

نبض السوق

المراجعة السنوية 2025

العقار السعودي — العام الذي انعطفت فيه الدورة

66.24%

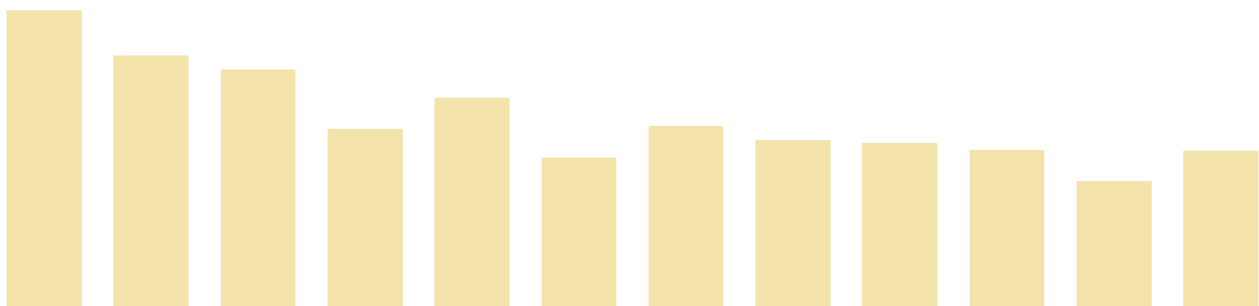
نسبة تملك المساكن

80.4 مليار ريال

المؤشر العقاري، الربع الرابع 2025

0.7% على أساس سنوي

الإقراض العقاري 2025



AssetsUnion

إدارة الأبحاث

astunion.com · research@astunion.com · الرياض، المملكة العربية السعودية

عام 2025 في لمحة

تمويل الإسكان عاد إلى مستوياته الطبيعية، والأسعار تبعته، وسجلت سوق الأسهم أسوأ أعوامها في عقد — فيما واصل المنظم البناء التشريعي.

(2.24%) المؤشر العقاري السكني، الربع الرابع الأسعار انعطفت نزولاً في النصف الثاني	739 ألف ريال متوسط القرض العقاري (1%) على أساس سنوي	80.4 مليار ريال إقراض عقاري جديد (12%) على أساس سنوي، 108,800 عقد
10% سقف رسوم الأراضي البيضاء رُفع في أغسطس 2025	2.49 مليار ريال تمويل غير مصرفي أضعف عام في سبعة أعوام	66.24% نسبة تملك المساكن مستهدف رؤية 2030: 70%
8.82 تريليون ريال القيمة السوقية لسوق تداول (13.55%) على أساس سنوي بنهاية العام	4.25% معدل الربو لدى ساما الربو العكسي 3.75% بعد خفض ديسمبر	10,490.69 إغلاق مؤشر تاسي 2025 (12.84%) — أهدّ هبوط في عقد

العام في فقرة واحدة

كان 2025 العام الذي عاد فيه تمويل الإسكان السعودي إلى مستوياته الطبيعية وتبعته الأسعار. هبط الإقراض العقاري المصرفي 12% إلى **80.4 مليار ريال**، متباطئاً من ربع أول قوي إلى قاع نوفمبر عند **4.47 مليار ريال**. وتأرجح مؤشر الأسعار الرسمي من نمو سكاني بلغ **+5.12%** في الربع الأول إلى **(2.24%)** بحلول الربع الرابع، وروت سوق الأسهم قصة التشدد نفسها: أغلق مؤشر تاسي عند **10,490.69** بهبوط **(12.84%)** — أهدّ تراجع سنوي في عقد، مع إنهاء **17 من صناديق الريت المدرجة التسعة عشر** العام على انخفاض — بينما أنهى البنك المركزي السعودي (ساما) العام في مسار تيسير، بمعدل ربيو عند **4.25%** بعد خفض ديسمبر نقطة. في المقابل صمدت القصة الهيكلية: بلغ تملك المساكن **66.24%**، واكتمل تمرکز التمويل داخل الجهاز المصرفي، وصعد المنظم رسوم الأراضي البيضاء إلى سقف **10%** فيما جُهِز نظام **تملك غير السعوديين للعقار** لبدء سريانه في يناير 2026.

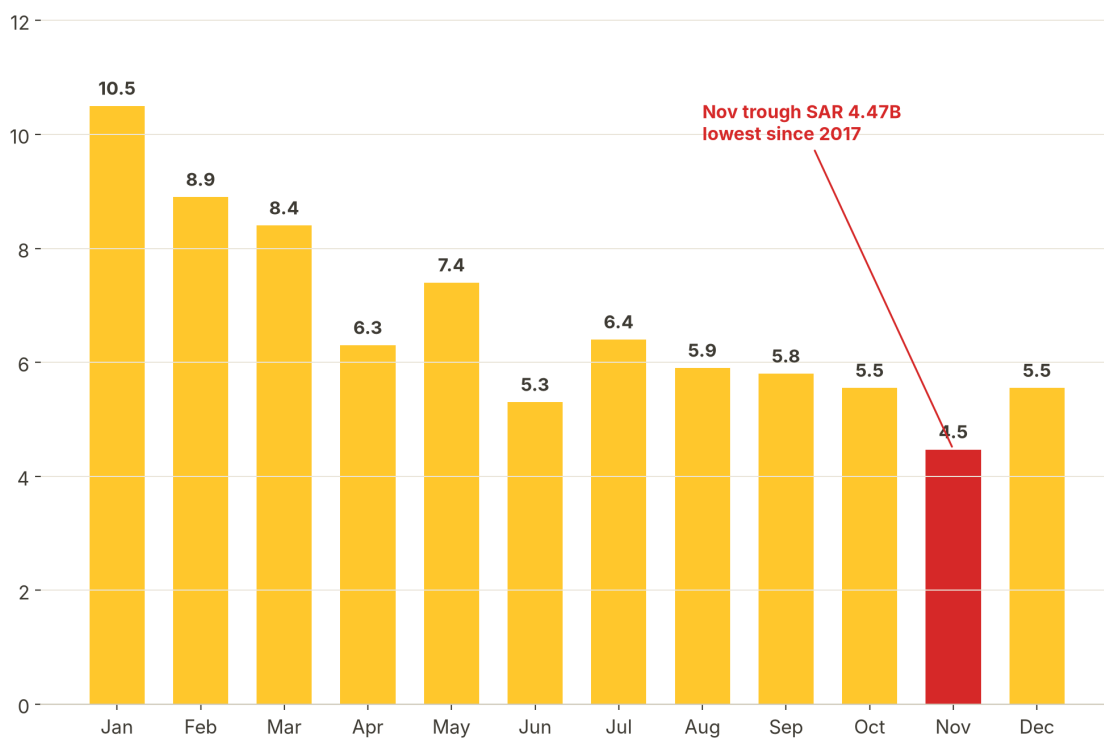
الإقراض: مسار اثني عشر شهراً

من 10.5 مليار ريال في يناير إلى قاع نوفمبر عند 4.47 مليار — كان التباطؤ تدريجياً لا صدمة.

2025 month by month - the year lending cooled

AssetsUnion

New residential mortgage lending to individuals by banks, SAR billion.



Source: Saudi Central Bank (SAMA), monthly banking statistics - www.sama.gov.sa

افتتح يناير عند **10.5 مليار ريال (+39% على أساس سنوي)** على ذيل إعادة التسارع في 2024؛ وبحلول نوفمبر كان الإقراض قد فقد أكثر من نصفه ليهبط إلى **4.47 مليار ريال**، قبل ارتداد ديسمبر الشهري بنسبة 24% إلى **5.55 مليار ريال**. انقلب النمو السنوي إلى السالب في **مايو** وتعقّق شهراً بعد شهر حتى **نوفمبر** — هبوط استمر عاماً كاملاً لم يكسر فيه أي شهر منفرد الاتجاه.

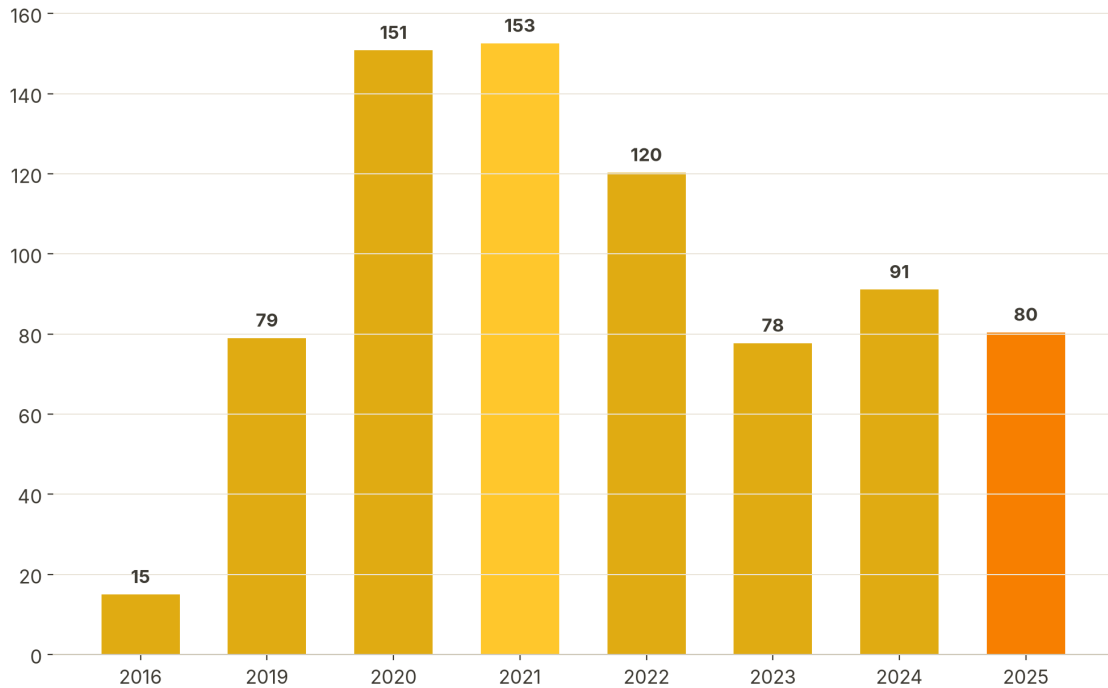
سياق العقد

يعود 2025 إلى مستوى 2019 تقريباً — رحلة ذهاب وعودة كاملة من طفرة التمويل العقاري المدعوم.

A decade of lending - boom, correction, reset

AssetsUnion

Annual new residential mortgage lending, SAR billion. 2017-2018 not archived; 2021 = value peak.



Source: Saudi Central Bank (SAMA), monthly banking statistics - www.sama.gov.sa

بلغت الطفرة ذروتها عند **152.5 مليار ريال** من الإقراض في **2021** — ذروة القيمة؛ بينما يحتفظ **2020** بذروة عدد العقود عند **225,073** عقداً. قاع 2023 وارتداد 2024 وتلاشي 2025 ترسم معاً سوقاً باتت تحركها **القدرة على التملك وأسعار الفائدة** لا الطلب التعويضي المدفوع بالبرامج الحكومية. وعلى السلسلة الرسمية يُقرأ العقد قوساً واحداً؛ الانطلاق (2019–2016)، والطفرة (2022–2020)، والبحث عن الوضع الطبيعي الجديد (2025–2023).

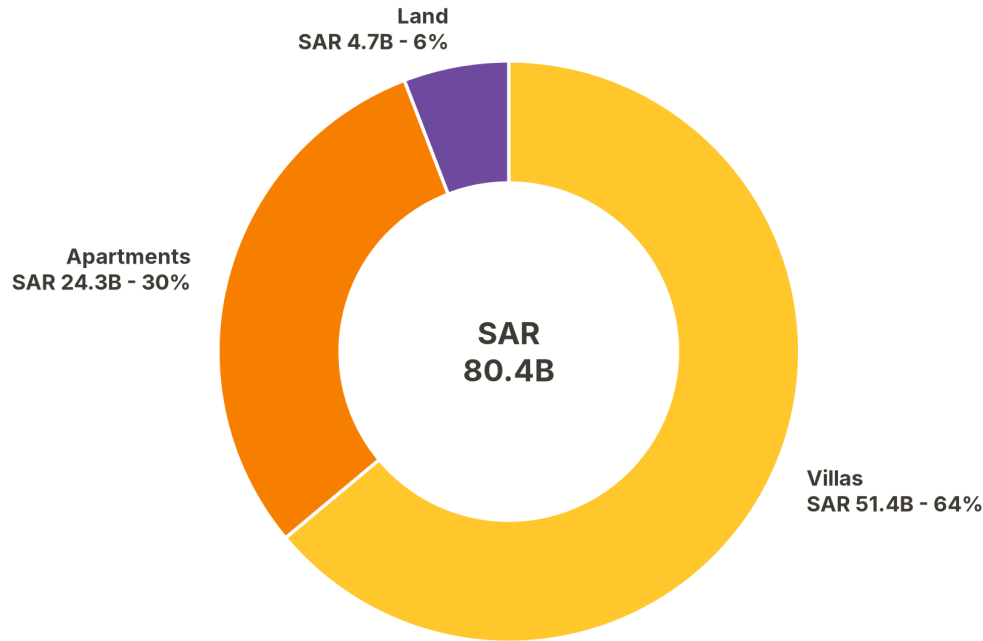
أين ذهب التمويل

احتفظت الفلل بنحو ثلثي قيمة الإقراض؛ وهبطت الأراضي دون 6%.

What 2025 lending bought

AssetsUnion

New residential mortgage value by product, full year 2025.



Source: Saudi Central Bank (SAMA), monthly banking statistics - www.sama.gov.sa

استحوذت الفلل على **51.4 مليار ريال** من قيمة إقراض 2025، والشقق على **24.3 مليار ريال**، والأراضي على **4.7 مليار ريال**. وتراجع متوسط القرض العقاري 1% إلى **739 ألف ريال**. أما شركات التمويل غير المصرفية فلم تمنح سوى **2.49 مليار ريال** — **(3%)** على أساس سنوي — في أضعف أعوامها السبعة الأخيرة: اكتمل فعلياً تمرکز الإقراض داخل الجهاز المصرفي.

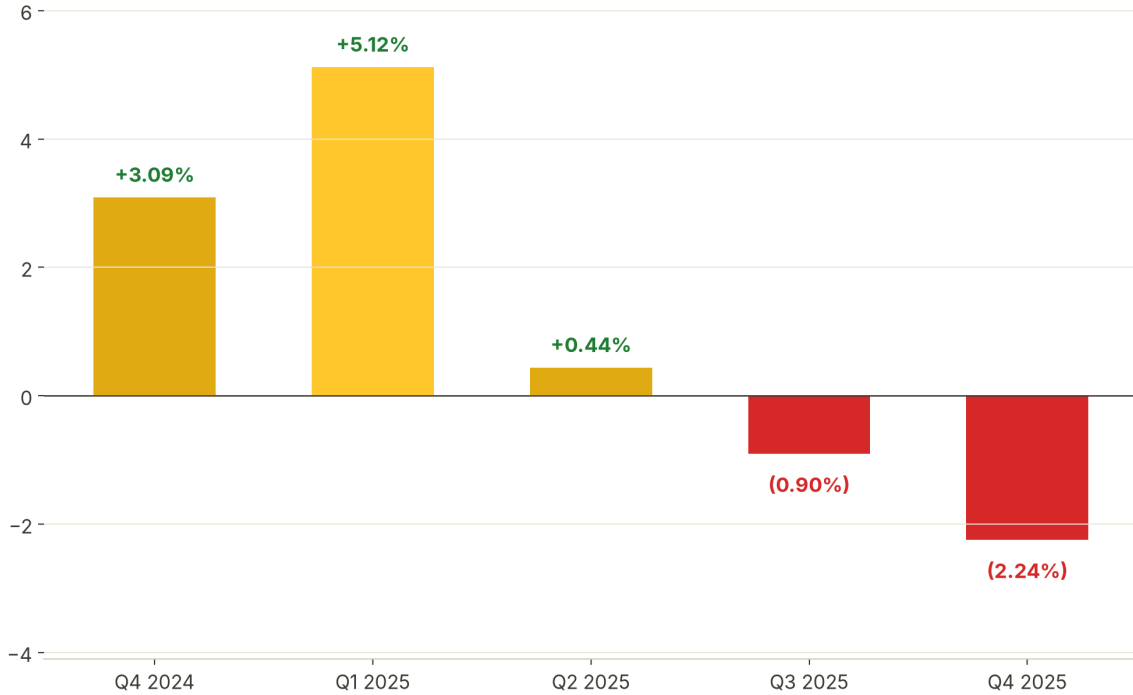
الأسعار: من 5+ إلى -2 في أربعة أرباع

يروي المؤشر الرسمي قصة انعطاف واضحة المعالم — زخم موجب استنفد بطول منتصف العام، وتحول سالباً في الربع الثالث.

Home prices rolled over inside 2025

AssetsUnion

REPI residential component, % change year on year (base 2023 = 100).



Source: General Authority for Statistics, Real Estate Price Index - www.stats.gov.sa

تلاشى التضخم السكني من **+5.12%** على أساس سنوي في الربع الأول من 2025 إلى **+0.44%** بالربع الثاني، ثم انقلب سالباً في الربع الثالث وأنهى العام عند **(2.24%)**. ويجدر الانتباه إلى الانقطاع في السلسلة: **أعادت الهيئة العامة للإحصاء بناء المؤشر العقاري في الربع الثالث من 2024** وفق منهجية جيوميكانية (سنة الأساس 2023 = 100)، ولذلك تنتمي قراءات ما قبل 2024 إلى منهجية مختلفة ولم تُدمج في هذا الرسم.

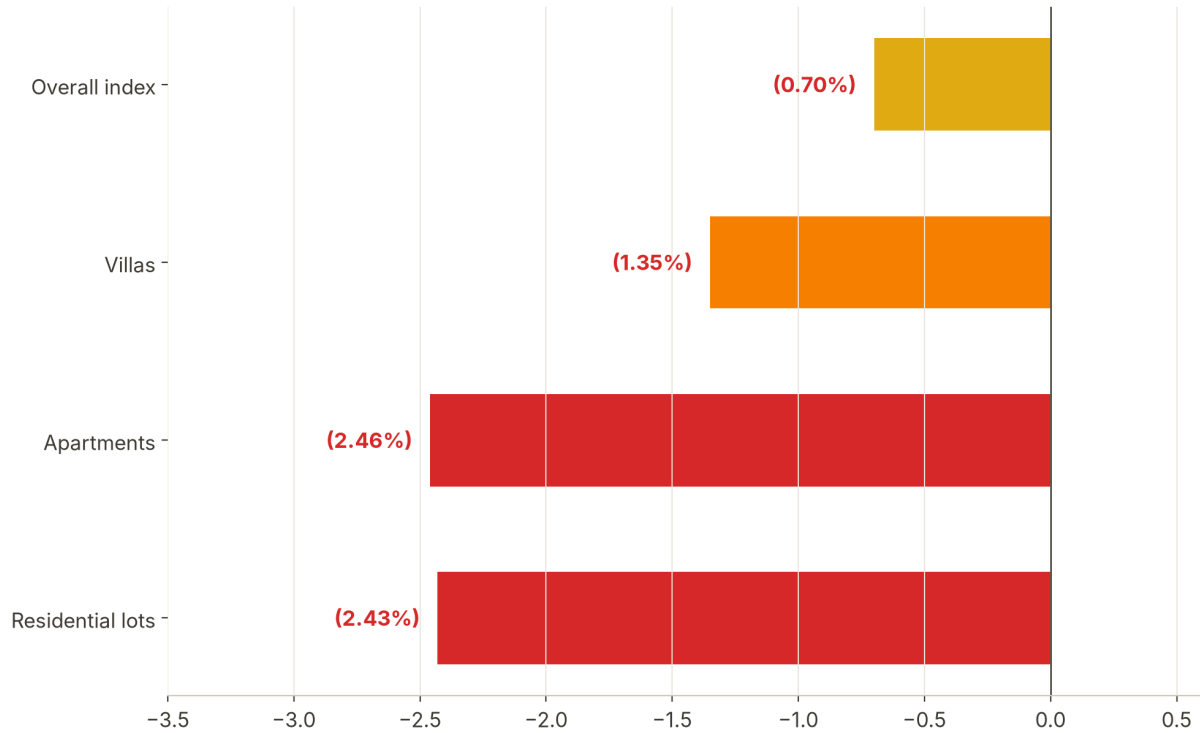
داخل قراءة الربع الرابع

كل شريحة سكنية أنهت 2025 على انخفاض — أول تصحيح وطني واسع في عهد المؤشر المعاد تأسيسه.

Q4 2025 - every home segment in the red

AssetsUnion

REPI % change year on year, Q4 2025.



Source: General Authority for Statistics, Real Estate Price Index - www.stats.gov.sa

هبطت الشقق (2.46%) والأراضي السكنية (2.43%) والفلل (1.35%). أما المؤشر العام، عند (0.7%)، فقد خففت المكونات غير السكنية من هبوطه. والضعف واسع النطاق وليس حدثاً معزولاً في مدينة واحدة — إنه تصحيح سعري وطني حقيقي، وصل في اللحظة التي بلغ فيها الإقراض قاعه تماماً.

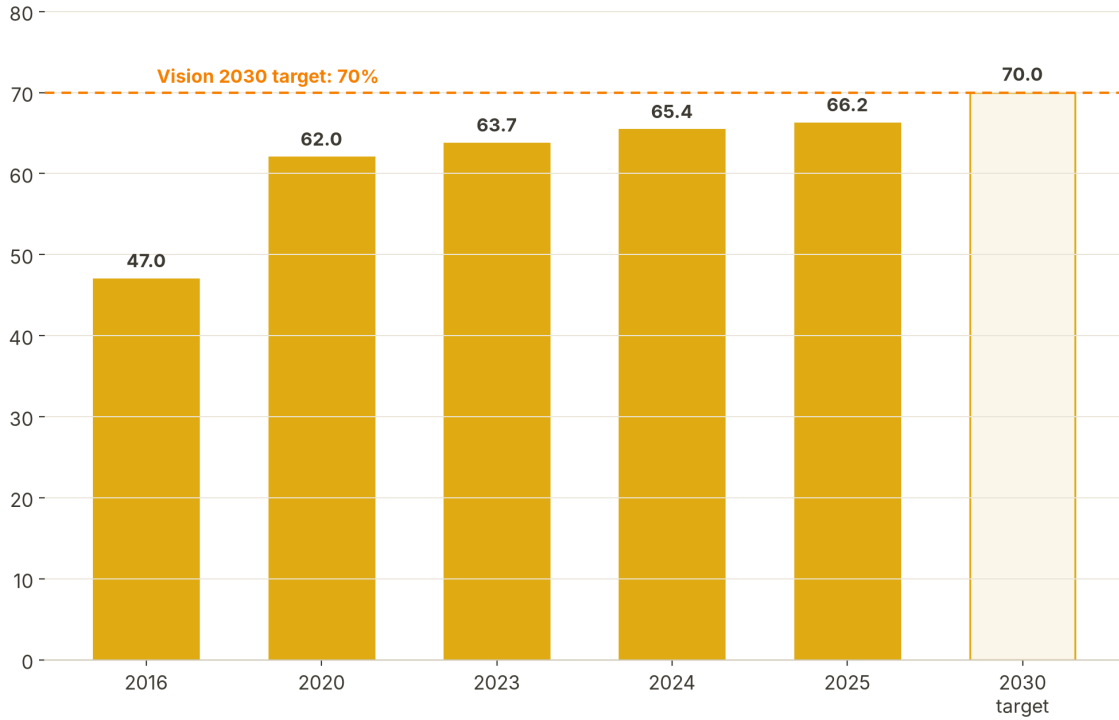
المحرك الهيكلي

تقدّم تملك المساكن مجدداً إلى 66.24% — على بعد أربع نقاط من مستهدف رؤية 2030.

Homeownership keeps compounding toward 70

AssetsUnion

Saudi homeownership rate, % (government-reported Vision 2030 KPI).



Source: Ministry of Municipalities and Housing, Vision 2030 Housing Program - www.momah.gov.sa

ارتفعت نسبة تملك المساكن — أبرز مؤشرات الإسكان في **رؤية 2030** — من مستوى أساس بلغ 47% في 2016 إلى 66.24% في 2025. وهذه الأرقام مؤشرات برامج تعلنها الجهات الحكومية، والأصوب قراءتها بوصفها محطات على مسار السياسات لا قياسات سوقية مستقلة. والعبرة في **اتجاهها** لا في كسورها العشرية: محرك الطلب الهيكلي خلف الإسكان السعودي لا يزال قائماً بالكامل عبر التباطؤ الدوري.

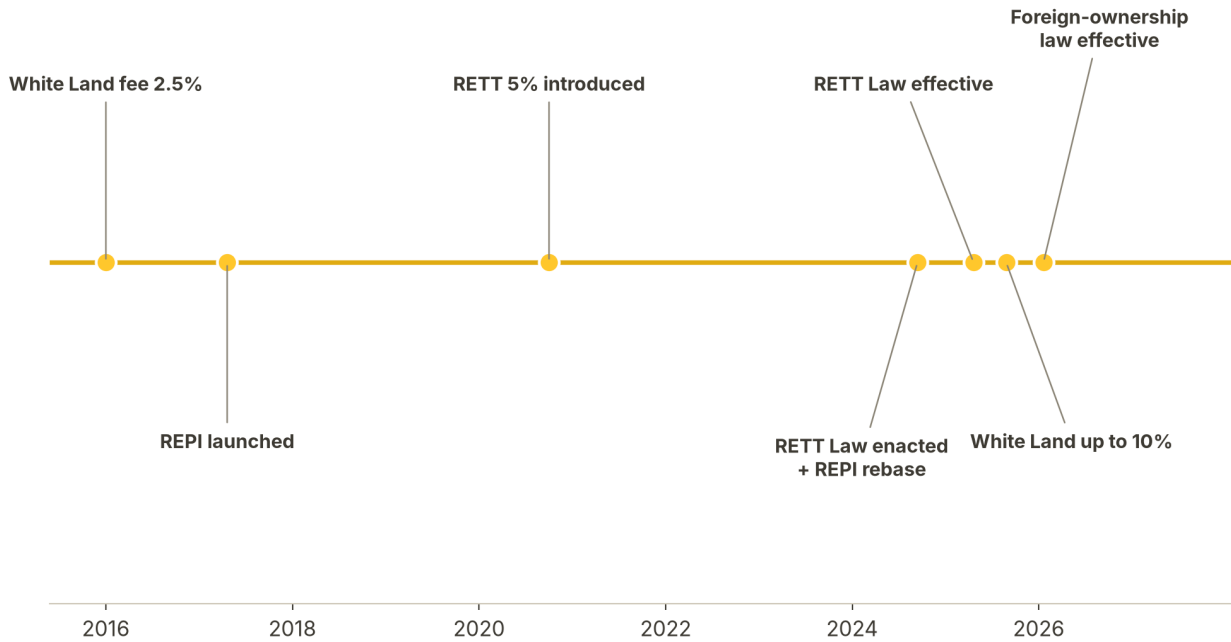
التنظيم: العام الأكثر كثافة حتى الآن

ثلاثة تحولات تنظيمية هيكلية خلال 2025 وحده — في الضريبة، وكلفة حيازة الأراضي، والنفاذ إلى السوق.

Ten years of rule-making, one direction

Key Saudi real-estate regulation milestones, 2016-2026.

AssetsUnion



Sources: Council of Ministers; ZATCA (www.zatca.gov.sa); MOMAH (www.momah.gov.sa); GaStat (www.stats.gov.sa)

نظام ضريبة التصرفات العقارية نافذ منذ 10 أبريل 2025 — انتقلت ضريبة الصفقات البالغة 5% منذ 2020 إلى نظام مستقل بإعفاءات مقننة (الإرث، وهبات الأقارب، والاندماجات، والبيوع القضائية). رسوم الأراضي البيضاء صُعدت في 22 أغسطس 2025 — حتى 10% سنوياً على أربع شرائح، مع تشديد حد الملكية إلى 5,000 متر مربع إجمالاً في المدينة الواحدة. نظام تملك غير السعوديين للعقار أُقر في يوليو 2025 ويسري في يناير 2026 — ولوائح المناطق المحددة تصدر تبعاً خلال 2026.

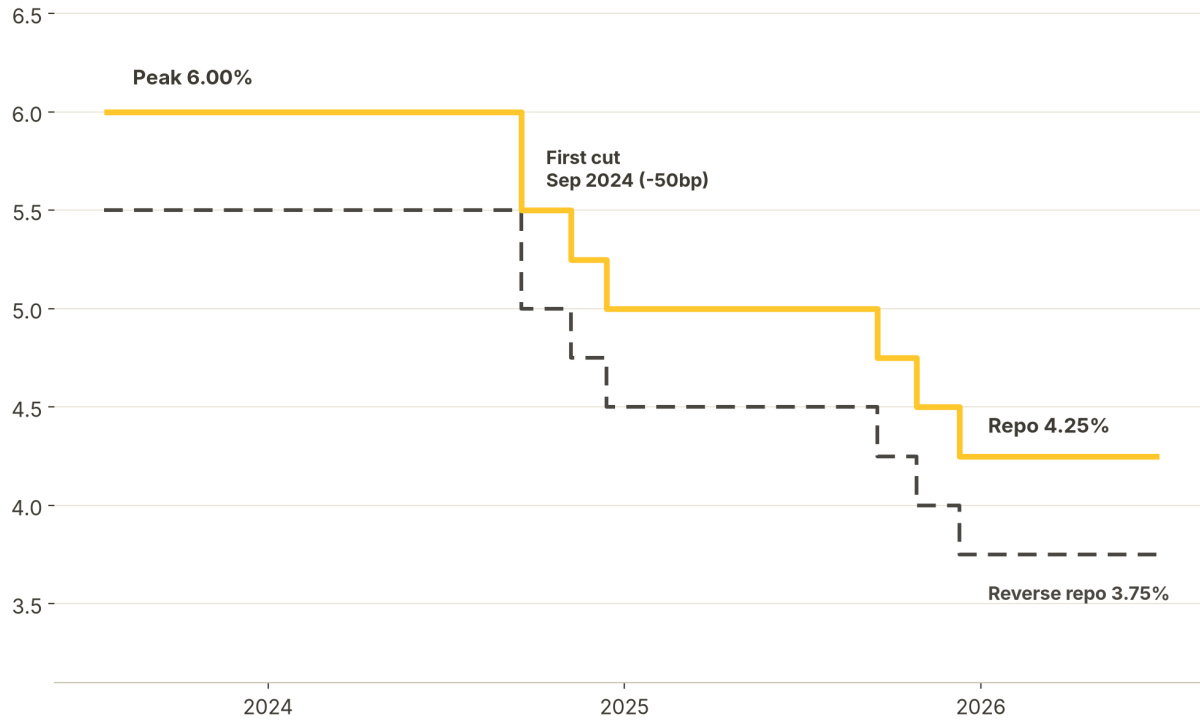
تكلفة الأموال

اثنا عشر شهراً من التيسير: من 6% — أعلى مستوى في عقدين — إلى 4.25%، وسوق التمويل العقاري لم يلمس أثره بعد.

The cost of money is finally falling

AssetsUnion

SAMA policy rates, % - steps at official decision dates.



Source: Saudi Central Bank (SAMA), repo and reverse repo decisions - www.sama.gov.sa

استقر معدل الريبو لدى ساما عند **6.00%** من **يوليو 2023** حتى **سبتمبر 2024**، حين بدأت دورة التيسير **بخفض نصف نقطة**. تلتها ثلاث خطوات بربع نقطة في 2025 — سبتمبر وأكتوبر وديسمبر — لتصل بمعدل الريبو إلى **4.25%** والريبو العكسي إلى **3.75%**، بالتزامن مع الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في ظل ربط الريال بالدولار. **فجوة انتقال الأثر** هي قصة العام: فقد واصل الإقراض تباطؤه عبر 2025 رغم تيسير السياسة النقدية — في تذكير بأن القدرة على التملك وتوقعات الأسعار، لا سعر الفائدة وحده، هما القيد الفعلي على السوق.

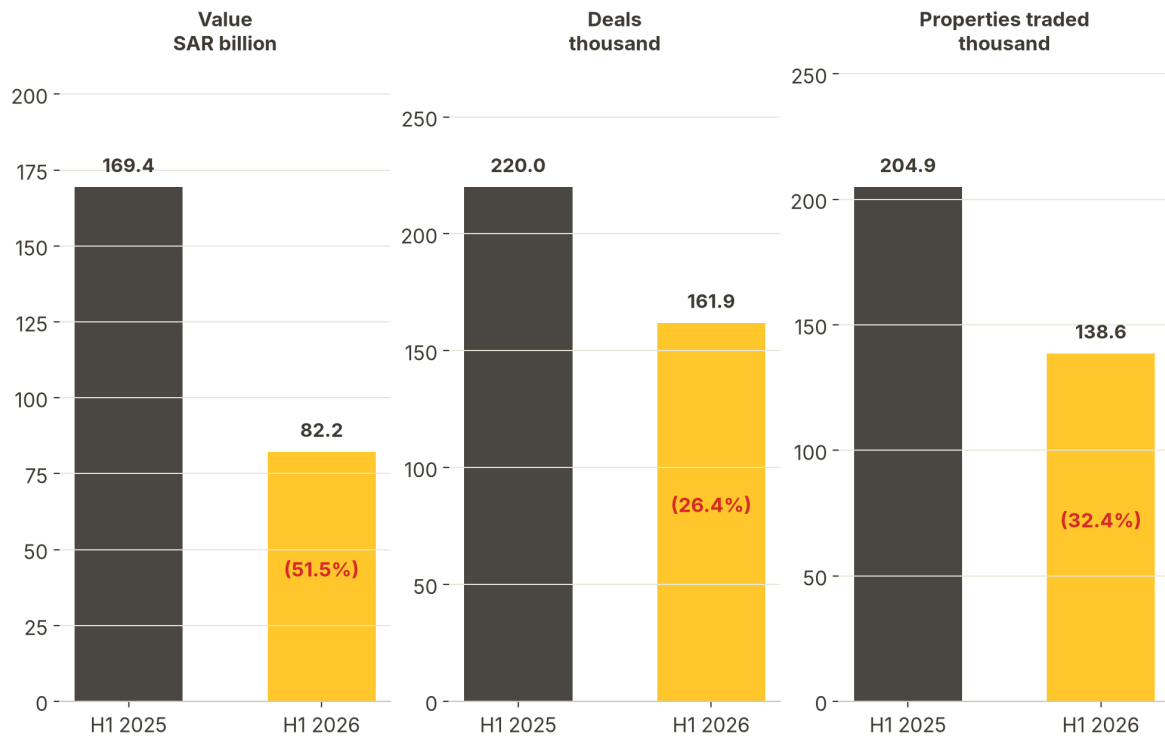
سجل الصفقات

يُظهر سجل وزارة العدل امتداد إعادة الضبط إلى 2026 — القيمة انخفضت إلى النصف والأحجام تراجعت بنحو الربع.

The official transaction ledger reset hard

AssetsUnion

Ministry of Justice recorded real-estate transactions, first half 2025 vs first half 2026.



Source: Ministry of Justice, Saudi Real Estate Market platform - www.moj.gov.sa

هبطت قيمة الصفقات المسجلة 51.5% إلى 82.2 مليار ريال في النصف الأول من 2026، مقابل 169.4 مليار ريال قبل عام؛ وتراجع عدد الصفقات 26.4% والعقارات المتداولة 32.4%. هبوط القيمة بضعف سرعة هبوط الحجم يعني تحول المزيج نحو صفقات أصغر قيمة — بما يتسق مع بيانات التمويل العقاري، حيث صمدت حصة الفلل بينما انخفضت متوسطات قيمة القرض قليلاً.

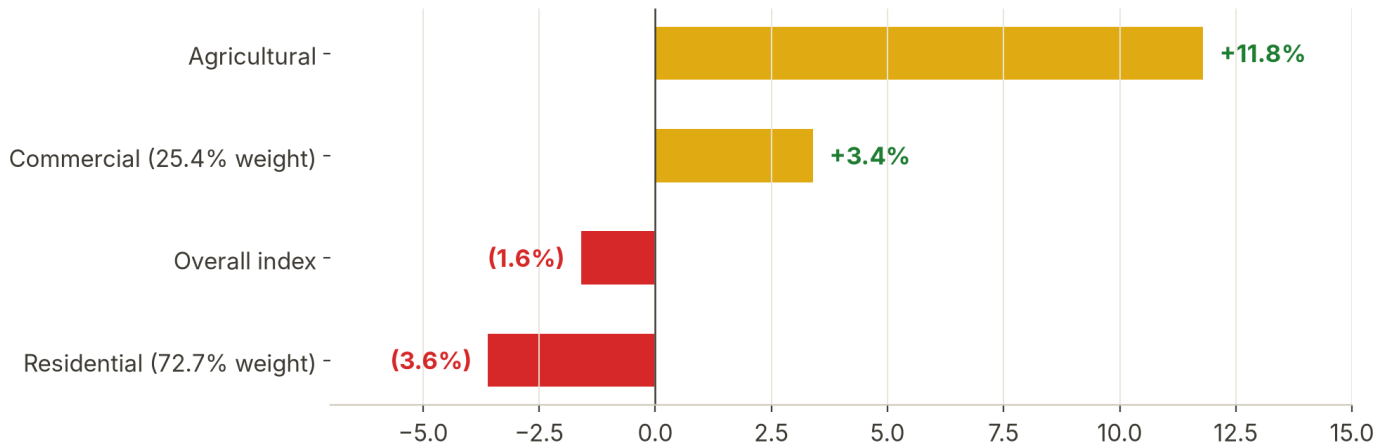
كيف بدأ عام 2026

أسعار سكنية هابطة، وتجارية صاعدة، وتباعد إقليمي حاد — التصحيح متفاوت لا موحد.

2026 prices - residential down, commercial up

AssetsUnion

REPI % change year on year by segment, Q1 2026.

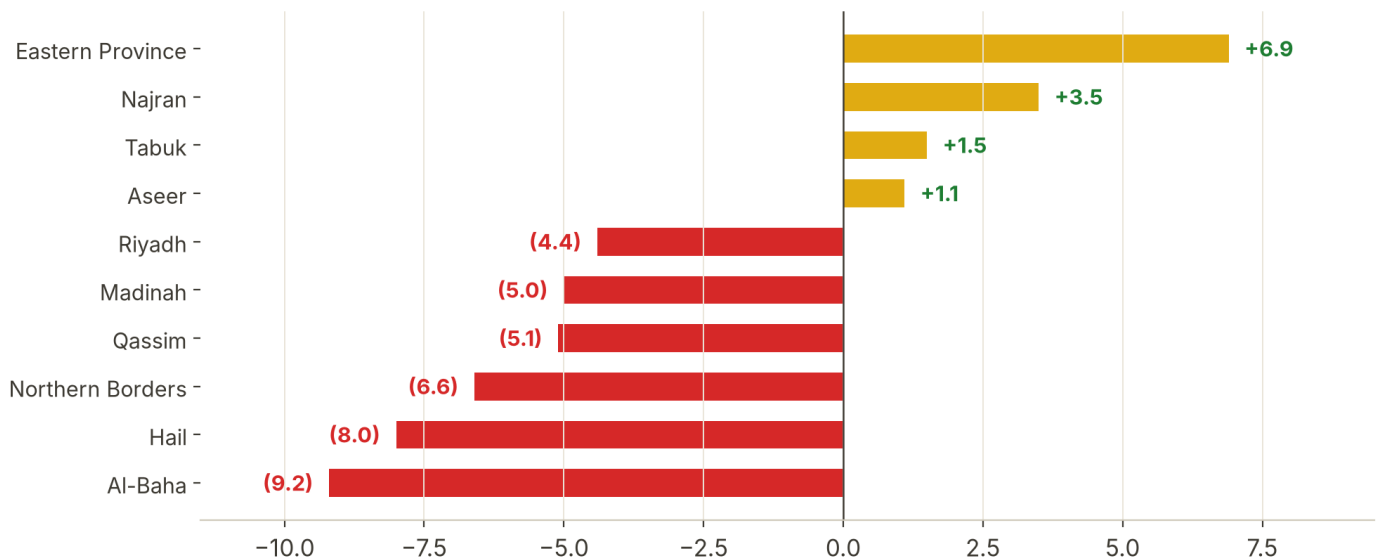


Source: General Authority for Statistics, Real Estate Price Index - www.stats.gov.sa

The regional map diverged in early 2026

AssetsUnion

REPI % change year on year by region, Q1 2026.



Source: General Authority for Statistics, Real Estate Price Index - www.stats.gov.sa

جاء المؤشر العام في قراءة الربع الأول من 2026 عند **(1.6%)** والسكني عند **(3.6%)** بينما ارتفع التجاري **+3.4%**. إقليمياً صعدت **المنطقة الشرقية +6.9%** فيما هبطت **الرياض (4.4%)** والباحة **(9.2%)**. وعلى سلسلة ساما، جاء

الإقراض العقاري للربع الأول عند **15.75 مليار ريال** أي **(43%)** دون الربع الأول من 2025 — وتشير المؤشرات الاستباقية إلى نصف أول بطيء قبل أن يضيف **نظام تملك غير السعوديين** قناة طلب جديدة.

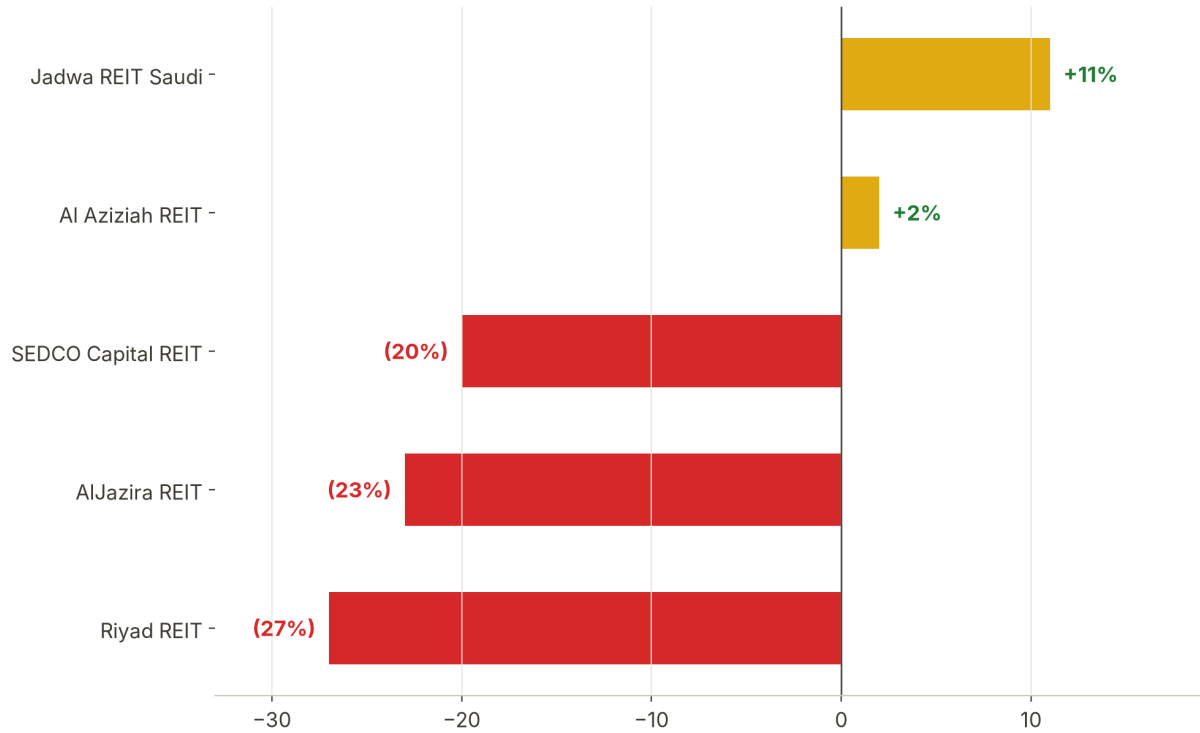
إعادة تسعير العقار المدرج

خفّضت سوق الأسهم تسعير العقار قبل السجلات الرسمية بوقت طويل — 17 من صناديق الريت المدرجة التسعة عشر أغلقت 2025 على انخفاض.

REITs - the listed market repriced hard

AssetsUnion

Unit-price change in 2025, %. 17 of the 19 listed REITs closed the year lower.



Source: Saudi Exchange (Tadawul), REITs market data - www.saudiexchange.sa

تصدّر الرياض ريت التراجعات عند (27%)، يليه الجزيرة ريت عند (23%) ثم سدكو كابيتال ريت عند (20%); ولم يثنه العام مرتفعاً سوى جدوى ريت السعودية (+11%) والعزيزية ريت (+2%). وحدات صناديق الريت تُداول يومياً بينما تتحرك التقييمات العقارية الدورية فصلياً في أفضل الأحوال — السوق المدرجة هي أسرع آلية لاكتشاف الأسعار في القطاع، وقد سَعّرت عبر 2025 التشدد ذاته الذي أظهرته سجلات التمويل العقاري والصفقات. كما أن هبوط أسعار الوحدات يرفع عوائد التوزيعات آلياً، ما يجعل القطاع من أوضح انعكاسات مسار التيسير لدى ساما مع دخول 2026.

ما نراقبه

إطار مراقبة لعام 2026 — الظروف التي نتابعها في كل عدد وما الذي قد يغيّر الصورة. إطار لا توقّع.

المسار الأساس	ما الذي يحسنه	ما الذي يفاقمه
الإقراض	النصف الأول من 2026 يبقى ضعيفاً؛ والمقارنات السنوية تتحسن من مايو على قاعدة 2025 الضعيفة	عودة القراءات الشهرية فوق 8 مليارات ريال
الأسعار	المؤشر السكني سالب حتى منتصف 2026؛ والمناطق تبقى منقسمة	اتساع قوة المنطقة الشرقية نحو الرياض
السياسات	خرائط المناطق المحددة واللوائح التنفيذية تصدر خلال 2026	تشغيل مبكر لمناطق الرياض وجدة
الفائدة	الريو يثبت عند 4.25% حتى يتحرك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي	تخفيضات إضافية تعيد القدرة على التملك
		تشيت طويل من دون انتقال الأثر إلى الإقراض

المصادر وإخلاء المسؤولية

المصادر

www.sama.gov.sa	البنك المركزي السعودي (ساما) أسعار الفائدة، الإحصاءات المصرفية الشهرية
www.stats.gov.sa	الهيئة العامة للإحصاء الرقم القياسي لأسعار العقارات
www.moj.gov.sa	وزارة العدل سجل الصفقات العقارية المسجلة
www.saudiexchange.sa	تداول السعودية بيانات مؤشر تاسي وصناديق الريب
www.momah.gov.sa	وزارة البلديات والإسكان برنامج الأراضي البيضاء
www.zatca.gov.sa	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ضريبة التصرفات العقارية
www.vision2030.gov.sa	برنامج الإسكان — رؤية 2030 مؤشر تملك المساكن

إخلاء المسؤولية

أُعد هذا الإصدار من قبل إدارة الأبحاث في الأصول المتحدة، وهي مكتب أبحاث مستقل، ويصدر لأغراض المعلومات العامة وغير التجارية فقط. وهو ليس، ولا ينبغي تفسيره على أنه، عرضاً أو التماساً أو توصية لشراء أو بيع أي ورقة مالية أو أصل عقاري أو أداة مالية، كما لا يشكل مشورة استثمارية أو مالية أو قانونية أو ضريبية أو محاسبية من أي نوع. الأصول المتحدة ليست مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية ولا خاضعة لإشرافها، ولا يشكل أي مما ورد هنا توصية متعلقة بالأوراق المالية. المعلومات الواردة هنا مستمدة من مصادر رسمية عامة يُعتقد بموثوقيتها؛ ولا تدقق الأصول المتحدة هذه المعلومات بشكل مستقل ولا تقدم أي إقرار أو ضمان، صريحاً كان أو ضمنياً، بشأن دقتها أو اكتمالها أو ملاءمتها لأي غرض. الأرقام والتقديرات والآراء تخص الفترات المذكورة وهي عرضة للتغيير دون إشعار. الأداء السابق ليس مؤشراً موثقاً على النتائج المستقبلية، والإفادات المستقبلية تنطوي على مخاطر وأوجه عدم يقين. لا تتحمل الأصول المتحدة ولا القائمون عليها أي مسؤولية عن أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو تبعية تنشأ عن استخدام هذا الإصدار أو الاعتماد على محتواه. لا يجوز إعادة إنتاج هذا الإصدار أو إعادة توزيعه، كلياً أو جزئياً، لأغراض تجارية دون موافقة كتابية مسبقة. وعلى المتلقين إجراء العناية الواجبة الخاصة بهم واستشارة مستشاريهم المهنيين قبل اتخاذ أي قرار استثماري أو تمويلي أو عقاري.

الأصول المتحدة

إدارة الأبحاث · astunion.com

research@astunion.com

إنستغرام · إكس · لينكدإن: @AssetsUnion

الرياض، المملكة العربية السعودية