

2024

الربع الثالث

وجهتك الأولى للعقار

# تقرير العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

سكان  
sakan



20  
24



# مقدمة عن سوق العقارات السكنية في السعودية

نظرة عامة على مشهد العقارات الحالي واتجاهات الطلب في المملكة



## عبدالله الصالح

الرئيس التنفيذي لمنصة سكن العقارية

# أهلاً وسهلاً

في تقرير **سكن** العقاري الأول حول سوق المملكة العربية السعودية.

### ازرع شجر يجيك مطر

هي الأعلى في المنطقة وذلك نتيجة الطلب المرتفع وقلة المعروض الايجاري

حرصنا في هذا التقرير على إيصال فكرة عامة عن السوق السعودي وإبراز أهم أسباب نشاط وديناميكية السوق السعودي. وتوضيح مؤشرات واتجاهات سوق العقارات السكنية آميلن بأن يساعدك في فهم ودعم قرار استثمارك في العديد من الفرص الواعدة في المملكة  
نتمنى لك قراءة ممتعة!

أخذت المملكة العربية السعودية هذه المقولة إلى مستوى آخر. فقد لمسنا في رؤية المملكة ٢٠٣٠ الطموح والعزيمة والتي بدأت بالفعل بتنفيذ مشاريع كبرى قدرت بـ ١٤ مشروع ضخمة. وأثمرت هذه المشاريع بالفعل وبشكل ملحوظ في زيادة أعداد الوافدين إلى المملكة وزيادة فرص العمل والفرص الاستثمارية الواعدة و استقطاب العديد من الشركات خاصة من دول مجلس التعاون الخليجي

يعد السوق السعودي أكثر الأسواق ديناميكية ونشاطا في دول مجلس التعاون الخليجي. حيث يوضح تقريرنا بأن العوائد الاستثمارية من الايجارات



# أهم المواضيع المؤثرة في غطاء العقارات السعودي

أبرز التوجهات مثل الاستثمار الأجنبي ودوافع النمو الإقليمي.

## القطاع العقاري كمحرك لنمو الناتج المحلي الإجمالي



ساهم القطاع العقاري بما يقارب 7% من الناتج المحلي الإجمالي في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣ في المملكة العربية السعودية

## العقارات كمحرك للاستثمارات



في النصف الأول من عام ٢٠٢٤، سجلت المملكة العربية السعودية صفقات عقارية تجاوزت قيمتها ١٢٧,٣ مليار ريال سعودي، معظمها صفقات سكنية. القطاع السكني يعد الأسرع نموًا من حيث قيمة المعاملات. شهد القطاع السكني ارتفاعًا بنسبة 1,6% في متوسط الأسعار خلال الربع الثالث، حسب هيئة الإحصاء العامة

٧٧,٦ بليون ر.س

إجمالي قيمة الصفقات السكنية في النصف الأول.

٩١,٨٦٠

إجمالي عدد الصفقات السكنية في النصف الأول من العام.



عدد المعاملات

١٢٧,٣ بليون ر.س

إجمالي قيمة الصفقات السكنية في النصف الأول.

١٠٦,٧٠٠

إجمالي عدد الصفقات العقارية.



قيمة المعاملات



# نمو السكان والطلب في السعودية

نظرة على العوامل الديموغرافية التي تؤثر على الطلب على السكن بما في ذلك نمو السكان والفئة الشبابة.



## زيادة السكان وزيادة الطلب

ارتفع عدد سكان المملكة العربية السعودية بمقدار ٤ ملايين خلال ٥ سنوات حتى عام ٢٠٢٤، وهو اتجاه يؤثر على الطلب على المساكن. من المتوقع أيضًا أن يتأثر قطاع الإيجارات بنمو عدد السكان الوافدين. خلال السنوات العشر الماضية، زاد عدد الوافدين من ٩.٩ مليون في عام ٢٠١٠ إلى ١٣.٤ مليون في عام ٢٠٢٢، ما يمثل أكثر من ٤٠٪ من السكان.

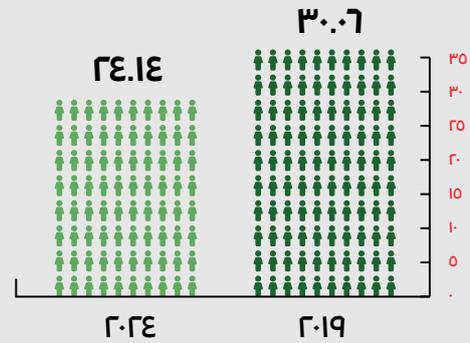
## نسبة الشباب في سكان المملكة العربية السعودية



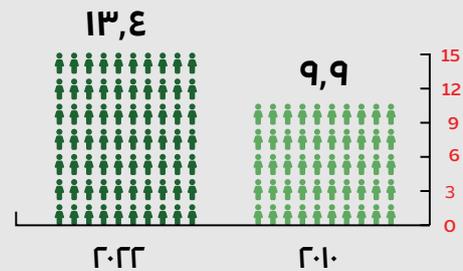
71% من سكان المملكة العربية السعودية تقل أعمارهم عن ٣٠ عامًا، وهم أكثر استقلالية ومن المرجح أن يفكروا في العيش بمفردهم.



## عدد سكان المملكة العربية السعودية بالملايين (2019-2024)



## عدد سكان المملكة العربية السعودية بالملايين (2010-2022)

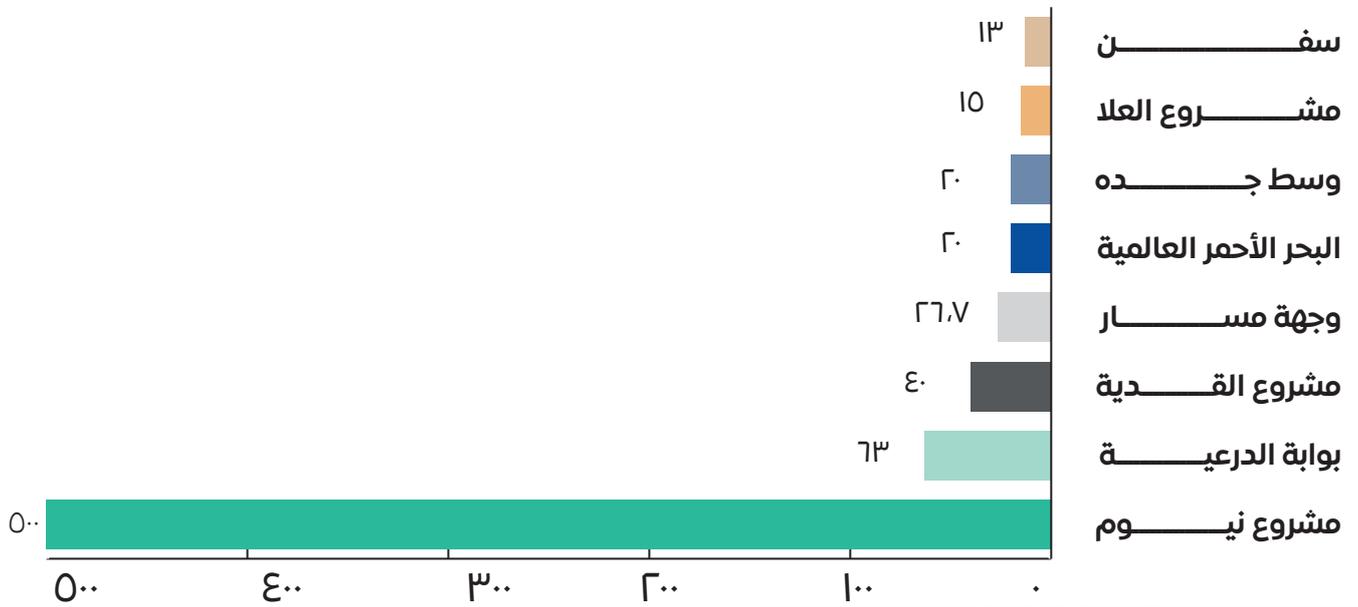


# المشاريع الضخمة والنمو الاقتصادي غير النفطي

لمحة عن المشاريع الكبرى الداعمة للتنوع الاقتصادي بعيداً عن النفط.



تُعد المشاريع الضخمة الـ ١٤ في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية جزءاً أساسياً من رؤية السعودية ٢٠٣٠. وقد تم بالفعل توليد أكثر من ٧٣٠,٠٠٠ فرصة عمل من قبل صناديق الاستثمار العامة. كما أسهمت سياسة المقرات الإقليمية التي تتبناها المملكة في جذب الشركات إلى البلاد



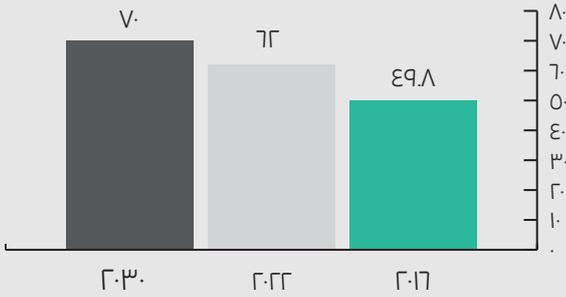
تكاليف المشاريع العملاقة بالدولار الأمريكي



# العرض السكني وأهداف التملك لعام ٢٠٣٠

مناقشة حول الحاجة إلى توفير مساكن لتحقيق هدف التملك بنسبة ٧٠٪

## نسبة تملك المنازل في المملكة العربية السعودية



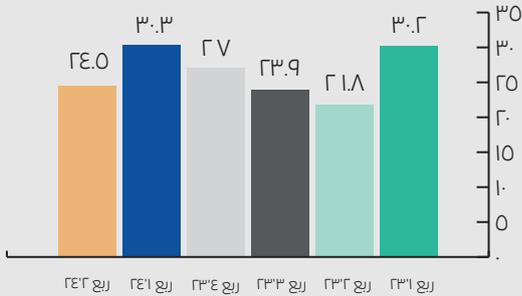
## العصر الذهبي لامتلاك المنازل

ستؤثر سياسات الرهن العقاري الصديقة للمشتري ونمو السكان بشكل إيجابي على قرارات شراء المنازل.

## تخفيف سياسات الرهن العقاري يدعم شراء المنازل

ستؤثر سياسات الرهن العقاري الصديقة للمشتري ونمو السكان بشكل إيجابي على قرارات شراء المنازل.

## عدد عقود الرهن العقاري (بالآلاف)



٤ ملايين  
ر.س

يمكن للأجانب الحصول على "البطاقة الخضراء السعودية" من خلال امتلاك عقار بقيمة لا تقل عن 4 ملايين ريال سعودي.

## مفتوح للمشتريين الأجانب

يعد خيار تأشيرة الإقامة المميزة الجديدة بوعدها بزيادة شراء المنازل الفاخرة والاستثمار السكني في المملكة العربية السعودية.



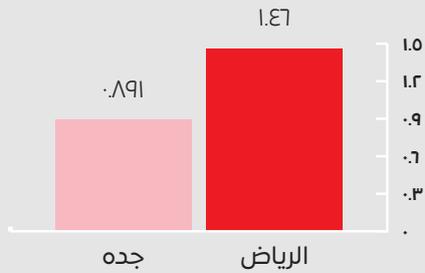
# المعاملات العقارية السكنية لعام ٢٠٢٤

ملخص لحجم وقيمة المعاملات ونسب النمو في النصف الأول من عام ٢٠٢٤.

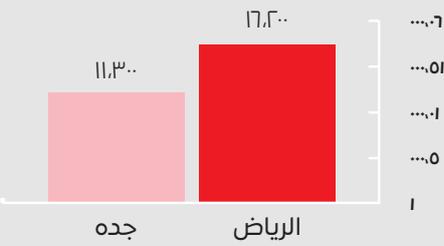


زيادة في إيجارات المساكن في سبتمبر ٢٠٢٤، مما يدفع التضخم في المملكة العربية السعودية.

المخزون السكني في الرياض وجدة في النصف الأول من عام 2024 بالملايين



المخزون الجديد الذي تم تسليمه في النصف الأول



الوحدات السكنية المقدره بحلول عام ٢٠٣٠

٣,٧٦

١,٢

٢٠٣٠



حتاج المملكة العربية السعودية إلى حوالي 0 ملايين وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠، مع وجود ١.٢ مليون وحدة لا يزال يتعين بناؤها.



# المعاملات العقارية السكنية لعام ٢٠٢٤

ملخص لحجم وقيمة المعاملات ونسب النمو في النصف الأول من عام ٢٠٢٤.

## مؤشر العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية

تغييرات الأسعار على أساس سنوي (الربع الثالث ٢٠٢٣ إلى الربع الرابع ٢٠٢٣)

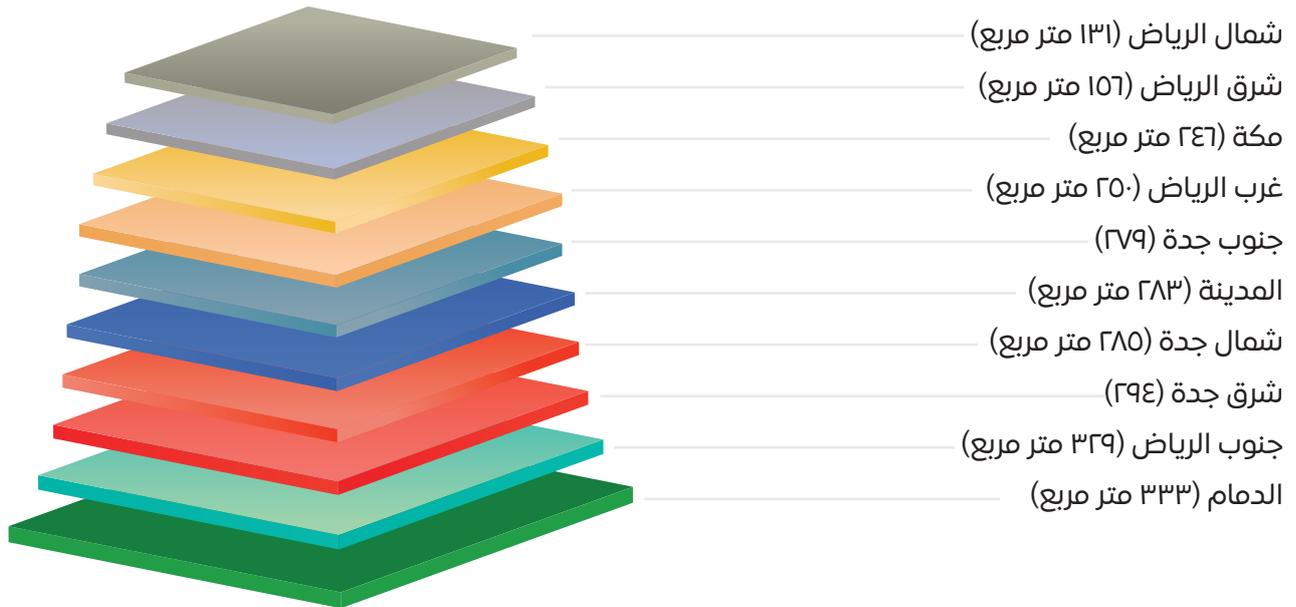
الإجمالي السكني  
قطعة سكنية  
فيلا  
شقة



الهيئة العامة للإحصاء

ارتفع مؤشر العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية بنسبة ١.٦٪ في الربع الثالث على أساس سنوي، مع تسجيل الشقق لنمو أسرع بنسبة ١.٩٪ بعد ثلاثة أرباع متتالية من الانخفاض الطفيف. في الأرباع الأربعة الماضية، أظهر الربع الثالث أقوى أداء عبر الفئات الرئيسية للأصول السكنية.

## ما هي مساحة الشقة التي يمكنك شراؤها بمليون ريال سعودي؟



بميزانية مماثلة، يمكن شراء شقة أكبر بمقدار ٢.٥ مرة في الدمام مقارنة بشمال الرياض، حيث تباع الشقق بسعر متوسط يبلغ ٧,٦٣٢ ريال سعودي لكل متر مربع. مع ضغط الطلب على العرض، من المحتمل أن تتغير هذه الأسعار.



# عائدات الاستثمار في المدن السعودية الرئيسية

مقارنة بين عائدات الاستثمار السكني حسب المدينة ونوع العقار.

## شقق

## البيع

الطلب على العقارات السكنية عالية الجودة يدفع الأسعار للارتفاع، خاصة في الأحياء الرئيسية في المدن الكبرى، وخاصة الشقق ذات الثلاث غرف نوم.

ستؤدي تحرير ملكية الأجانب وقواعد الرهن العقاري الصديقة للمشتريين إلى زيادة الضغط على العرض.

متوسط سعر بيع الشقق في المملكة العربية السعودية (الربع الثالث من ٢٠٢٤)

المنطقة	غرف ٢	غرف ٣	غرف ٤	غرف ٥
الرياض	٨٤٨,٧٣٨	٩٥٩,٣٤٧	٧٤٢,٣٦٠	٧٢٨,٤٧٧
شمال الرياض	١,٠٨٨,٠٠٠	١,٢٥١,٩٧٩	١,٢٠٤,٤٤٤	١,٣١٠,٠٠٠
جنوب الرياض	-	٥١٣,٧٨٤	٥٠٦,٠٤٥	٥٣٣,٤٥٥
غرب الرياض	٦٦٢,٧٧٨	٦٤٤,٨٧٧	٦١٣,٢٠٥	٦٦١,٨٤٨
شرق الرياض	٧١٦,١٤٨	٩٤١,٤٠٥	٩٢١,٥٧٠	٩٨٧,٥٦٥
الدمام	-	٤٩٠,٤٥٢	٥٠٦,٦٦٧	٥١٢,٠٤٩
الجبيل	٥٤٦,٦٦٧	٨٠٦,٦٦٧	٦٦٥,٢٩٤	٧٤٦,٨٤٢
جدة	٣٧٩,٥٥٢	٤٦٣,٦٣٧	٥٦٤,١٣٨	٦٧٧,٠٥٦
شمال جدة	٤٣٠,٢٢١	٤٧٩,٧٤١	٥٨٧,٢٢٩	٧٠٥,٦١٨
جنوب جدة	٣٢٠,٧٨٤	٤٥٦,١٦٣	٦١٠,٤٠٩	٦٨٩,٥٣٩
شرق جدة	٣٤٦,٣٣٣	٣٩٤,٢٥٥	٥٠١,٣٦٢	٦١٥,٣٦٣
مكة	-	٥٢٣,٠٠٠	٥٤٠,٤٦٦	٧٤٥,٨٢٤
المدينة	-	-	٦٤٨,٢٥٠	٧١٤,٨٠٦

بعض المناطق، تكون الأسعار المتوسطة للشقق ذات الفئة العليا أقل من الفئات الدنيا. وتعود هذه الفجوات إلى اختلاف الأسعار حسب الأحياء، وتوفر الوحدات، وجودة المنتجات.

٦٢٠,٠٠٠ ريال سعودي

متوسط سعر جميع الشقق المدرجة على سكن



# اتجاهات السوق الإيجاري وديناميكيات الأسعار

تحليل نمو الإيجارات ومتوسط الأسعار في المدن الكبرى وأنواع الوحدات السكنية.

## شقق

## الإيجار

يؤدي الطلب على سكن المغتربين إلى تقلبات في الإيجارات. في سبتمبر ٢٠٢٤، زادت الإيجارات السكنية بشكل عام بنسبة ١١.٢٪، وفقاً للهيئة العامة للإحصاء. مع صعوبة العثور على شقق عالية الجودة، يلجأ المستأجرون إلى الانضمام إلى قوائم الانتظار أو الرضا بما هو متاح في السوق

متوسط الدخل السنوي من الإيجارات في المملكة العربية السعودية (الربع الثالث من ٢٠٢٤)

المنطقة	غرف ٢	غرف ٣	غرف ٤
الرياض	٧٧,١٦٧	٩٦,٨١٦	٨٥,٣٧٥
شمال الرياض	٧٧,١٩٧	٩٨,٣٢٨	٨٦,٦٧٧
شرق الرياض	٥٧,٠٢٠	٨٢,٩٤١	٦٠,١١٧
الدمام	٢٢,٩١٢	٢٥١,٦٣	٣١,٥٠٠
الخبر	٣٠,٥٧١	٤٢,٤٧٢	٤٩,٠٠٠
جده	٤٤,٥٢٤	٤٥,٠٠٠	٤١,٩٧٩



# عائدات الاستثمار في المدن السعودية الرئيسية

مقارنة بين عائدات الاستثمار السكني حسب المدينة ونوع العقار.

## فـلـل البيـع

تتمتع شمال الرياض بأعلى متوسط سعر بيع للفلل الصغيرة، حيث يبلغ ٣.١٥ مليون ريال سعودي، بينما تتجاوز وسط الرياض باقي المناطق في أسعار الفلل المتوسطة إلى الكبيرة. من المتوقع أن تصل نسبة تملك المنازل إلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠

متوسط سعر بيع الفلل في المملكة العربية السعودية (الربع الثالث من ٢٠٢٤)

المنطقة	فلل صغيرة	فلل متوسطة	فلل كبيرة
الرياض	١,٤٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٥٠,٠٠٠
شمال الرياض	٣,١٥٠,٠٠٠	٤,١٠٠,٠٠٠	٥,٢٠٠,٠٠٠
جنوب الرياض	٨٨٠,٠٠٠	١,٢٧٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠
غرب الرياض	١,٣٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠
شرق الرياض	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٩٥,٠٠٠
وسط الرياض	١,٨٠٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠
الدمام	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠
الخبر	٩٤٥,٠٠٠	١,٥٤٧,٥٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
جده	١,٢٢٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣,٩٠٠,٠٠٠
شمال جده	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٤,٦٥٠,٠٠٠
جنوب جده	٩٧٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠,٠٠٠
شرق جده	١,١٠٠,٠٠٠	١,٦٥٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠
مكة	١,١٦٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠
المدينة	١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠



١.٧ مليون  
ر.س

متوسط السعر لجميع الفلل  
المدرجة في سكرن

فيلا مكونة من ٥ غرف نوم مفروشة بالكامل  
للبيع معروضة في الرياض



المصدر: أبحاث سكن. ملاحظة: الفلل الصغيرة هي أقل من ٣٥٠ متر مربع  
الفلل المتوسطة الحجم تتراوح بين ٣٥١-٦٠٠ متر مربع؛ والفلل الكبيرة تتراوح  
بين ٦٠٠ - ١٠٠٠ متر مربع.

### شراء الفلل

واحدة من أعلى القوائم في سكن في الربع الثالث هي فيلا مكونة  
من ٧ غرف نوم في جدة بقيمة ٢١ مليون ريال سعودي.



# اتجاهات السوق الإيجاري وديناميكيات الأسعار

تحليل نمو الإيجارات ومتوسط الأسعار في المدن الكبرى وأنواع الوحدات السكنية.

## فلل للإيجار

شمال الرياض لديها أعلى متوسط سعر بيع للفيلا الصغيرة، حيث يبلغ ٣.١٥ مليون ريال سعودي، بينما تتفوق وسط الرياض بشكل كبير على بقية المناطق في أسعار الفلل المتوسطة إلى الكبيرة.

متوسط إيجارات الفلل سنويًا في المملكة العربية السعودية (الربع الثالث من ٢٠٢٤)

المنطقة	فلل صغيرة	فلل متوسطة	فلل كبيرة
الرياض	١٤٩,٦٧٢	١٦٢,٥١٦	٢٣٨,٠٠٠
شمال الرياض	١٧٦,٦٦٠	٢٠٥,٢٩٤	٢٤٢,٥٠٠
غرب الرياض	٦٨,٧٣٣	١١٣,٥٧١	-
شرق الرياض	٩٧,١٤٣	١٤٧,٥٠٠	-
جده	٦٣,٤٦٢	١١٧,٨٥٧	١٥٣,٩٩٠



# عائدات الاستثمار في المدن السعودية الرئيسية

مقارنة بين عائدات الاستثمار السكني حسب المدينة ونوع العقار.

تعتبر عوائد الشقق في المملكة العربية السعودية من بين الأعلى في دول مجلس التعاون الخليجي. في الرياض وحدها، يمكن لشقة مكونة من غرفتي نوم وثلاث غرف نوم أن توفر عوائد تتراوح بين 9-11%. هذه العوائد أعلى في جدة، حيث تصل عوائد الإيجار لشقة مكونة من غرفتي نوم إلى 11.7% ولثلاث غرف نوم إلى 9.7%. في حين أن متوسط عوائد الشقق 0-7% في دبي وأبوظبي والدوحة تتراوح بين 0-7%

## متوسط العائد الإجمالي على إيجار الشقق (الربع الثالث من 2024)

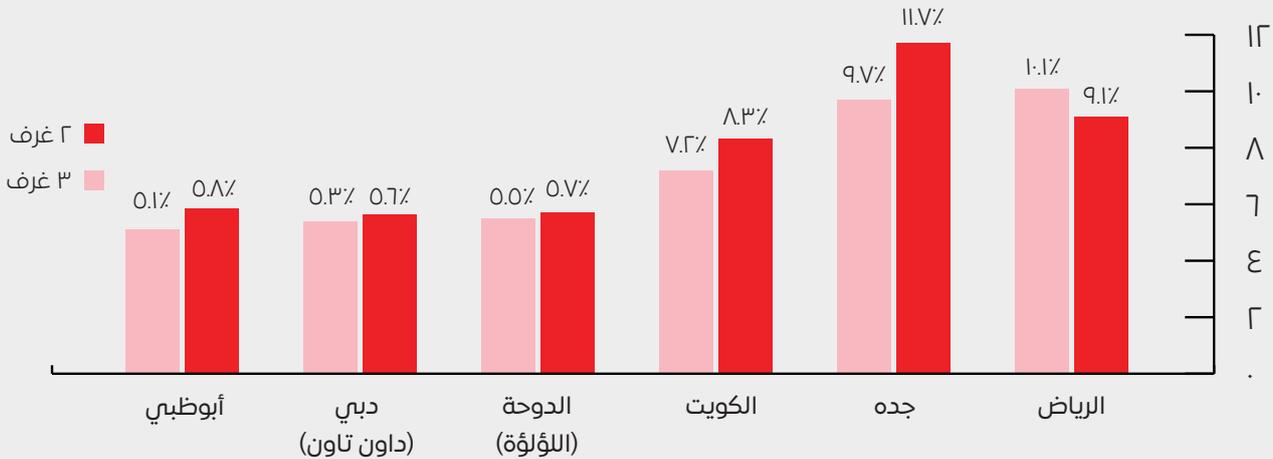
المنطقة	غرف 2	غرف 3	غرف 4
الرياض	9.1%	10.1%	11.0%
الدمام	-	7.7%	7.2%
الخبر	0.7%	0.3%	7.4%
جده	11.7%	9.7%	7.4%

## العائد الإجمالي على الفلل (الربع الثالث من 2024)

المنطقة	فلل صغيرة	فلل متوسطة
الرياض	0.3%	0.7%
شمال الرياض	0.7%	0%
غرب الرياض	0.3%	7.1%
شرق الرياض	4.9%	4.9%
جده	0.2%	7.0%

توفر الشقق في الرياض وجدة أعلى عوائد تصل إلى رقم مزدوج. وفي الوقت نفسه، تُظهر غرب الرياض وجدة أعلى العوائد الإجمالية المحتملة للفلل الصغيرة والمتوسطة الحجم، على التوالي.

## العائد الإجمالي على الشقق (الربع الثالث من 2024)



# تطور التكنولوجيا العقارية (PROPTech) في السعودية

استكشاف دور التكنولوجيا في تحسين الشفافية وتسريع المعاملات العقارية.

تدعم منصات مثل سكن نمو قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية من خلال التكنولوجيا والخبرة الدولية



وصفها لاعبًا إقليميًا في دول مجلس التعاون الخليجي، تربط سكن المملكة العربية السعودية بالمشتريين الدوليين، مستفيدة من شبكة سكن الدولية



سرع التكنولوجيا العقارية عملية تأجير وشراء العقارات من خلال تبسيط العيّد من العمليات التقليدية المملة



تشجع التكنولوجيا العقارية على الشفافية، مما يتيح للمستخدمين الوصول إلى المعلومات الأساسية حول القوائم لاتخاذ قرارات مستنيرة



## نبذة عن منصة سكن

أسست سكن في عام ٢٠١٦، وهي منصة شاملة للعقارات وتطبيق يقدم بحثًا مستهدفًا وسهولة الوصول إلى معلومات العقارات. يمكن للمالكين والوكالات إدراج العقارات بمعايير تعزز تجربة سكن سهلة الاستخدام، مما يخلق قيمة حقيقية للمستخدمين. مع لمسة واحدة فقط، تربط سكن الباحثين عن العقارات بالمالكين والمطورين والوكلاء.

## لماذا نحن؟

- برة مثبتة في إدارة محافظ عقارية متنوعة مع رؤى محلية عميقة، مما يضمن رعاية موثوقة لاستثماراتك.
- تعمل الخدمات المدفوعة بالتكنولوجيا على تبسيط قوائم العقارات، وإدارة المستأجرين، وعمليات الإيجار لتحقيق كفاءة أكبر.
- دعم كامل للخدمات المتعلقة بالتأجير، والبيع، والإيجارات قصيرة الأجل، مما يقلل من التعقيد لأصحاب العقارات.
- حزم مرنة وشفافة مصممة لتلبية احتياجاتك، تضيف قيمة في كل خطوة.



سكن  
sakan



## المصادر



الهيئة العامة للإحصاء  
General Authority for Statistics



## إخلاء المسؤولية البحثية

لا ينبغي الاعتماد على هذا التقرير كأساس للدخول في معاملات. ورغم اتخاذنا التدابير اللازمة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة فيه، فإن منصة سكن لا تتحمل أي مسؤولية عن الأضرار أو الخسائر الناتجة عن أي أخطاء غير مقصودة. يتعين على القراء التحقق والتأكيد بشكل مستقل.



Rubeen Plaza, 1st Floor , Northern  
Ring Rd, Hittin, Riyadh

+966 115 07 96 11



www.sa.sakan.co

info@sakan.co