



سلسلة تقارير العقار السعودي

المشهد السكني في السعودية

أنماط المساكن وإشارات نشاط البناء.



الموجز التنفيذي

الشقق تتصدر مزيج المساكن المرصود

تشمل أرقام المساكن الوحدات التي تشغلها أسر سعودية، ولا تشمل كل مساكن المملكة.

29.5%

حصة الفلل
ضمن هذا النطاق السكني

46.8%

حصة الشقق
ضمن هذا النطاق السكني

4.51

مليون مسكن تشغله أسر سعودية
2025 | تقدير مسحي

01 منطقتان متقاربتان حجما ومختلفتان تركيباً

01

تضم كل من منطقتي الرياض ومكة نحو 1.07 إلى 1.08 مليون مسكن تشغله أسرة سعودية، مع حضور أكبر للشقق في مزيج مكة المكرمة.

02 تركز هذا النطاق في ثلاث مناطق

02

تمثل الرياض ومكة المكرمة والمنطقة الشرقية معا نحو 63.7% من الإجمالي الوطني المقاس.

03 الرخص مقياس مستقل للنشاط

03

كانت رخص البناء من يناير إلى يوليو 2026 أقل من الفترة نفسها في 2025. ولا تثبت الرخص عدد المساكن المكتملة أو توقيت تسليمها.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025 · [G5] الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

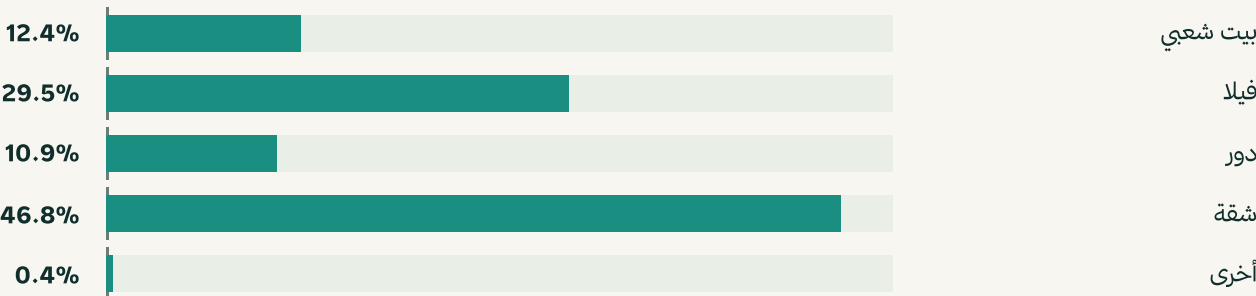
01 / المزيج الوطني للمساكن

الشقق تقارب نصف المساكن

تمثل الشقق 46.8% من المساكن التي تشغلها أسر سعودية في مسح 2025.

حصة نوع المسكن

2025 | % من الإجمالي الوطني المقاس



النوع	المساكن	الحصة
بيت شعبي	557,431	12.4%
فيلا	1,329,847	29.5%
دور	491,366	10.9%
شقة	2,108,093	46.8%
أخرى	19,079	0.4%

الحصص حسب أصول من الأعداد المنشورة. قد لا يبلغ مجموع الحصص المقربة 100% تماما. وإشغال أسرة سعودية للمسكن لا يثبت ملكيتها له.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025

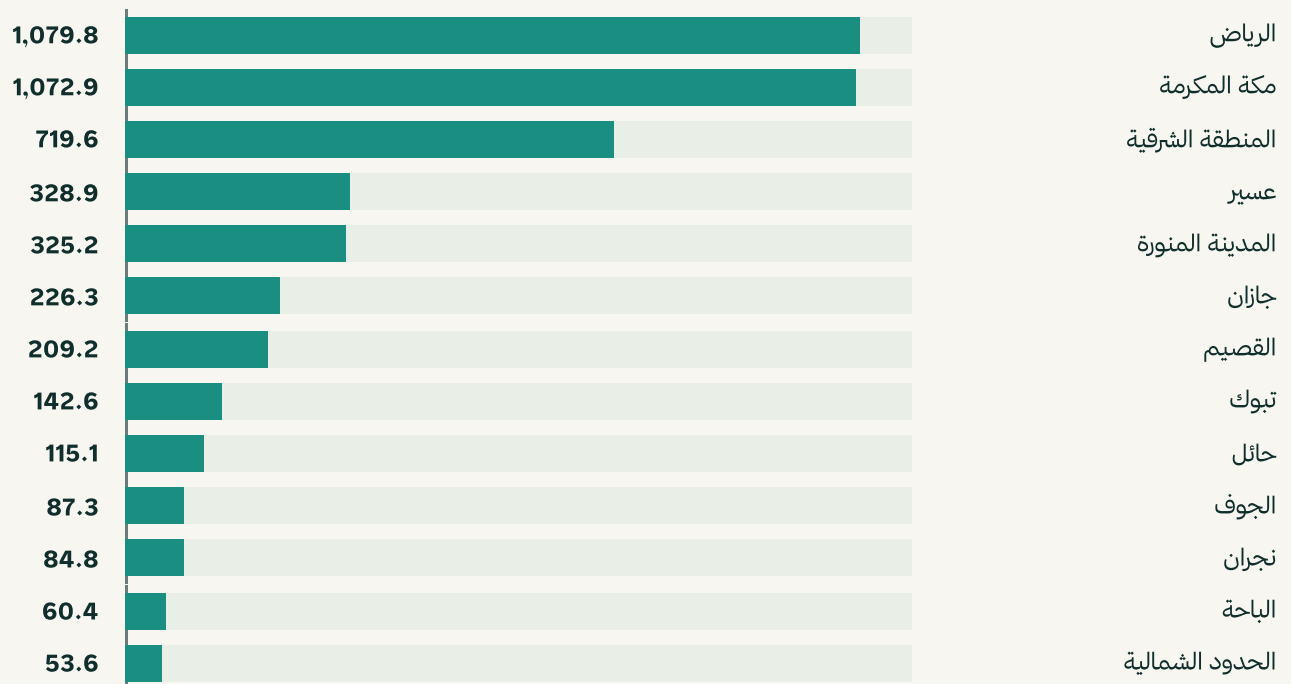
02 / حجم المناطق

الرياض ومكة تتصدران الإجمالي المقاس

تعكس مجاميع المناطق مجتمع المسح وليست جميع المساكن المشغولة والشاغرة.

مساكن تشغلها أسر سعودية

2025 | ألف مسكن



تعرض المناطق الإدارية. ولا يصح وصف إجمالي المنطقة بأنه رصيد المساكن في المدينة التي تحمل الاسم نفسه.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025

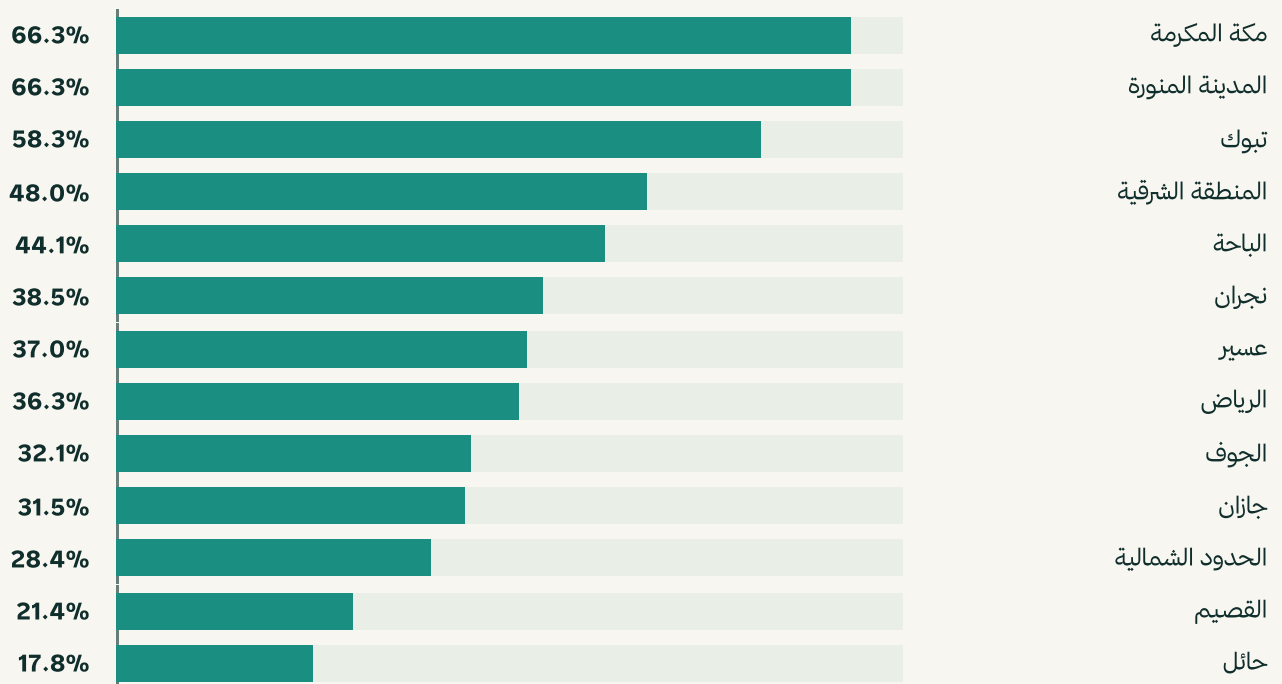
03 / انتشار الشقق

اختلاف واضح في شكل السكن بين المناطق

تتجاوز حصة الشقق 66% في مكة المكرمة والمدينة المنورة ضمن المجتمع المقاس.

حصة الشقق من المساكن المقاسة

2025 | % | حساب أصول



هذا مقياس للتركيب. ولا تثبت حصة الشقق العالية نقصا في الفلل أو توصية بتطوير أحد المنتجين.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025

الحجم المتقارب قد يخفي منتجات مختلفة

حصة الفلل في منطقة الرياض أعلى بكثير من منطقة مكة ضمن مساكن الأسر السعودية.

المنطقة	إجمالي المساكن	حصة الشقق	حصة الفلل
الرياض	1,079,764	36.3%	43.8%
مكة المكرمة	1,072,902	66.3%	15.6%
المنطقة الشرقية	719,566	48.0%	35.1%

الدلالة لتخطيط المنتج

يفيد شكل السكن الإقليمي في إعداد تصور أولي. ويحتاج قرار التطوير في موقع محدد إلى الطلب المحلي وموازنات الأسر والمعرض المنافس واقتصاديات المشروع.

لا يقيس الجدول المخزون الشاغر أو تكوين الأسر أو القدرة على تحمل التكلفة أو الاستيعاب. وتتطلب هذه الأسئلة بيانات إضافية بدلا من استنتاجها من حصص المساكن.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025

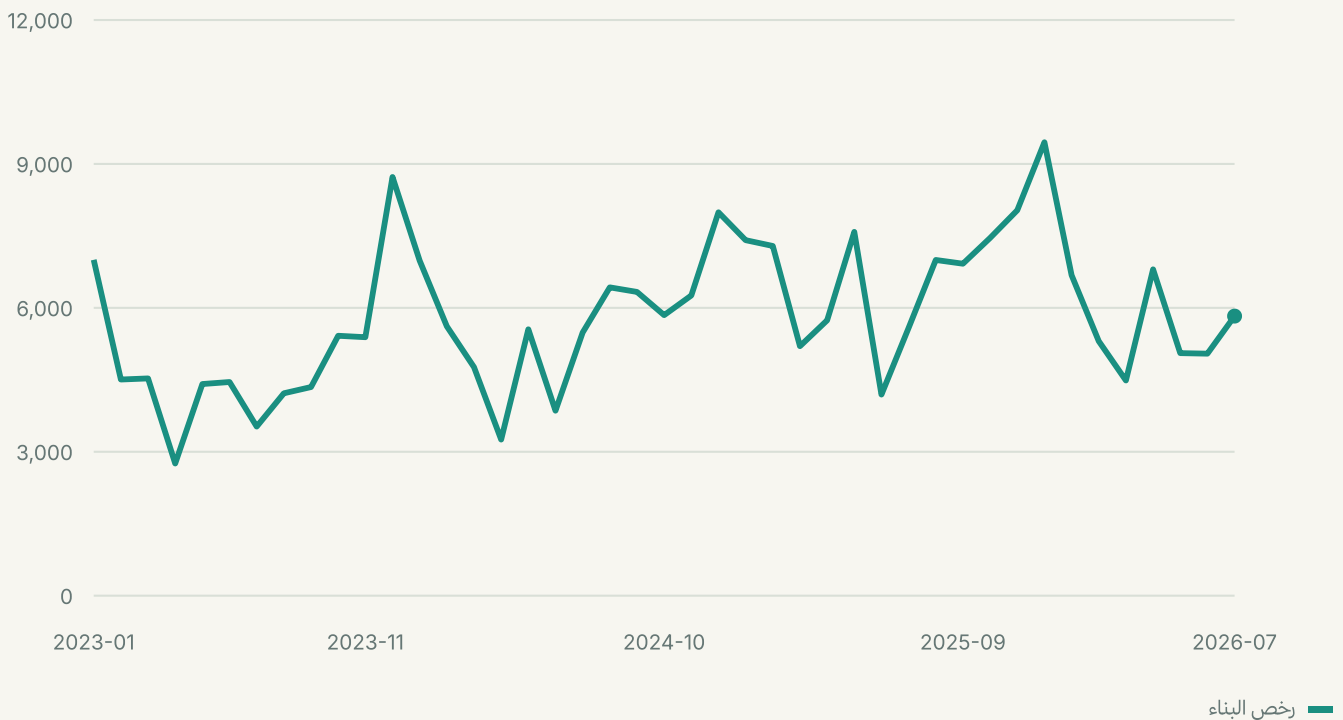
05 / المسار الزمني للرخص

لنشاط البناء إيقاع شهري

تتذبذب أعداد الرخص؛ وتوفر الفترات المتماثلة مقارنة أوضح من شهر منفرد.

رخص البناء على مستوى المملكة

أعداد شهرية | مايو - يوليو 2026 بيانات أولية



+15.5%

التغير الشهري

يوليو مقارنة بيونيو 2026

+4.4%

التغير السنوي

يوليو 2026 مقارنة بيوليو 2025

5,828

رخص يوليو 2026

أولي

التغيرات حساب أصول من أعداد المصدر. والرخصة ليست مبنى مكتملاً أو وحدة سكنية.

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

06 / مقارنة الفترات المتماثلة

انخفاض إجمالي الأشهر السبعة

تطابق فترة يناير إلى يوليو الأشهر نفسها في العامين.

-8.8%

تغير الفترة المتماثلة
حساب أصول

39,205

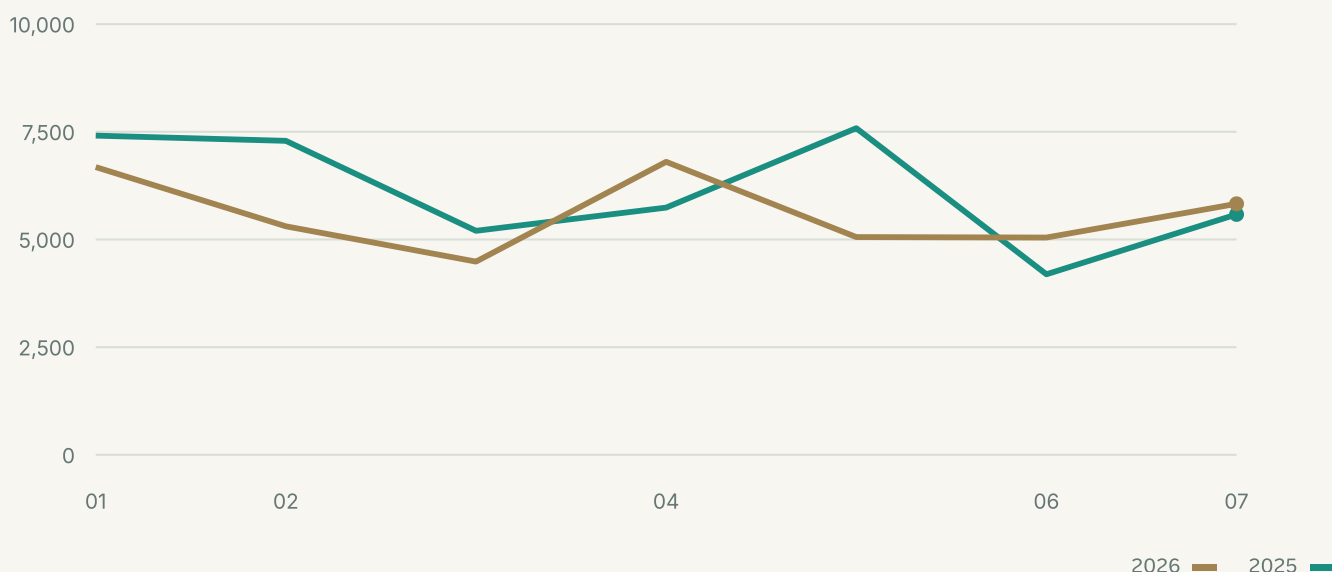
رخص يناير - يوليو 2026
مايو - يوليو بيانات أولية

43,000

رخص يناير - يوليو 2025
سبعة أشهر تقويمية

رخص البناء حسب الشهر

عدد | 01 = يناير, 07 = يوليو



قراءة الإشارة

يصف انخفاض الرخص هذا المقياس للنشاط الإداري. ولا يمكنه قياس عجز أو فائض سكني مستقبلي دون عدد الوحدات لكل رخصة ومواعيد الإنجاز.

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

لا تطرح الرخص من عدد الأسر

تختلف أعداد المساكن والرخص في الوحدة والنطاق والفترة المرجعية.

مقياس المساكن

01

تقدير مسحي لعام 2025 للمساكن التي تشغلها أسر سعودية. ولا يشمل كل وحدة شاغرة أو كل مسكن تشغله أسرة غير سعودية.

مقياس الرخص

02

عدد إداري شهري لرخص البناء. ولا يحدد عدد الوحدات السكنية المكتملة الناتجة عنها.

البيانات اللازمة للربط

03

يتطلب توازن العرض والطلب تكوين الأسر والهدم والشغور والإنجاز والتوقيت وتعريفات جغرافية متطابقة.

الاستخدام الصحيح

04

استخدم تركيب المساكن لفهم شكل السكن الإقليمي، وتاريخ الرخص لوصف نشاط البناء المسجل.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025 · [G5] الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

المنهجية

حسابات واضحة واستنتاجات محددة

يحافظ التقرير على المجتمع الإحصائي لكل مصدر وعلى إشارات البيانات الأولية.

الحساب	التعريف
حصة نوع المسكن	عدد النوع ÷ إجمالي مساكن الأسر السعودية المشغولة × 100
حصة المنطقة	عدد المنطقة ÷ العدد الوطني في المسح نفسه × 100
إجمالي يناير - يوليو	مجموع أعداد الرخص المنشورة للأشهر السبعة
تغير الفترة المتماثلة	(إجمالي 2026 ÷ إجمالي 2025 - 1) × 100

تستخدم حصص المساكن الإجمالي المنشور مقاما. ولا تستنتج الملكية أو الحيازة أو الشغور أو دخل الأسرة لأن هذه المتغيرات خارج جدول المساكن المحفوظ المستخدم هنا.

أعداد رخص مايو ويونيو ويوليو 2026 أولية. وقد تغير الإصدارات المنقحة النمو الشهري وإجمالي الأشهر السبعة.

[G4] الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025 · [G5] الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

دليل المصادر

المصادر والملاحظات التحريرية

بيانات قابلة للتتبع وفترات واضحة وحسابات قابلة لإعادة الإنتاج.

G5

الهيئة العامة للإحصاء | رخص البناء، يوليو 2026

فتح المصدر أو صفحة البيانات المشار إليها ↗

G4

الهيئة العامة للإحصاء | إحصاءات المساكن 2025

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.

يقصد بالمشهد السكني في التقرير نطاق مساكن الأسر السعودية المحدد مع سلسلة مستقلة للرخص الوطنية. ولا يمثل تقديرا لكامل الرصيد السكني 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.