

نبض السوق

المراجعة الربعية

الربع الأول 2026

العقار السعودي
الربع الذي تغيّرت فيه قواعد الوصول إلى السوق

(3.6%) على أساس سنوي

المؤشر العقاري السكني، الربع الأول 2026

15.75 مليار ريال

إقراض الربع الأول، **(43%)** على أساس سنوي

11,250

مؤشر تاسي، **+7.2%** خلال الربع



astunion.com/connect

AssetsUnion

إدارة الأبحاث

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

الربع الأول 2026 في لمحة

الإقراض استقر على سرعة أدنى، والأسعار واصلت التصحيح، وتداول الأراضي تجدد — فيما انفتح الباب أمام رأس المال الأجنبي.

(3.6%) المؤشر العقاري السكني، سنوياً رابع ربع من الانخفاض	4.19 مليار ريال إقراض مارس أدنى شهر منذ أبريل 2023	15.75 مليار ريال إقراض عقاري جديد (43%) مقارنة بالربع الأول 2025
4.25% معدل الريبو لدى ساما دون تغيير طوال الربع	21,320 صفقات الأراضي (55%) سنوياً — الأدنى على السلسلة	+3.4% المؤشر التجاري، سنوياً الوجه الآخر للمؤشر
21 يناير نظام تملك غير السعوديين دخل حيز النفاذ؛ والمناطق أُقرّت في يونيو	12 من 19 صناديق ريت مرتفعة في الربع مؤشر القطاع +2% إلى 2,977	11,250 إغلاق تاسي للربع الأول +7.2% — أفضل ربع منذ 2023

الربع في فقرة واحدة

رَسَخَ الربع الأول من 2026 إعادة الضبط: كتبت البنوك **15.75 مليار ريال** من التمويل العقاري السكني الجديد، أي **(43%)** دون ربع أول قوي في 2025، وسجّل مارس **4.19 مليار ريال** — أضعف شهر منفرد منذ **أبريل 2023**. وسجّل مؤشر الأسعار الرسمي رابع انخفاض سكني متتالي عند **(3.6%)** بينما ارتفعت القيم التجارية **+3.4%**، وتحملت سوق الأراضي العبء الأكبر من السياسات: هبطت صفقات الأراضي المسجلة **(55%)** مع دخول رسوم الأراضي البيضاء المصوّدة دورتها الفوتيرية الأولى في الرياض. غير أن قصة الربع الحقيقية كانت الوصول لا النشاط — دخل **نظام تملك غير السعوديين للعقار** حيز النفاذ في **21 يناير**، ومنذ **1 فبراير** فتح إلغاء نظام المستثمر الأجنبي المؤهل السوق الرئيسية السعودية أمام جميع فئات المستثمرين الأجانب. وقد التقطت سوق الأسهم الإشارة: صعد **تاسي +7.2%** وأنهى **12 من صناديق الريت المدرجة التسعة عشر** الربع على ارتفاع.

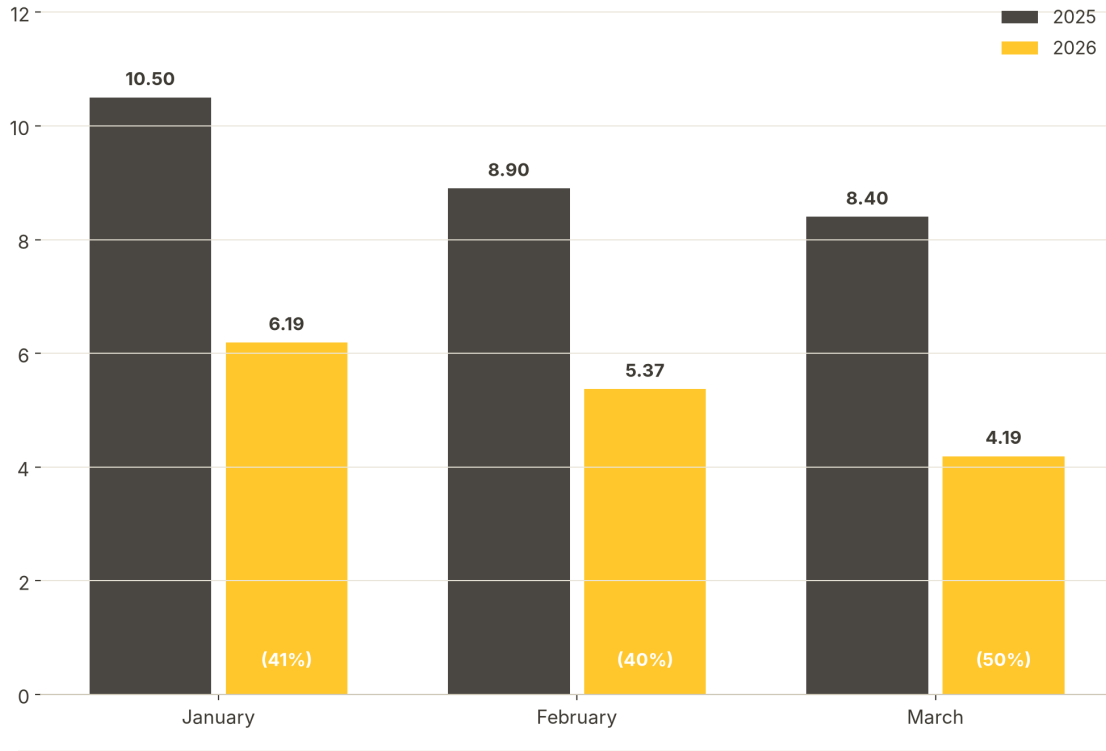
الإقراض: مسار الأشهر الثلاثة

افتتح يناير عند 6.19 مليار ريال وأغلق مارس عند 4.19 مليار — كل شهر عند نحو نصف مستواه قبل عام.

The three-month path - a lower gear again

AssetsUnion

New residential mortgage lending to individuals by banks, SAR billion, Q1 2026 vs Q1 2025.



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

لم يجد الربع زخماً في أي شهر: كتب **يناير 6.19 مليار ريال (41%)** على أساس سنوي، و**فبراير 5.37 مليار ريال (40%)**، و**مارس 4.19 مليار ريال فقط (50%)** — أدنى قراءة شهرية منذ **أبريل 2023**. ولأثر الأساس أهميته هنا: كان الربع الأول من 2025 أقوى أرباع ذلك العام، ولذا تبلغ المقارنات السنوية أقصى مستوياتها في هذا الربع وتراجع حدتها آلياً من مايو فصاعداً. المستوى، لا معدل النمو، هو القراءة الأنظف — والمستوى يقول إن السوق استقرت على وتيرة شهرية بين 4 و6 مليارات ريال.

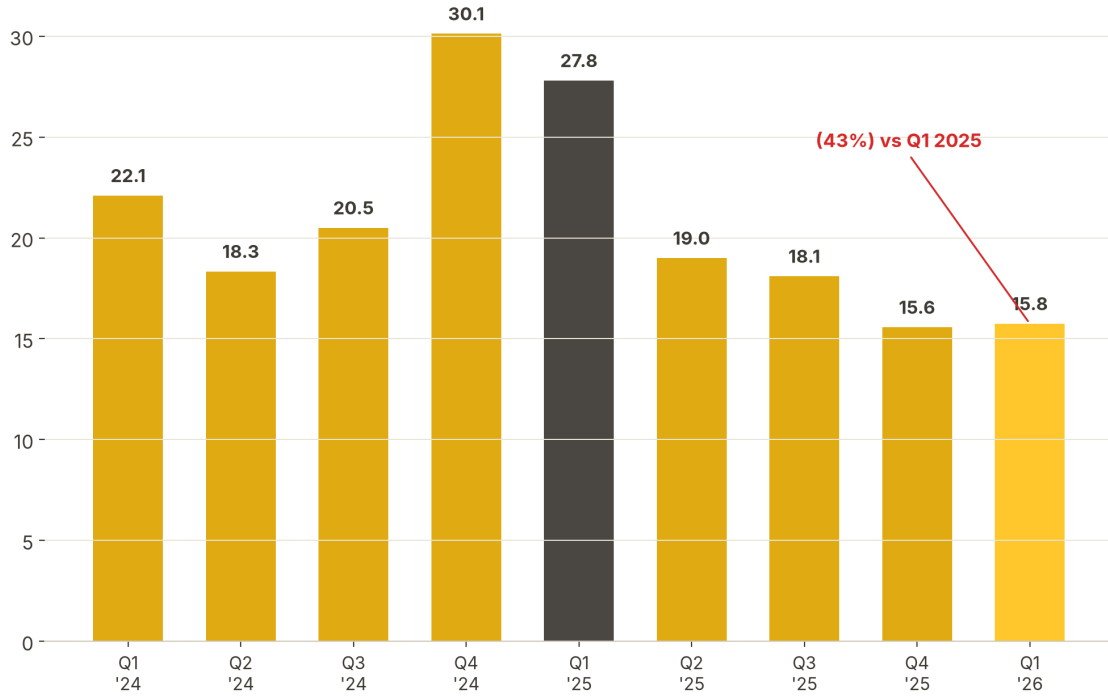
تسعة أرباع من العودة إلى الوضع الطبيعي

من 30.1 مليار ريال في الربع الرابع 2024 إلى 15.75 مليار — السلسلة الربعية فقدت نصفها في خمسة أرباع.

Nine quarters - the normalisation in one line

AssetsUnion

New residential mortgage lending by quarter, SAR billion.



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

على الدفتر الربعي يبدو الهبوط منظماً: بعد إعادة تسارع **الربع الرابع 2024** إلى **30.1 مليار ريال**، نزل كل ربع من أرباع 2025 درجة، ليحط **الربع الأول 2026** عند **15.75 مليار ريال** — أي دون تغيير يُذكر عن **15.6 مليار** في الربع الرابع 2025. وهذا التسلسل هو التفصيلة الأكثر إيجابية في البيانات: توقّف الانخفاض الربعي المتتالي. ما يزال الصعود غائباً — ومع بقاء معدل الريبو عند **4.25%**، سيتعين أن يأتي المحفّز من القدرة على التملك أو توقعات الأسعار أو قناة الطلب الأجنبي الجديدة، لا من نقود أرخص.

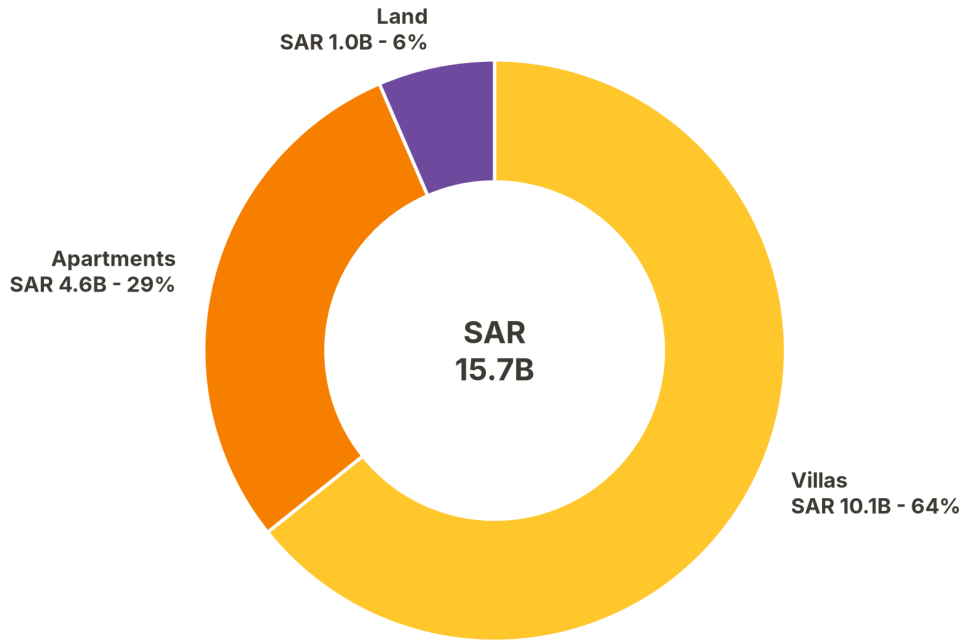
أين ذهب التمويل

احتفظت الفلل بنحو ثلثي قيمة الإقراض؛ ومتوسط القرض واصل الانكماش للربع الثاني على التوالي.

What Q1 lending bought

AssetsUnion

New residential mortgage value by product, Q1 2026.



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

أخذت الفلل 10.1 مليار ريال (64%) من قيمة إقراض الربع، والشقق 4.6 مليار ريال (29%)، وقطع الأراضي مليار ريال (6%) — مزيج لم يتغير عن كامل عام 2025 حتى مع انخفاض الأحجام إلى النصف. حجم القرض نفسه يُعاد تسعيره بهدوء: بلغ متوسط القرض في فبراير 643 ألف ريال أي (15%) دون مستواه قبل عام، وفي مارس 655 ألف ريال (13%) — المشترون يقترضون أقل لكل مسكن، بما يتسق مع أسعار ألين وقدرة شرائية أضيق. وتروي أعداد العقود القصة ذاتها: 8,400 عقد في فبراير و6,400 في مارس.

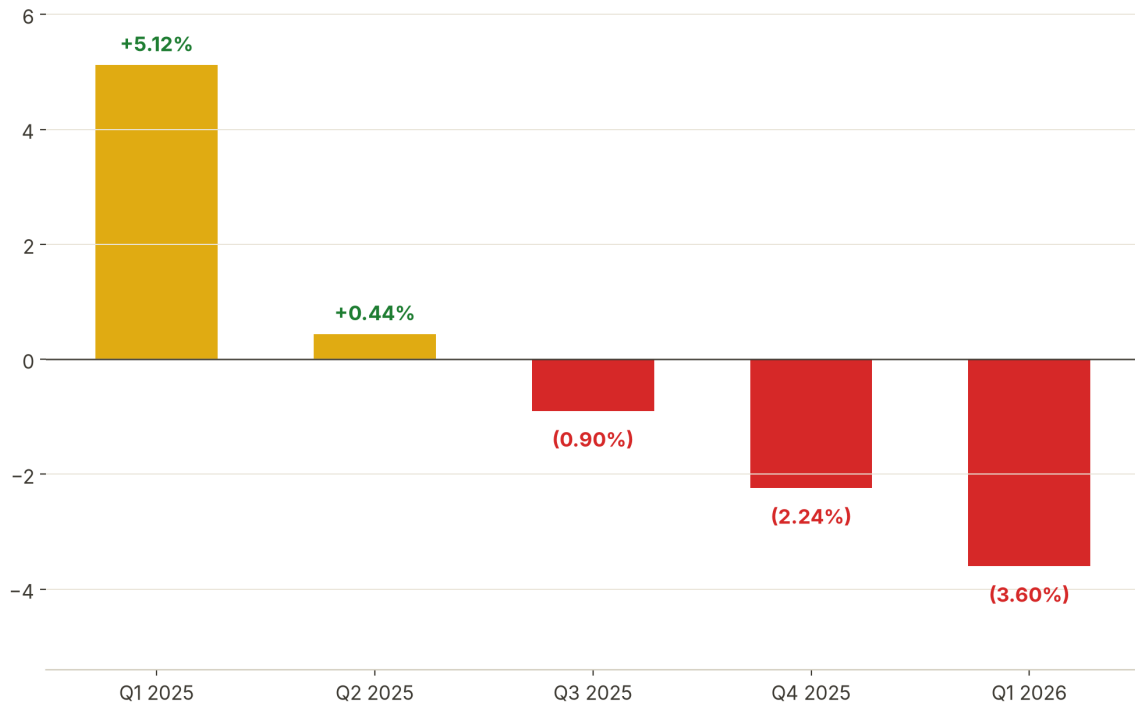
الأسعار: خمسة أرباع إلى التصحيح

من +5.12% إلى (-3.6%) في خمس قراءات — المؤشر السكني ينخفض الآن للربع الرابع على التوالي.

Five quarters from boom to correction

AssetsUnion

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



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

انخفض المؤشر العقاري السكني **(3.6%)** على أساس سنوي في الربع الأول 2026، ممدداً التصحيح الذي بدأ في الربع الثالث 2025 ومتعمقاً من **(2.24%)** في الربع الرابع. استغرق المسار من نمو **+5.12%** إلى انخفاض **(3.6%)** خمسة أرباع بالضبط — انعطافة نموذجية جاءت متزامنة مع إعادة ضبط الإقراض لا سابقة لها. ملاحظة منهجية: أعادت الهيئة العامة للإحصاء تأسيس المؤشر عند الربع الثالث 2024 (سنة الأساس 2023 = 100)، ولذا لا يجمع هذا الرسم بين سلسلتين مختلفتين ويُقرأ بالكامل على الإصدار الجديد.

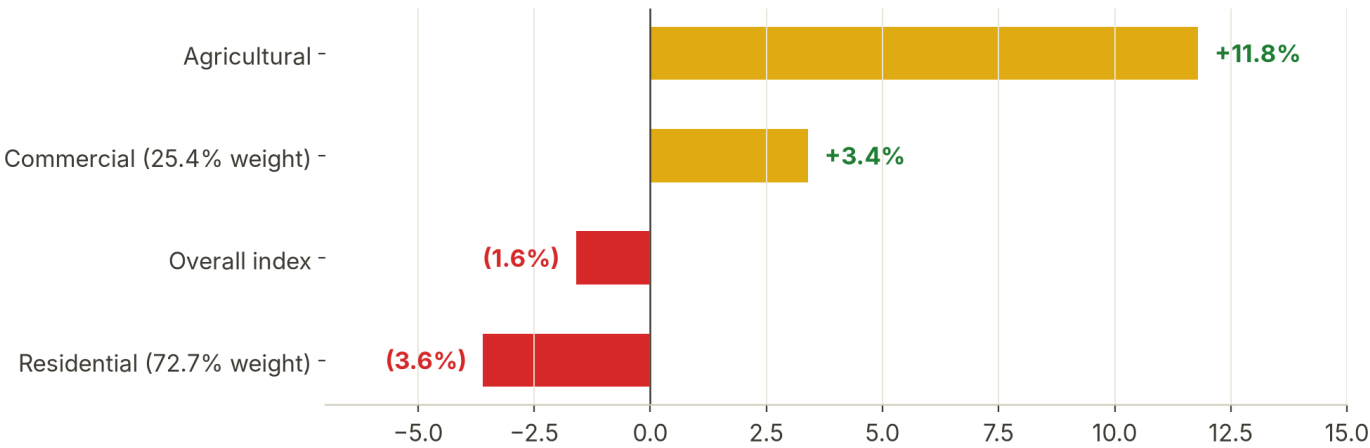
داخل قراءة الربع الأول

مؤشر واحد وثلاثة اتجاهات — السكني ينخفض، والتجاري يرتفع، والزراعي يقفز.

One index, three directions

AssetsUnion

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



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

تراجع المؤشر العام (1.6%) إلى 103.3 نقطة، لكن الرقم المركب يخفي تبايناً حقيقياً: هبط المكوّن السكني (72.7% من وزن المؤشر) (3.6%) بينما ارتفع التجاري (25.4%) (+3.4%) وقفزت الأراضي الزراعية (+11.8%). هذه ليست سوقاً تهبط بالتساوي — إنها سوق تعيد تسعير الأصول السكنية تحديداً، فيما يحتفظ العقار التجاري المدّر للدخل والأراضي الزراعية بطلبهما. ولأغراض أعمال التقييم، يبقى تفصيل القطاعات أهم من الرقم الرئيس.

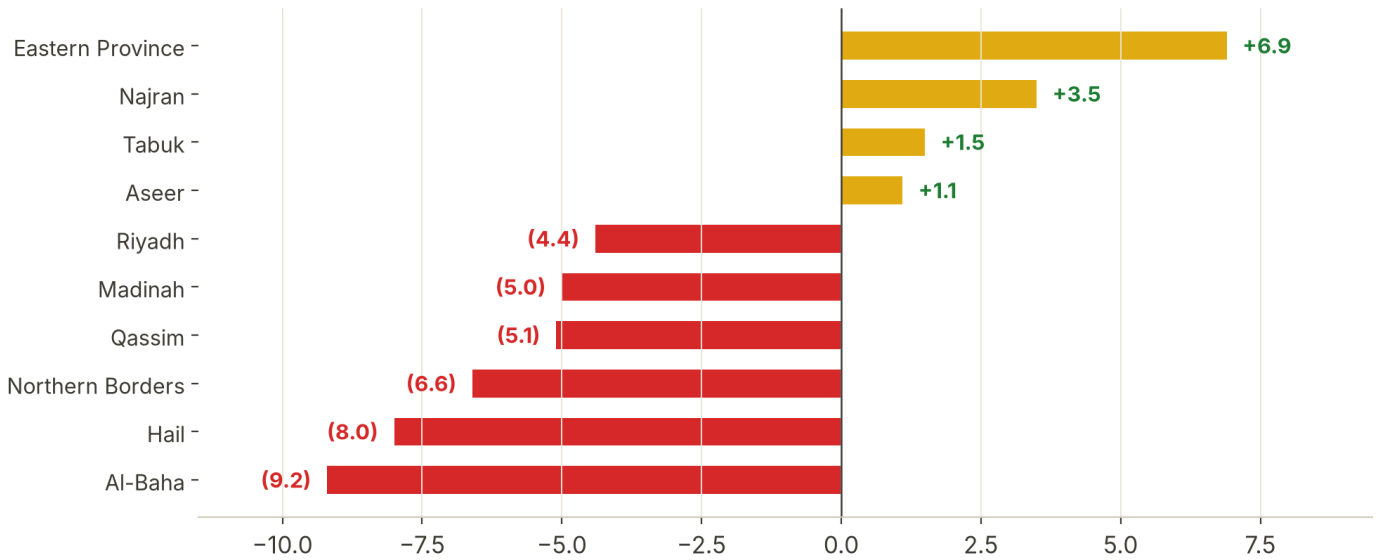
الخريطة الإقليمية

المنطقة الشرقية ترتفع 6.9% والرياض تنخفض 4.4% — التصحيح ما يزال متفاوتاً جغرافياً.

A kingdom of two price maps

AssetsUnion

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



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

سُجِّلَت أربع مناطق مكاسب — تتقدمها **المنطقة الشرقية** عند **+6.9%** — بينما تتركز الانخفاضات في **الرياض** (**4.4%**) و**المدينة المنورة** (**5.0%**) و**القصيم** (**5.1%**) والمناطق الشمالية والجنوبية الأصغر، مع **الباحة** عند **(9.2%)**. انخفاض الرياض هو الأثقل وزناً؛ فهي صاحبة أعماق خط إمداد بالمعروض، والسوق التي تهبط فيها أولاً تصعيدات **الأراضي البيضاء** وهجرة الصفقات إلى **السجل العقاري** الجديد. ويبقى الانقسام الإقليمي بند المراقبة الأول في إطار العمل حتى منتصف 2026.

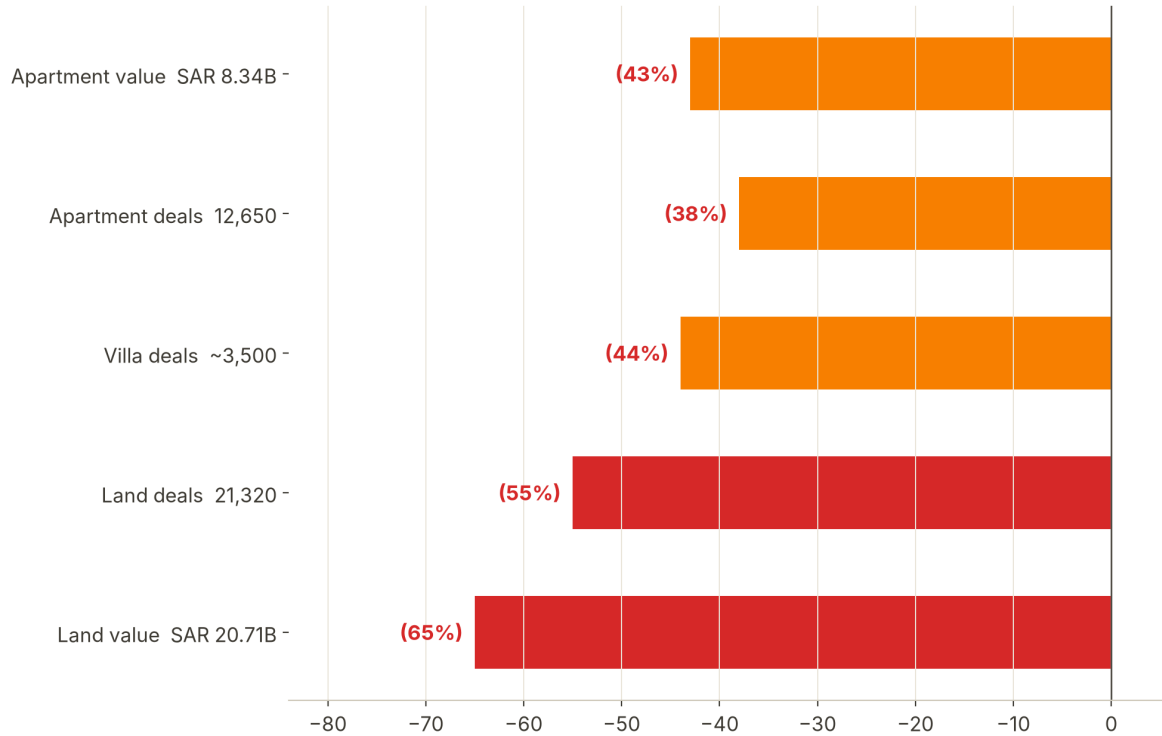
دفتر الصفقات

تداول الأراضي تجفد أولاً — الصفقات (55%) والقيمة (65%) — بالتزامن تماماً مع تفعيل كلفة الاحتفاظ بالأرض الخام.

The land trade froze first

AssetsUnion

Recorded activity by segment, Q1 2026, % change year on year.



Source: Real Estate General Authority (REGA), market indicators - rega.gov.sa

تضع مؤشرات **الهيئة العامة للعقار** صفقات **الأراضي** في الربع الأول عند **21,320** صفقة **(55%)** سنوياً، الأدنى على السلسلة) بقيمة **20.71 مليار ريال ((65%)**؛ وهبطت صفقات **الشقق (38%)** و صفقات **الفلل (44%)**. قوتان تتداخلان هنا: الدورة الفوتيرية الأولى لرسوم **الأراضي البيضاء** في الرياض — أكثر من **60,000** فاتورة منذ 1 يناير — جعلت الاحتفاظ بالأرض غير المطورة مكلفاً في اللحظة التي يتراجع فيها سعر الخارج، وهجرة صفقات الرياض إلى **السجل العقاري** تضغط على السلسلة القديمة. اقرأ المستويات بحذر هذا العام؛ واقرأ انهيار شريحة الأراضي بوصفه سياسةً تعمل كما ضمنت.

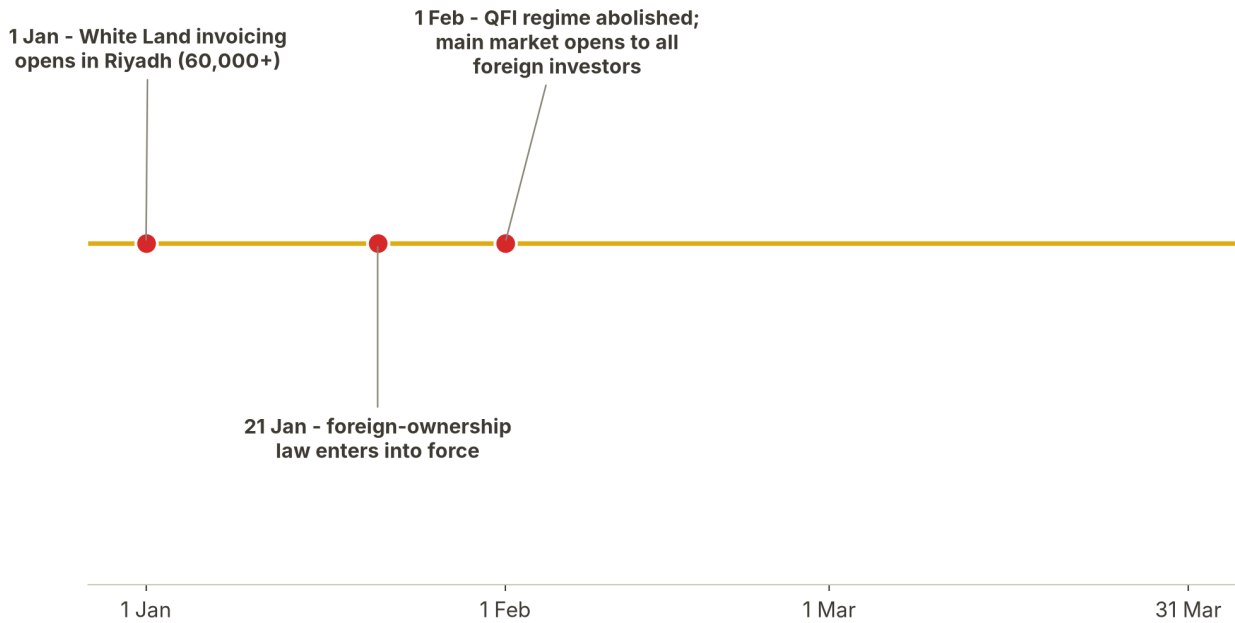
التنظيم: ربع الوصول إلى السوق

تسعون يوماً أعادت رسم من يحق له التملك ومن يحق له الاستثمار — القصة الهيكلية للربع الأول 2026.

Ninety days that rewired market access

AssetsUnion

Q1 2026 regulatory docket - day of quarter.



Sources: MOMAH (www.momah.gov.sa); REGA (rega.gov.sa); Capital Market Authority (cma.org.sa)

1 يناير — انطلقت فوترة رسوم الأراضي البيضاء في الرياض وفق شرائح النظام المعدّل التي تصل إلى **10%** سنوياً.

21 يناير — دخل **نظام تملك غير السعوديين للعقار** حيز النفاذ، مستبدلاً بالنظام القديم القائم على الغرض إطاراً قائماً على المناطق؛ وللهيئة العامة للعقار فرض رسم تصرف يصل إلى **5%** على صفقات غير السعوديين. **1 فبراير** — ألغت **هيئة السوق المالية** نظام المستثمر الأجنبي المؤهل، فاتحةً السوق الرئيسية — بما فيها جميع صناديق الريت المدرجة — أمام كل فئات المستثمرين الأجانب. أما المناطق المخصصة للتملك فقد تلت في يونيو؛ كان الربع الأول هو ربع مدّ القضبان القانونية.

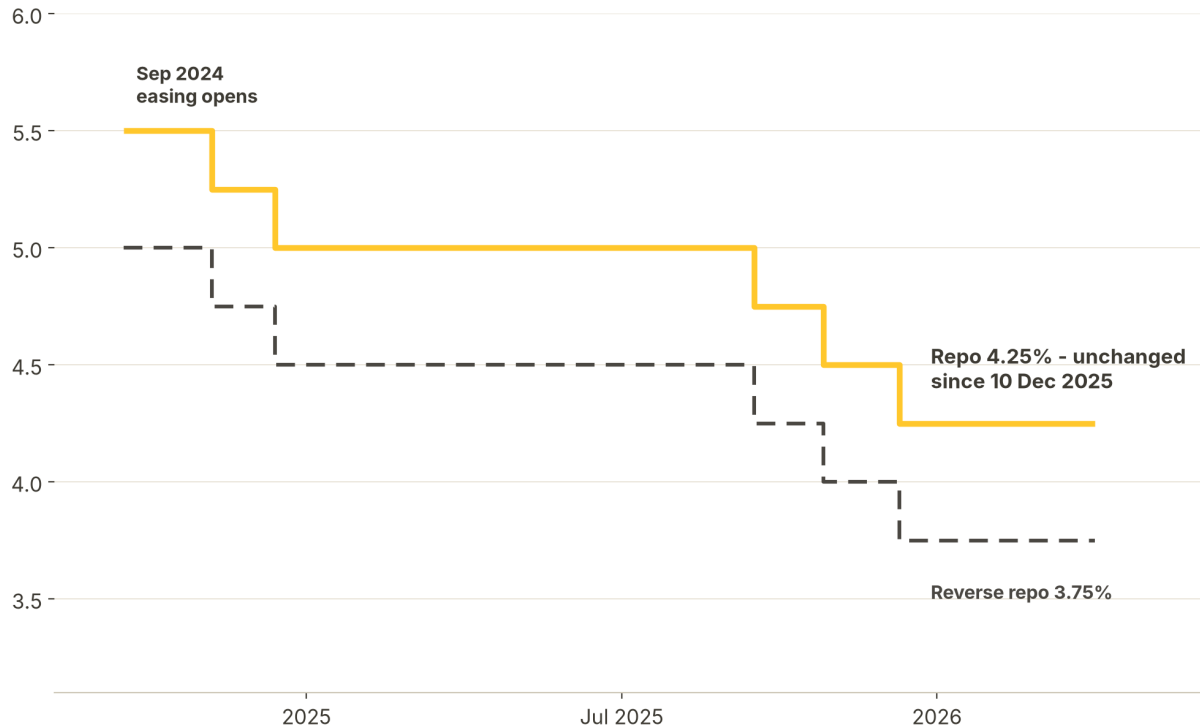
كلفة النقود

لا قرارات ولا مفاجآت: أمضى معدل الريبو الربع كاملاً عند 4.25% فيما بقي الاحتياطي الفيدرالي الأميركي على الحياد.

The cost of money went quiet

AssetsUnion

SAMA policy rates, % - steps at official decision dates. No change in Q1 2026.



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

بعد ثلاثة تخفيضات ربع نقطة في أواخر 2025، أبقى البنك المركزي السعودي (ساما) معدل الريبو عند 4.25% والريبو العكسي عند 3.75% طوال الربع الأول 2026، مجارياً احتياطياً فيدرالياً ثبت نطاقه المستهدف في كل اجتماعات الربع في ظل ربط الريال بالدولار. ودرس 2025 ما يزال قائماً؛ التيسير وحده لم يشعل الطلب على التمويل العقاري، والتثبيت وحده لن يطفئه. القيدان الملزمان يبقيان القدرة على التملك وتوقعات الأسعار — ولهذا تهتم قناة الطلب الأجنبي التي فتحتها نظام يناير مستقبل 2026 أكثر مما تهتمه الخمسة والعشرون نقطة أساس المقبلة.

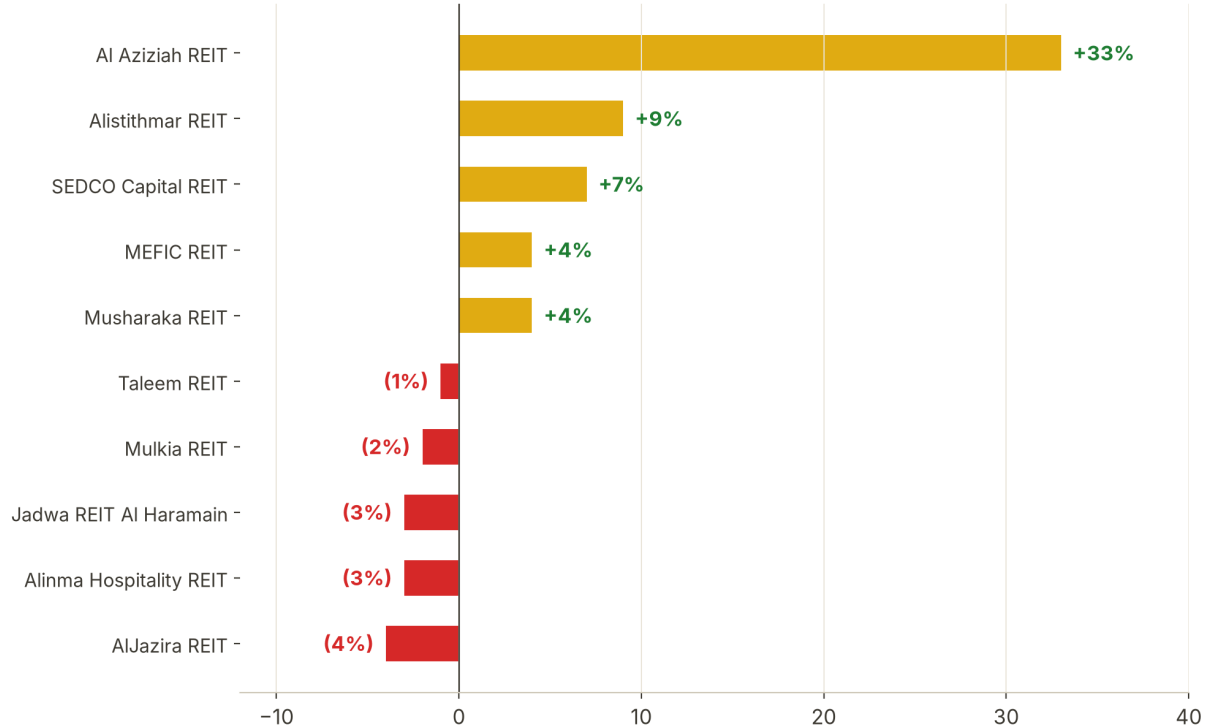
العقار المدرج انعطف أولاً

بعد أن هبط 17 من 19 صندوق ريت في 2025، ارتفع 12 من 19 في الربع الأول 2026 — أسرع آليات اكتشاف الأسعار غيّرت اتجاهها.

REITs turned first

AssetsUnion

Unit-price change in Q1 2026, % - top and bottom five. 12 of the 19 listed REITs closed the quarter higher.



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

تصدّر صندوق العزيرية ريت المكاسب عند **+33%**، يليه الاستثمار ريت **(+9%)** وسدكو كابيتال ريت **(+7%)**؛ فيما لم يخسر أكبر المتراجعين، الجزيرة ريت، سوى **(4%)** — تضيق لافت عن ذيل 2025 الذي بلغ **(27%)**. أضاف مؤشر القطاع **+2%** إلى **2,977** نقطة بينما صعد تاسي **+7.2%** إلى **11,250** في أفضل أرباعه منذ 2023، مدعوماً بفتح السوق أمام جميع المستثمرين الأجانب في فبراير. ويُبقي معطى تشغيلي واحد الصعود متزاناً: تراجع متوسط الإشغال في صناديق الريت إلى **91.2%** من **92.1%** قبل عام — انعطافة الأسهم تسبق بيانات التأجير ولا تتبعها.

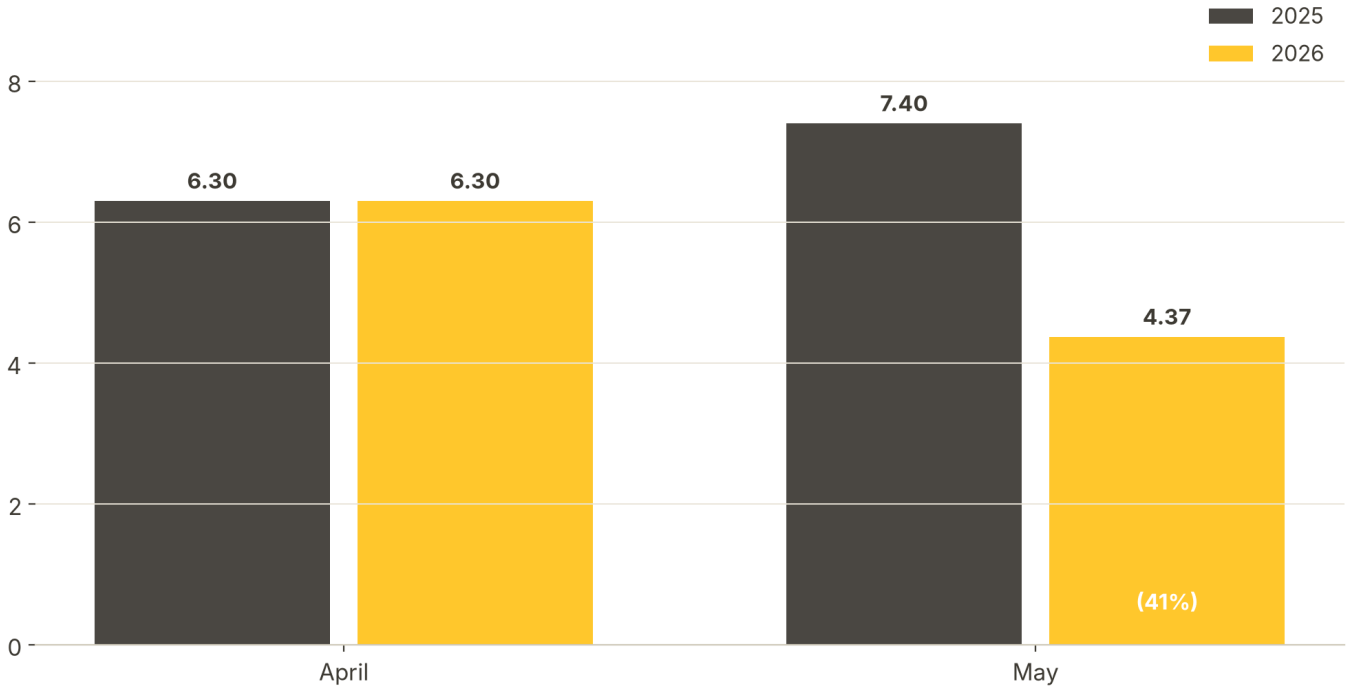
كيف افتتح الربع الثاني

أبريل عادل قراءته قبل عام في أول شهر بلا انخفاض منذ أحد عشر شهراً؛ ومايو انتكس. القاع يتشكل، بتفاوت.

How Q2 opened - one up month, one down

AssetsUnion

New residential mortgage lending, April and May, SAR billion.



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

كتب أبريل 2026 6.30 مليار ريال — مساوياً لأبريل 2025 وأول شهر منذ منتصف 2025 لا يسجل انخفاضاً سنوياً. وردّ مايو بـ 4.37 مليار ريال ((41%))، في تذكير بأن شهراً مستقراً واحداً لا يصنع اتجاهًا. قراءة الربع الثاني المبكرة: السوق تختبر قاعاً ولا تقلع منه. قراءة يونيو — المنتظرة من ساما في 30 يوليو — وأولى بيانات المناطق المخصصة لتملك غير السعوديين المقررة في 23 يونيو ستحسمان الاتجاه الذي يعيل إليه عدد الربع الثاني من هذا التقرير.

ما نراقبه

إطار مراقبة للربع الثاني 2026 — الظروف التي نتابعها في كل عدد وما الذي قد يغيّر الصورة. إطار عمل، لا توقعات.

المسار الأساس	ما الذي يحسنه	ما الذي يفاقمه
الإقراض الربع الثاني يحوم قرب وتيرة 15 مليار ريال ربعياً؛ والفجوات السنوية تضيق على أساس 2025 الأضعف	قراءة يونيو فوق 6 مليارات تؤكد أبريل لا مايو	شهر ثانٍ دون 4.5 مليار ريال
الأسعار المؤشر السكاني يبقى سالباً حتى منتصف 2026؛ والتجاري يحافظ على الإيجاب	استقرار انخفاض الرياض داخل (5%)	انضمام التجاري إلى السكاني في الانخفاض
السياسات المناطق المخصصة تدخل التشغيل خلال النصف الثاني؛ ومنصة الهيئة قائمة	أولى صفقات الأجانب تُسجل في نطاق الرياض وجدة	تعثر إطلاق المناطق أو هجرة السجل
الفائدة الريو يثبت عند 4.25% ما دام الاحتياطي الفيدرالي متوقفاً	استئناف دورة الخفض في النصف الثاني 2026	انعطافة متشددة تعيد تسعير الربط

يقرن كل صف المسار الذي تدعمه البيانات حالياً بالبيانات الرسمية القادرة على تحريكه — **إحصاءات ساما المصرفية الشهرية، والمؤشر العقاري الربعي من الهيئة العامة للإحصاء، ومؤشرات الهيئة العامة للعقار ومنصة التملك، ودفتر وزارة العدل.** يُحدّث الإطار في كل عدد مع صدور تلك البيانات؛ ولا يتضمن أي مستهدفات سعرية أو توصيات.

المصادر وإخلاء المسؤولية

المصادر

www.sama.gov.sa	البنك المركزي السعودي (ساما) معدلات الفائدة والإحصاءات المصرفية الشهرية
www.stats.gov.sa	الهيئة العامة للإحصاء الرقم القياسي لأسعار العقارات
rega.gov.sa	الهيئة العامة للعقار مؤشرات السوق ومنصة تملك غير السعوديين
www.moj.gov.sa	وزارة العدل سجل الصفقات العقارية
www.saudiexchange.sa	تداول السعودية بيانات تاسي وصناديق الريت
cma.org.sa	هيئة السوق المالية تنظيم الوصول إلى السوق
www.momah.gov.sa	وزارة البلديات والإسكان برنامج الأراضي البيضاء

إخلاء المسؤولية

أعدت هذه النشرة من قبل إدارة الأبحاث في الأصول المتحدة، وهي مكتب أبحاث مستقل، وتصدر لأغراض المعلومات العامة وغير التجارية فقط. ولا تُعد، ولا ينبغي أن تُفسر على أنها، عرضاً أو دعوة أو توصية لشراء أو بيع أي ورقة مالية أو أصل عقاري أو أداة مالية، كما لا تشكل مشورة استثمارية أو مالية أو قانونية أو ضريبية أو محاسبية من أي نوع. الأصول المتحدة غير مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية وغير خاضعة لإشرافها، ولا يتضمن هذا المحتوى أي توصية متعلقة بالأوراق المالية. استُقيت المعلومات الواردة هنا من مصادر عامة رسمية 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. وتتعلق الأرقام والتقديرات والآراء بالفترات المذكورة وهي عرضة للتغيير دون إشعار. الأداء السابق ليس مؤشراً موثقاً على النتائج المستقبلية، وتنطوي العبارات الاستشرافية على مخاطر وأوجه عدم يقين. ولا تتحمل الأصول المتحدة أو مسؤولوها أي مسؤولية عن أي خسارة مباشرة أو غير مباشرة أو تبعية تنشأ عن استخدام هذه النشرة أو الاعتماد على محتواها. لا يجوز إعادة إنتاج هذه النشرة أو إعادة توزيعها، كلياً أو جزئياً، لأغراض تجارية دون موافقة خطية مسبقة. وعلى المتلقين إجراء العناية الواجبة الخاصة بهم واستشارة مستشاريهم المهنيين قبل اتخاذ أي قرار استثماري أو تمويلي أو عقاري.

AssetsUnion

إدارة الأبحاث · astunion.com

research@astunion.com

إنستغرام · إكس · لينكد إن: [@AssetsUnion](https://www.instagram.com/AssetsUnion)



astunion.com/connect

الرياض، المملكة العربية السعودية