير مخصصة.