



سلسلة تقارير العقار السعودي

# نبض السوق العقاري السعودي

سوق واحد. اتجاهات متعددة.



الموجز التنفيذي

# المتوسط العام يخفي التباين

تختلف وتيرة السوق العقاري السعودي بين أنواع العقارات والمناطق وأسواق الإيجار.

## +2.3%

تكاليف البناء على أساس سنوي  
أغسطس 2026 | المؤشر العام

## +3.9%

الإيجارات الفعلية للسكن سنويا  
أغسطس 2026 | مكون أسعار المستهلك

## +1.3%

أسعار العقارات على أساس سنوي  
الربع الثاني 2026 | المؤشر العام

### 01 تباين الأراضي والفلل

ارتفعت أسعار الأراضي السكنية 6.3% سنويا، بينما تراجع أسعار الفلل 9.7%. وتكشف الفجوة البالغة 16.0 نقطة مئوية ما لا يظهره المتوسط الوطني وحده.

### 02 تباطؤ تضخم الإيجارات

تباطأ نمو الإيجارات السنوي من 7.6% في أغسطس 2025 إلى 3.9% في أغسطس 2026. واستمرت الإيجارات في الارتفاع وطنيا؛ تباطؤ التضخم لا يعني انخفاض مستوى الإيجار.

### 03 التغطية تحدد نطاق القراءة

تمزج مؤشرات البيع في المدن بين الأراضي والعقارات المبنية. ولا تثبت أوزان العينات عدد الصفقات أو سيولة السوق.

[G1] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لأسعار العقارات، الربع الثاني 2026 · [G2] الهيئة العامة للإحصاء | الإيجارات الفعلية للسكن، جداول أغسطس 2026 · [G3] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لتكاليف البناء، أغسطس 2026

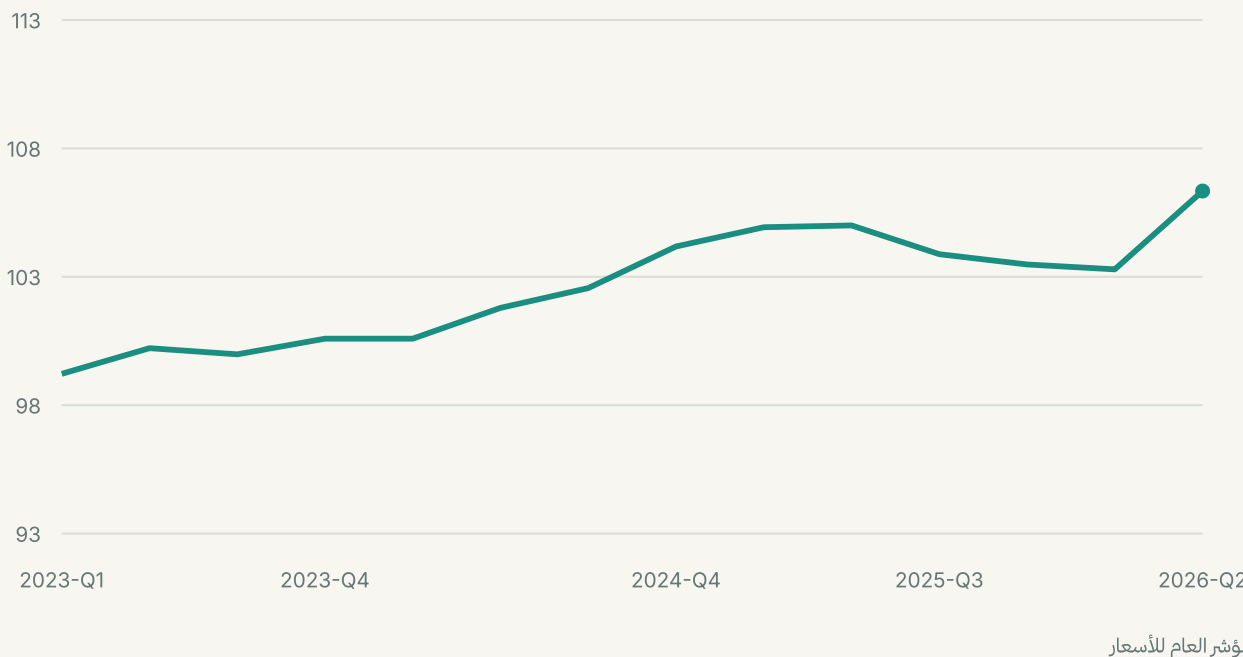
01 / مسار الأسعار

# تعاف فصلي ونمو سنوي محدود

بلغ المؤشر الوطني 106.34 في الربع الثاني 2026، على أساس 2023 يساوي 100.

الرقم القياسي الوطني لأسعار العقارات

مؤشر، 2023 = 100 | بيانات فصلية



## 106.34

مستوى المؤشر  
القيمة المنشورة من الهيئة

## +1.3%

التغير السنوي  
الربع الثاني 2026 مقارنة بمثيله 2025

## +3.0%

التغير الفصلي  
الربع الثاني مقارنة بالأول 2026

جاء ارتفاع الربع الثاني بعد سلسلة من القراءات الأقل بين الربع الثاني 2025 والربع الأول 2026. يصف ذلك المسار المرصود دون إثبات أسبابه أو التنبؤ بالربع المقبل.

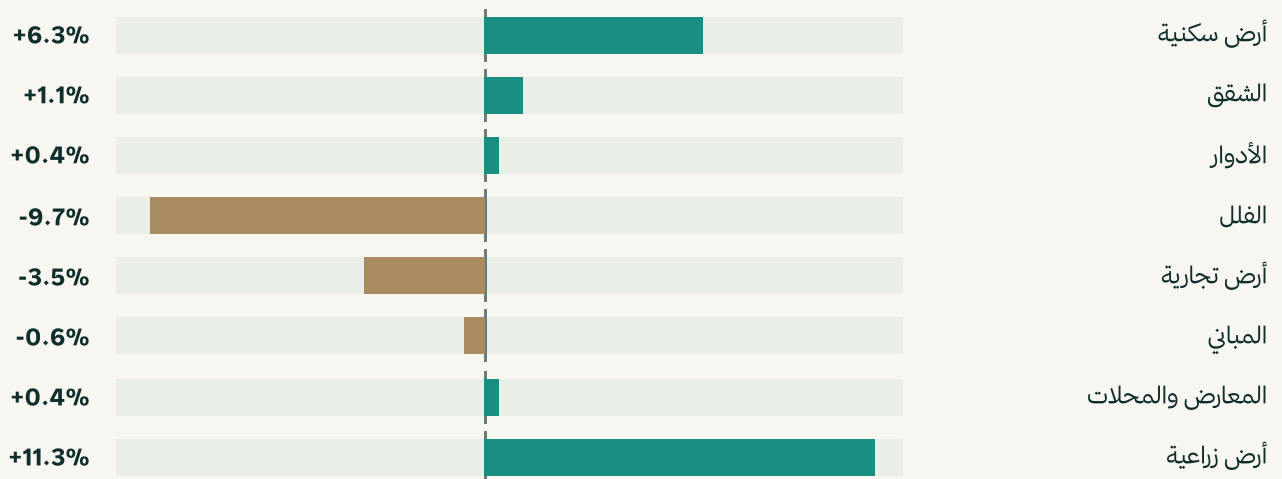
[G1] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لأسعار العقارات، الربع الثاني 2026

# قوة الأراضي لا تصف كل المساكن

تختلف التغيرات السنوية بوضوح بين فئات العقارات في الإصدار الوطني نفسه.

## التغير السنوي للأسعار حسب النوع

الربع الثاني 2026 | سنوي، %



## قراءة النتيجة

ارتفعت الأراضي السكنية 6.3% والشقق 1.1%، بينما انخفضت الفلل 9.7%. لذلك قد تخفي العبارة العامة عن السوق السكني تحركات متعاكسة.

ينبغي مقارنة النوع العقاري نفسه والفترات المتطابقة. ولا تمثل تغيرات المؤشر تقييماً لوحدة أو مشروع أو قطعة أرض بعينها.

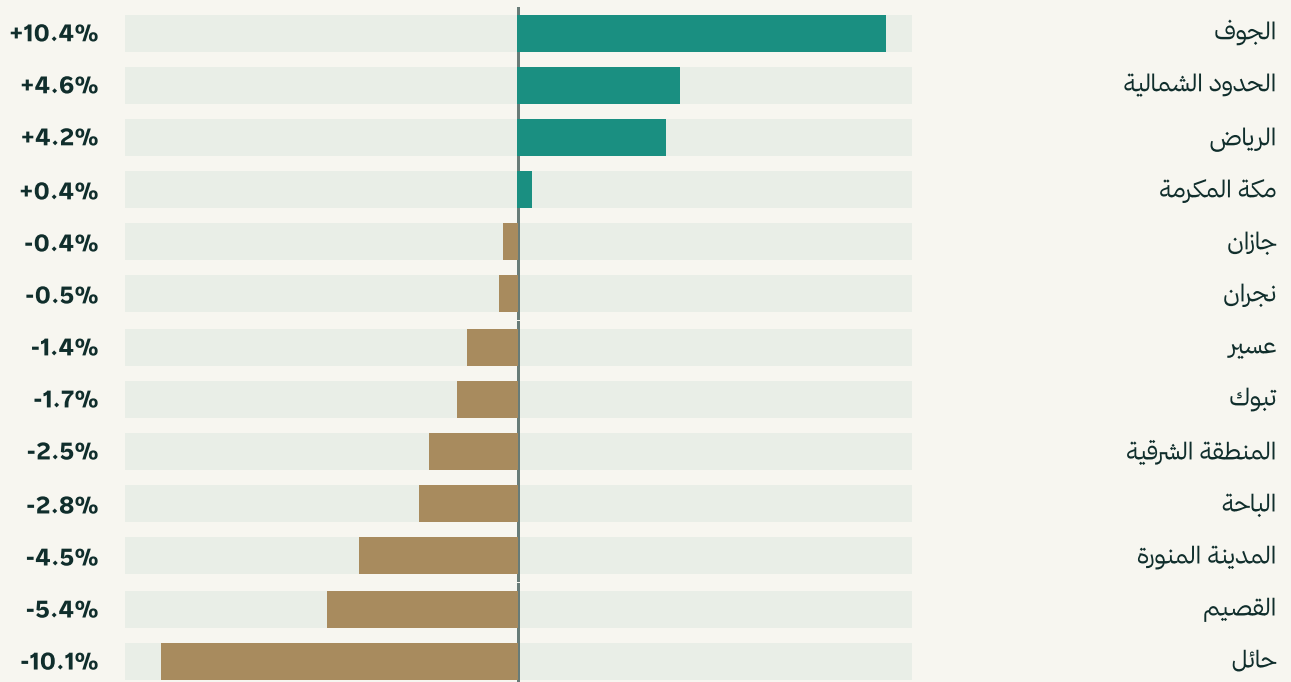
[G1] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لأسعار العقارات، الربع الثاني 2026

# فجوة إقليمية تبلغ 20.5 نقطة

ارتفع مؤشر الجوف 10.4% سنوياً، بينما انخفض مؤشر حائل 10.1%. تعكس الأرقام المناطق الإدارية وليست المدن وحدها.

## التغير السنوي للمؤشر العام حسب المنطقة

الربع الثاني 2026 | %



الفجوة حساب أصول: 10.4 ناقص (-10.1) تساوي 20.5 نقطة مئوية. وهي ليست درجة مخاطر أو توقعاً.

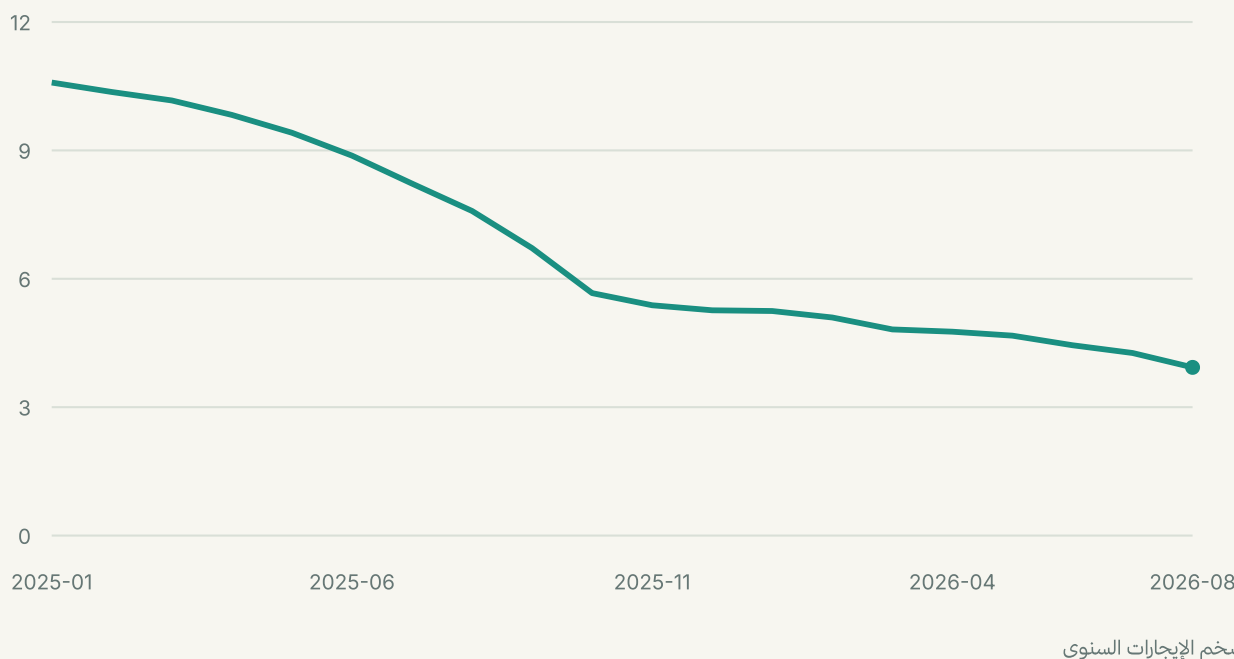
[G1] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لأسعار العقارات، الربع الثاني 2026

# تباطؤ النمو لا يعني انخفاض الإيجار

انخفض تضخم الإيجارات الوطني بنحو 3.7 نقطة مئوية بين أغسطس 2025 وأغسطس 2026.

## الإيجارات الفعلية للسكن: التغير السنوي

قراءات شهرية | % على أساس سنوي



+0.23%

أغسطس 2026  
التغير الشهري

3.9%

أغسطس 2026  
التغير السنوي

7.6%

أغسطس 2025  
التغير السنوي

ارتفع مؤشر الإيجارات الوطني إلى 122.78 على أساس 2023=100. يقيس المؤشر حركة الأسعار ولا يمثل قيمة إيجار سنوي بالريال. ولا يحل محل مؤشر عقود حي محدد.

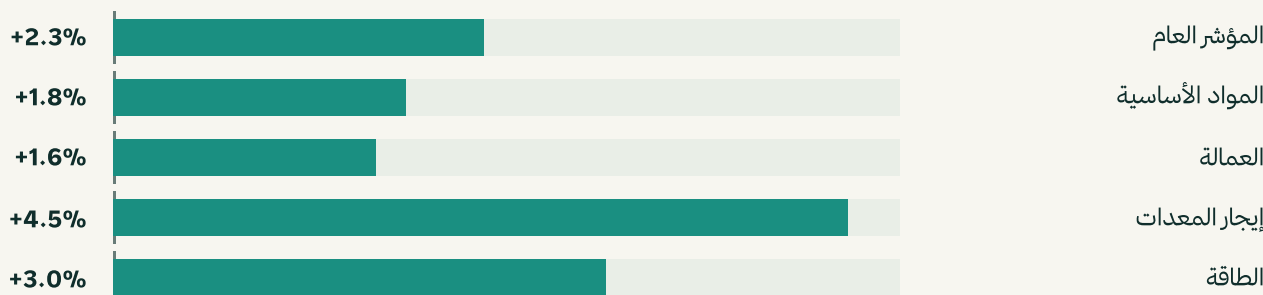
[G2] الهيئة العامة للإحصاء | الإيجارات الفعلية للسكن. جداول أغسطس 2026

# تكاليف المعدات تتجاوز نمو السلة العامة

ظل تضخم تكاليف البناء موجبا في أغسطس مع تفاوت الضغوط بين المدخلات.

## التغير السنوي لتكاليف البناء

أغسطس 2026 | %



## الدلالة على الموازنة

التغير العام البالغ 2.25% مرجع للسلة المنشورة. وقد يختلف تغير تكلفة المشروع باختلاف مزيج المواد والعمالة والمعدات.

يفصل تقرير مرصد تكاليف التطوير مكونات المؤشر ويعرض مثالا توضيحيا للحساسية. ولا يستنتج تقدير لتكلفة البناء في الأحياء من المؤشر الوطني.

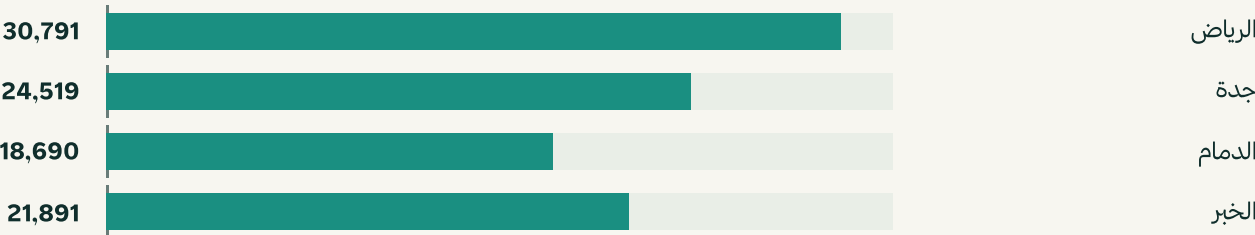
[G3] الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لتكاليف البناء، أغسطس 2026

# أربعة أسواق إيجارية وربع مرجعي واحد

تمنح إيجارات الشقق مقارنة أكثر تحديدا من مزج جميع أنواع العقارات السكنية.

## متوسط الإيجار السنوي للشقق

الربع الأول 2026 | ريال سنويا | الهيئة العامة للعقار عبر أصول



| المدينة | كل الأنواع / سنة | الشقق / سنة |
|---------|------------------|-------------|
| الرياض  | 34,533           | 30,791      |
| جدة     | 26,019           | 24,519      |
| الدمام  | 19,311           | 18,690      |
| الخبر   | 23,985           | 21,891      |

تختلف أحجام الشقق وحالتها ومواقعها بين المدن. وهذه مؤشرات للعقود المرصودة وليست مقارنات معدلة للجودة أو إيجارات طلب حالية.

[R] الهيئة العامة للعقار | مؤشرات الإيجار السكني عبر أصول. الربع الأول 2026 · الرياض [riyadh] | بيانات المدينة في أصول · جدة [jeddah] | بيانات المدينة في أصول · [dammm] الدمام | بيانات المدينة في أصول · [khobar] الخبر | بيانات المدينة في أصول

# تراجع الرخص في الفترة المتماثلة

توفر رخص يناير إلى يوليو إشارة نشاط لفترة متماثلة، ولا تمثل عدد المساكن المسلمة.

-8.8%

تغير الفترة المتماثلة  
حساب أصول

39,205

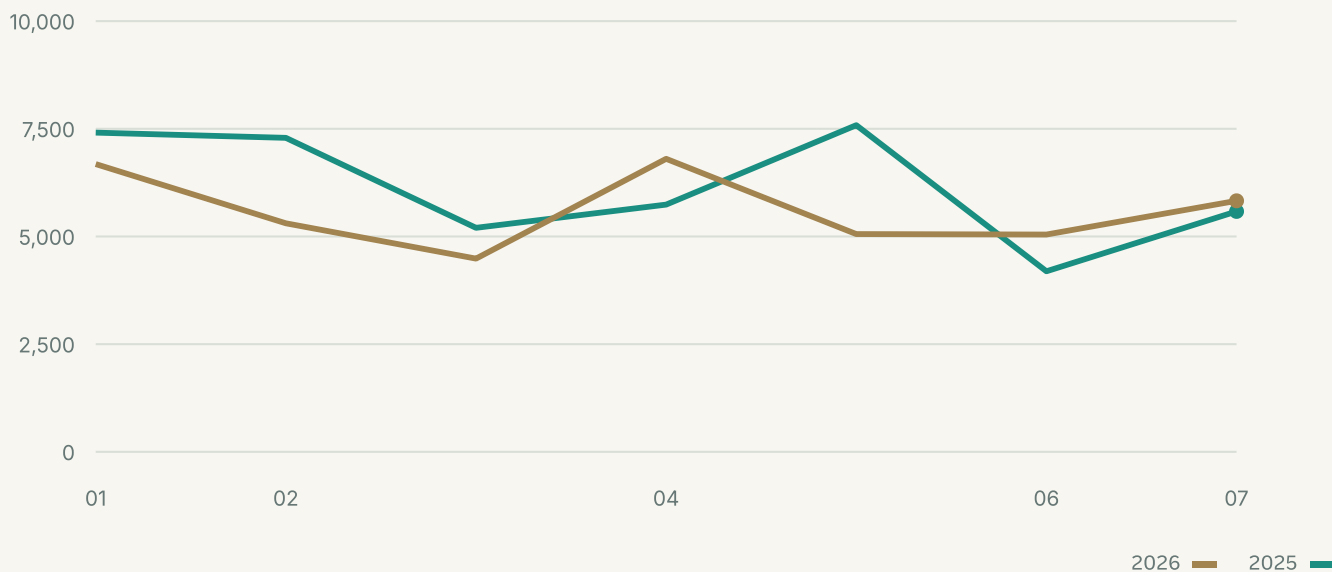
رخص يناير - يوليو 2026  
مايو - يوليو بيانات أولية

43,000

رخص يناير - يوليو 2025  
سبعة أشهر تقويمية

## رخص البناء حسب الشهر

عدد | 01 = يناير، 07 = يوليو



قد تتغير أعداد الرخص مع حجم المشاريع وتوقيتها والإجراءات الإدارية. ولا تعادل الرخصة مسكنا واحدا. وبيانات مايو إلى يوليو 2026 أولية وقابلة للمراجعة.

[G5] الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

# لكل مقياس نطاقه الخاص

تجيب المصادر عن أسئلة مختلفة. ويتطلب الجمع بينها مطابقة النطاق والجغرافيا والوحدة والفترة.

## المؤشر مقابل السعر

01

يصف المؤشر على أساس 2023=100 التغير النسبي. ويصف الريال سنويا الإيجار، بينما يصف الريال للمتر المربع سعر البيع أو الأرض. ولا يمكن استبدال هذه المقاييس ببعضها.

## المنطقة مقابل المدينة

02

تشمل قراءات الهيئة المناطق الإدارية. فمنطقة الرياض ليست مدينة الرياض وحدها، ومنطقة مكة المكرمة ليست جدة وحدها.

## الفترة مقابل تاريخ الإصدار

03

أعد هذا الإصدار في أكتوبر 2026. وتخص بيانات أراضي الأحياء المعروضة الربع الثالث 2025، وإيجارات المدن الربع الأول 2026، وبقية الأرقام فتراتهما الموضحة.

## الرصد مقابل التفسير

04

قد تتحرك المتوسطات مع تغير العينات ومزيج العقارات. ولا يستنتج سبب أو عائد أو حكم على السهولة من هذه المتوسطات وحدها.

تحسب الفروق من القيم الأصلية غير المقربة متى توفرت؛ وتستخدم مقارنات صفحات المدن القيم المعروضة المقربة.

دليل المصادر

# المصادر والملاحظات التحريرية

بيانات قابلة للتتبع وفترات واضحة وحسابات قابلة لإعادة الإنتاج.

G2

الهيئة العامة للإحصاء | الإيجارات الفعلية للسكن، جداول  
أغسطس 2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

G1

الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لأسعار العقارات، الربع  
الثاني 2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

G5

الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

G3

الهيئة العامة للإحصاء | الرقم القياسي لتكاليف البناء، أغسطس  
2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

S

أصول | حسابات من سجلات البيع السكني، حتى الربع الثاني  
2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

R

الهيئة العامة للعقار | مؤشرات الإيجار السكني عبر أصول، الربع  
الأول 2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

تم الاحتفاظ بالمصادر أو استرجاعها بين 2 و4 أكتوبر 2026. طوبقت بصمات ملفات الهيئة العامة للإحصاء والملفات المنظمة مع سجل الاستيراد المحفوظ. التقطت صفحات أصول وبيانات الإيجار العامة في 4 أكتوبر 2026. تظهر الفترة المرجعية بجوار كل رسم.

ترد روابط مصادر المدن بجوار المقارنة أيضا. لم تستخدم سلسلة قروض مصرفية للبنك المركزي السعودي.

تعديلات أصول: ترجمة العناوين وتقريب قيم العرض والرسوم والمقارنات الحسابية المبينة صراحة. الغلاف عمل تصويري مولد بالذكاء الاصطناعي، وليس صورة واقعية أو خريطة جغرافية. التقرير للبحث وفهم السوق، ولا يمثل تقييما لعقار بعينه أو توصية استثمارية.

تاريخ الإصدار: 4 أكتوبر 2026. إعداد أصول ماركت.