

تقرير دار مغانم العقارية – السوق العقاري السعودي حتى سبتمبر 2025

1. الملخص التنفيذي (Executive Summary)

شهد السوق العقاري السعودي خلال الأعوام الخمسة الماضية (2019 – 2023) نموًا استثنائيًا، بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) تجاوز 15%، حيث ارتفعت قيمة الصفقات من نحو 180 مليار ريال في 2019 إلى أكثر من 460 مليار ريال في 2023. هذا الأداء يعكس متانة السوق، وبدل على نجاح الإصلاحات الحكومية التي حولت القطاع من نموذج تقليدي إلى بيئة استثمارية منظمة وشفافة.

حتى سبتمبر 2025، تشير بيانات وزارة العدل ووزارة الإسكان إلى أن السوق لا يزال في مسار تصاعدي، حيث تجاوز عدد الصفقات الموثقة 770,000 صفقة بقيمة إجمالية قاربت 867 مليار ريال.

2. نظرة عامة على السوق (Market Overview)

تطور قيمة الصفقات (2019 – 2023)

السنة	قيمة الصفقات (مليار ريال)	أبرز الملامح
2019	180	بداية تحفيز القطاع العقاري ضمن برامج رؤية 2030
2020	210	استقرار نسبي رغم جائحة كورونا
2021	280	نمو قوي مدفوع ببرامج التمويل العقاري
2022	350	توسع في المشاريع السكنية والتجارية
2023	+460	طفرة غير مسبوقة وفق بيانات وزارة العدل

خلال هذه الفترة، أصبح القطاع العقاري ثاني أكبر القطاعات جذبًا لرؤوس الأموال المحلية بعد النفط، ومركز اهتمام متزايد للمستثمرين الأجانب.

3. التطورات الحديثة (Recent Developments 2024–2025)

- وزارة العدل: توثيق 770,972 صفقة عقارية بمساحات إجمالية بلغت 3.5 مليار م² وبقيمة قاربت 867 مليار ريال.
- وزارة الإسكان (سكني): تسجيل نمو في عقود الإيجار وتباين أسعار المتر المربع بين المدن الرئيسية والمناطق التنموية.
- منصة Real Estate Market: توثيق أكثر من 136,000 صفقة منذ إطلاقها وحتى مايو 2024.

4. التحولات التنظيمية والقرارات الحكومية (Regulatory Transformation)

- إطلاق البورصة العقارية السعودية بإشراف هيئة السوق المالية كمنصة مركزية لتداول العقارات.
- تعزيز دور الهيئة العامة للعقار في مراقبة السوق والوسطاء، وإلزام المنصات الرقمية بالتسجيل والترخيص.
- توسيع برامج التمويل العقاري المدعوم لرفع نسب التملك السكني.
- تبسيط تراخيص التطوير العقاري عبر وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

هذه الإصلاحات جعلت السوق أكثر جذبًا للمستثمرين المؤسسيين، ووضعت أساسًا للانتقال من سوق عشوائي إلى سوق يخضع لمعايير عالمية.

5. رؤية دار مغانم (Dar Mghanem Outlook)

نحن في دار مغانم العقارية نرى أن المرحلة الحالية تمثل لحظة مفصلية في مسار السوق:

- المستقبل القريب (2026 – 2030):
 - توسع كبير في المشاريع متعددة الاستخدامات (Mixed-Use Developments).
 - زيادة الطلب على العقار التجاري (مكاتب حديثة – مساحات مرنة).
 - ارتفاع إقبال المستثمر الأجنبي بدعم البورصة العقارية السعودية.
- المستثمر المحلي: سيستفيد من الحراك الاقتصادي وارتفاع الطلب على السكن في المدن الكبرى.
- المستثمر الأجنبي: سيجد سوقًا شفافًا ومنظمًا، بفرص استثمارية تحقق نموًا وأمانًا طويل الأمد.

6. الخلاصة والتوصيات (Conclusion & Recommendations)

- السوق السعودي يشهد أقوى تحول عقاري في تاريخه، مدفوعًا برؤية 2030 والإصلاحات الحكومية الجريئة.
- البيانات الرسمية تؤكد أن السوق تجاوز حاجز 860 مليار ريال في قيمة الصفقات الموثقة خلال أقل من عامين.
- هذا السياق يمثل فرصة نادرة للمستثمرين المحليين والدوليين للدخول في مشاريع تحقق الأمان والنمو المستدام.

إن دار مغانم العقارية ليست مجرد وسيط، بل شريك استراتيجي يوفر تحليلات معمقة، وشبكة علاقات موثوقة، وخدمات استشارية وتنظيمية، تجعل قرارات الاستثمار أكثر وضوحًا وثقة.

المصادر: وزارة العدل – وزارة الإسكان (سكني) – الهيئة العامة للعقار – هيئة السوق المالية – الهيئة العامة للإحصاء