وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

Q2

وزارة البلديات والإسكان · مركز دعم اتخاذ القرار

# النشرة الدورية لقطاع الإسكان

## الربع الثاني 2026

تقرير ربع سنوي يرصد مؤشرات الإسكان والتمويل والعقار في المملكة

# المحتويات

01 أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية 3
02 ملخص النشرة 4
03 قاموس المفردات والمؤشرات 5
04 الخيارات والحلول السكنية المقدمة من برنامج «سكني» 6
05 سوق التمويل السكني 8
06 الرخص الإنشائية السكنية 11
07 متوسط أسعار مواد البناء والرقم القياسي لمجموعة السكن 12
08 الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية 14
09 أداء الشركات والصناديق العقارية في السوق المالية الرئيسية 15
10 إخلاء المسؤولية 17

01 أبرز المؤشرات

# أبرز المؤشرات الاقتصادية والإسكانية للربع الثاني 2026

**7.1%**

نسبة نمو الأنشطة العقارية في الربع الثاني من عام 2026

**4.9%**

نسبة نمو التشييد والبناء في الربع الثاني من عام 2026

**6.11%**

نسبة مساهمة الأنشطة العقارية من الناتج المحلي الإجمالي

**7.48%**

نسبة مساهمة التشييد والبناء من الناتج المحلي الإجمالي

**17,112** مليون ريال

قيمة التمويل العقاري السكني من المصارف وشركات التمويل المقدم للأفراد للربع الثاني - 2026 (القطاع المصرفي والقطاع الخاص يسهم بقوة في زيادة أعداد الأسر التي تمتلك مسكن).

02 ملخص النشرة

# ملخص النشرة خلال الربع الثاني 2026

**24,113**
عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية من برنامج سكني

**30,093**
عدد الأسر السعودية التي سكنت في منازلها الجديدة

**1,105,618**
إجمالي عدد الأسر السعودية المستفيدة من الحلول السكنية منذ بداية برنامج سكني حتى نهاية الربع الثاني من عام 2026

* ملاحظة: البيانات أولية

| خلال الربع الثاني من عام 2026 | | نسبة التغير على أساس ربعي | نسبة التغير على أساس سنوي |
|---|---|---|---|
| عدد عقود التمويل السكني | 25,720 | 5.29% | -1.72% |
| قيمة عقود التمويل السكني (مليون ريال) | 17,112 | 4.78% | -12.54% |

**766,070 مليون ريال**
حجم التمويل السكني التراكمي للأفراد من المصارف التجارية وشركات التمويل حتى نهاية الربع الثاني 2026

**3.7% ▲**
نسبة ارتفاع الرقم القياسي لمجموعة السكن وتوابعه على أساس سنوي

**13.3 ألف**
اكثر من 13.3 الف رخصة انشائية سكنية صادرة في الربع الثاني من عام 2026 في جميع الامانات

**4.6%**
نسبة قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية

**2.6% ▲**
نسبة ارتفاع الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية مجتمعة على أساس سنوي

**-9.7% ▼**
نسبة انخفاض أسعار الفلل على أساس سنوي

**1.1% ▲**
نسبة ارتفاع أسعار الشقق على أساس سنوي

03 القاموس

# قاموس المفردات والمؤشرات

ستة مصطلحات تتكرر في صفحات النشرة، معرّفة كما تستخدمها الجهات المصدرة للبيانات.

## 01 الخيارات السكنية والحلول التمويلية

هي مجموعة من الخيارات التي يتيحها برنامج "سكني" لتسهيل تملّك الأسر السعودية لمسكنها الأول بما يتماشى مع رغباتهم وامكانياتهم المادية بإجراءات إلكترونية ميسرة واستحقاق فوري. وتتضمن هذه الخيارات والحلول شراء وحدة سكنية جاهزة، تمويل البناء الذاتي، شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء، بالاستفادة من القرض العقاري المدعوم.

## 02 الرقم القياسي لمجموعة السكن والمياه والكهرباء والغاز و أنواع الوقود الاخرى

هو رقم نسبي يقيس التغير في أسعار مجموعة من السلع والخدمات، ويتم الحصول عليه بنسبة أسعار السلع والخدمات في فترة المقارنة إلى أسعارها في الفترة الاساسية. وبذلك يكون الرقم القياسي في ف الفترة الاساسية مساويًا لـ 100 وكل زيادة عن المئة تعني ارتفاعاً في المؤشر وكل نزول تحت المئة يعني انخفاض المؤشر مقارنة بفترة الأساس.

## 03 الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

مؤشر لقياس التغيّر النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين. وهو مكون من مكونات الرقم القياسي لأسعار العقارات بشكل عام.

## 04 مؤشر أداء القطاع في السوق المالية

هو قيمة عددية متوسطة تقاس بها حصيلة التغيرات الموجبة والسالبة في أسعار أسهم الشركات ضمن المؤشر، ويستخدم للتعبير عن أداء السوق ككل أو قطاع منه بعدد من النقاط، ويقدم المؤشر فكرة سريعة وبسيطة عن أداء السوق أو القطاع والتغيرات التي تطرأ عليه من فترة لأخرى.

## 05 الصناديق العقارية المتداولة

هي صناديق استثمارية عقارية متاحة للجمهور، يتم تداول وحداتها في السوق المالية وتُعرف عالمياً بمصطلح "ريت أو ريتس"، وتهدف إلى تسهيل الاستثمار في قطاع العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام التي تدرّ دخلاً دورياً وتأجيرياً.

## 06 شركات إدارة وتطوير العقارات

هي شركات تُقدم باقة متنوعة من الخدمات التي تلبي جميع متطلبات السوق العقاري، وتشمل البحث والتقييم، والوساطة المالية والتطوير، وإدارة محافظ الاستثمار، وإدارة المشاريع والممتلكات السكنية والتجارية متعددة الأغراض إلى جانب التسويق العقاري.

04 برنامج سكني

# الخيارات والحلول السكنية المقدّمة من برنامج «سكني»

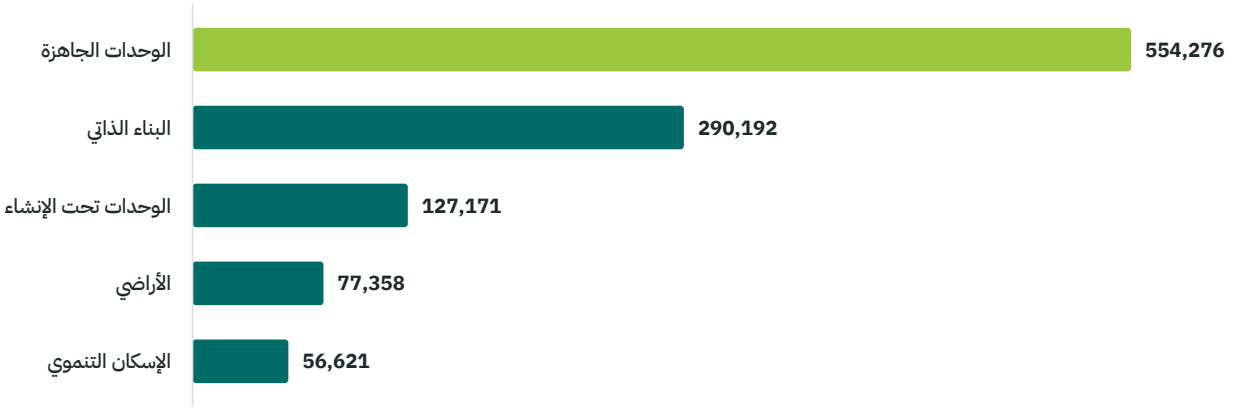
**1,105,618**
أسرة مستفيدة تراكمياً

منذ انطلاق برنامج سكني وحتى نهاية الربع الثاني من عام 2026.

**24,113**
أسرة خلال الربع

يتابع مركز دعم اتخاذ القرار ما تقدّمه مختلف البرامج والمبادرات السكنية التي وضعتها وزارة البلديات والإسكان من خدمات وحلول سكنية للمواطنين وللأسر بهدف تمكينهم من مسكن خاص بسعر وبجودة مناسبين. وخلال الربع الثاني من عام **2026** م ، استمر برنامج سكني في تقديم المزيد من الخيارات والحلول السكنية السهلة والمدعومة لتستفيد منها **24,113** أسرة سعودية، كما تمكنت **30,093** أسرة من السكن الفعلي في منازلها. ليبلغ إجمالي عدد الأسر السعودية المستفيدة من الخيارات السكنية والحلول التمويلية المقدمة من برنامج سكني **1,105,618** أسرة وذلك منذ بداية برنامج سكني حتى نهاية الربع الثاني من عام **2026**.

**عدد الأسر المستفيدة من الخيارات السكنية منذ بداية البرنامج وحتى نهاية الربع الثاني من عام 2026**




المصدر: وزارة البلديات والإسكان

* ملاحظة: البيانات أولية

وتشير بيانات برنامج سكني إلى أن توزيع عدد الأسر السعودية المستفيدة بحسب الخيارات والحلول السكنية خلال الربع الثاني من عام **2026** م كان على النحو **9,719** أسرة استفادت من القرض العقاري المدعوم لشراء وحدات سكنية جاهزة، و **5,484** أسرة استفادت من القرض المدعوم لشراء وحدات سكنية بيع على الخارطة. وفي نفس الفترة، اختارت **3,402** أسرة الاستفادة من خيار البناء الذاتي، في حين اختارت **1,715** أسرة الحصول على أراضي سكنيّة ضمن مخططات "سكني" و **3,793** أسرة استفادت من الإسكان التنموي.

04 برنامج سكني

# التوزيع الربعي لعدد الأسر السعودية المستفيدة من الخيارات السكنية

**40%**

**من المستفيدين اختاروا وحدة جاهزة**

يليها البيع على الخارطة ثم الإسكان التنموي.

| الخيار السكني - الربع الثاني 2026 | الأسر | النسبة |
|---|---|---|
| الوحدات الجاهزة | 9,719 | 40.3% |
| البناء الذاتي | 3,402 | 14.1% |
| البيع على الخارطة | 5,484 | 22.7% |
| الأراضي | 1,715 | 7.1% |
| الإسكان التنموي | 3,793 | 15.7% |




## الربع الثاني 2026: استفادت مقابل سكنت

**24,113**

عدد الأسر التي استفادت من الخيارات السكنية

**30,093**

عدد الأسر التي سكنت مساكن جديدة

المصدر: وزارة البلديات والإسكان

*** ملاحظة: البيانات أولية**

05 التمويل السكني

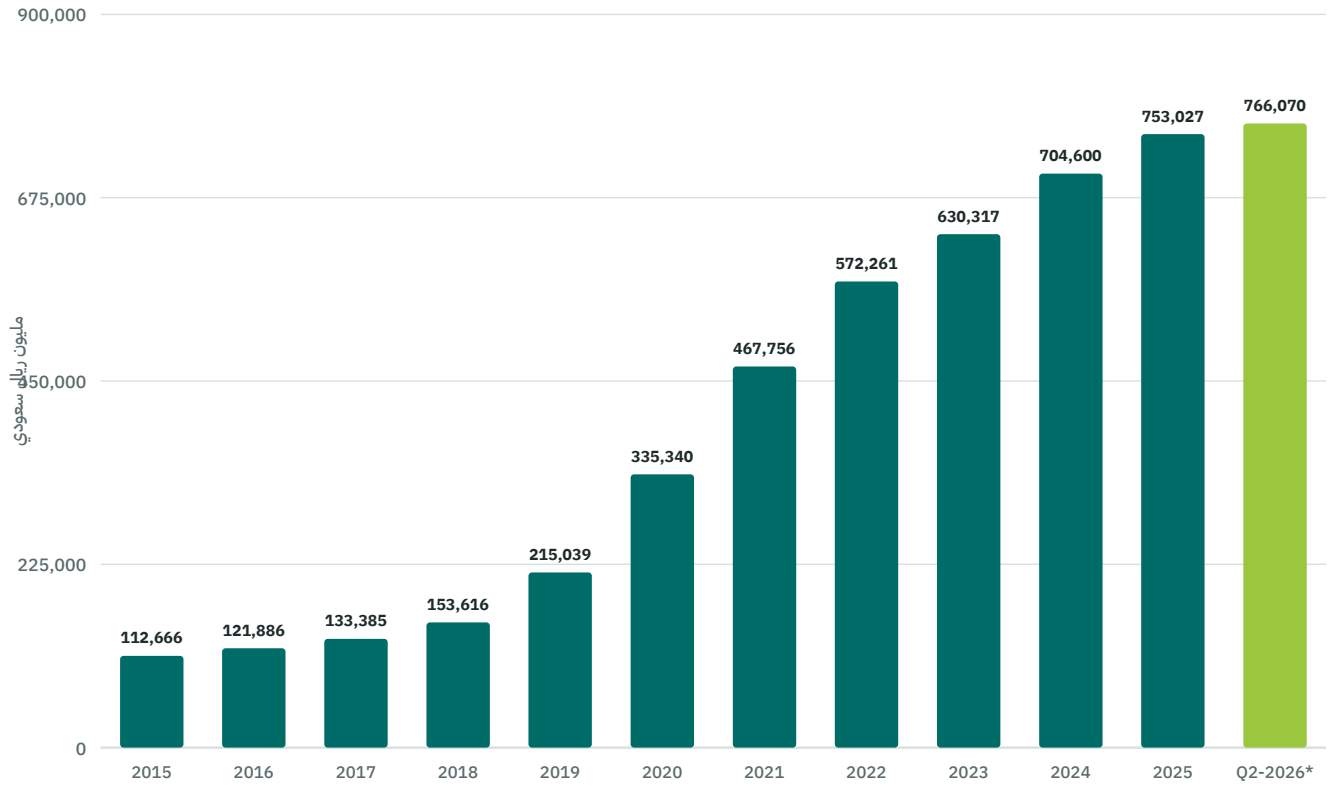
# سوق التمويل السكني

**766,070**
مليون ريال

رصيد القروض العقارية للأفراد في نهاية الربع الثاني 2026، أي نحو **6.8** أضعاف مستوى 2015.

بحسب تحليل مركز دعم اتخاذ القرار لإحصاءات القروض العقارية للأفراد من المصارف التجارية وشركات التمويل, تشير النتائج إلى نمو مستمر في القروض العقارية للأفراد خلال الفترة من **2015** إلى نهاية الربع الثاني - **2026**. حيث بدأت الأرقام من **112,666** مليون ريال في عام **2015** لتصل إلى **766,070** مليون ريال تمثل قروض الافراد من المصارف التجارية وشركات التمويل في نهاية الربع الثاني من **2026**

**القروض العقارية للأفراد من المصارف التجارية وشركات التمويل (مليون ريال)**




المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية · *بيانات تراكمية حتى نهاية الربع الثاني 2026م

05 التمويل السكني

# التمويل العقاري السكني الجديد

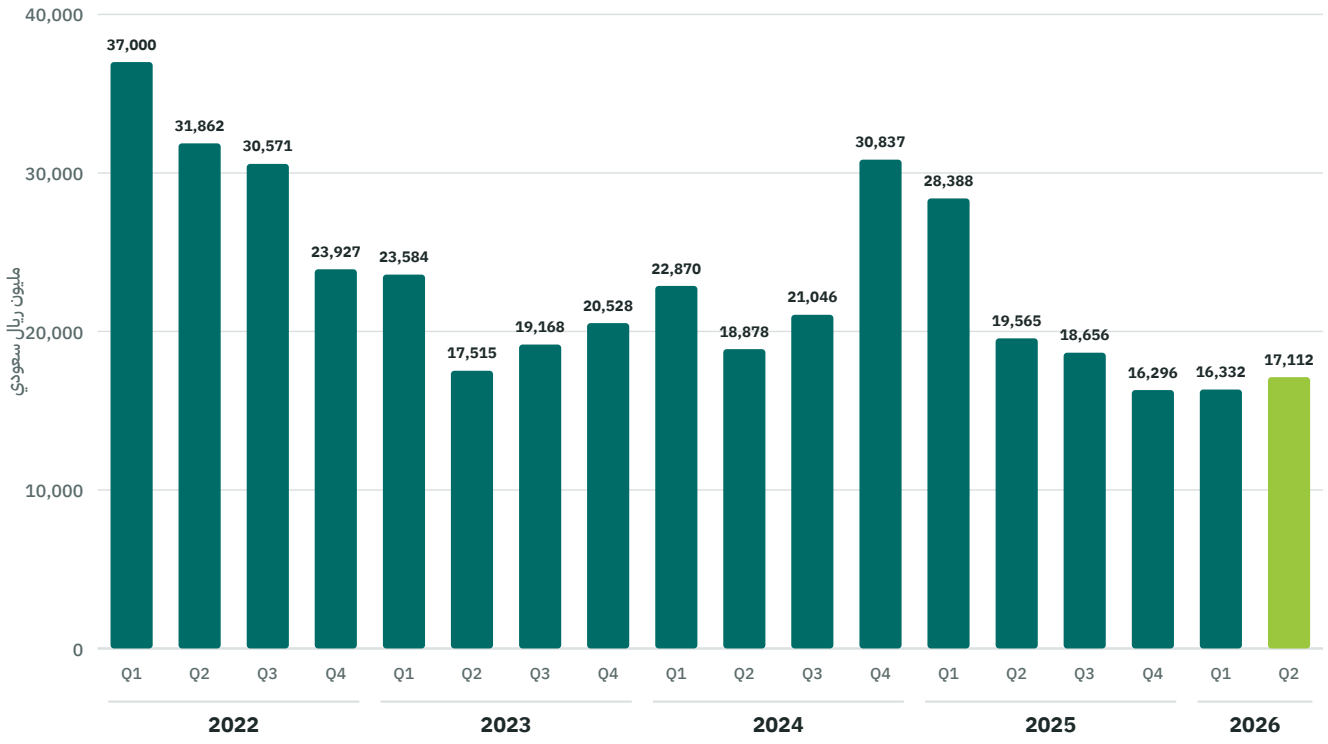
**17,112**
مليون ريال خلال الربع

**25,720**
عقد تمويل سكني

متوسط العقد نحو **665** ألف ريال.

من ناحية أخرى، بحسب بيانات التمويل السكني الجديد فأن المصارف وشركات التمويل قدمت تمويلات سكنية للأفراد قد بلغت **17,112** مليون ريال وذلك مقابل **25,720** عقد تمويل سكني، و **10,851** مليون ريال منها مولت بها الوحدات السكنية من نوع الفلل ، و **5,118** مليون ريال كتمويلات لشراء الشقق و **1,143** مليون ريال لشراء الأراضي السكنية. و يلاحظُ أن التمويلات السكنية في الربع الثاني من العام **2026** ارتفعت بنسبة **4.8%**مقارنة بما كانت عليه في الربع الاول من عام **2026.**

**التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد المقدم من المصارف وشركات التمويل (مليون ريال)**




المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية

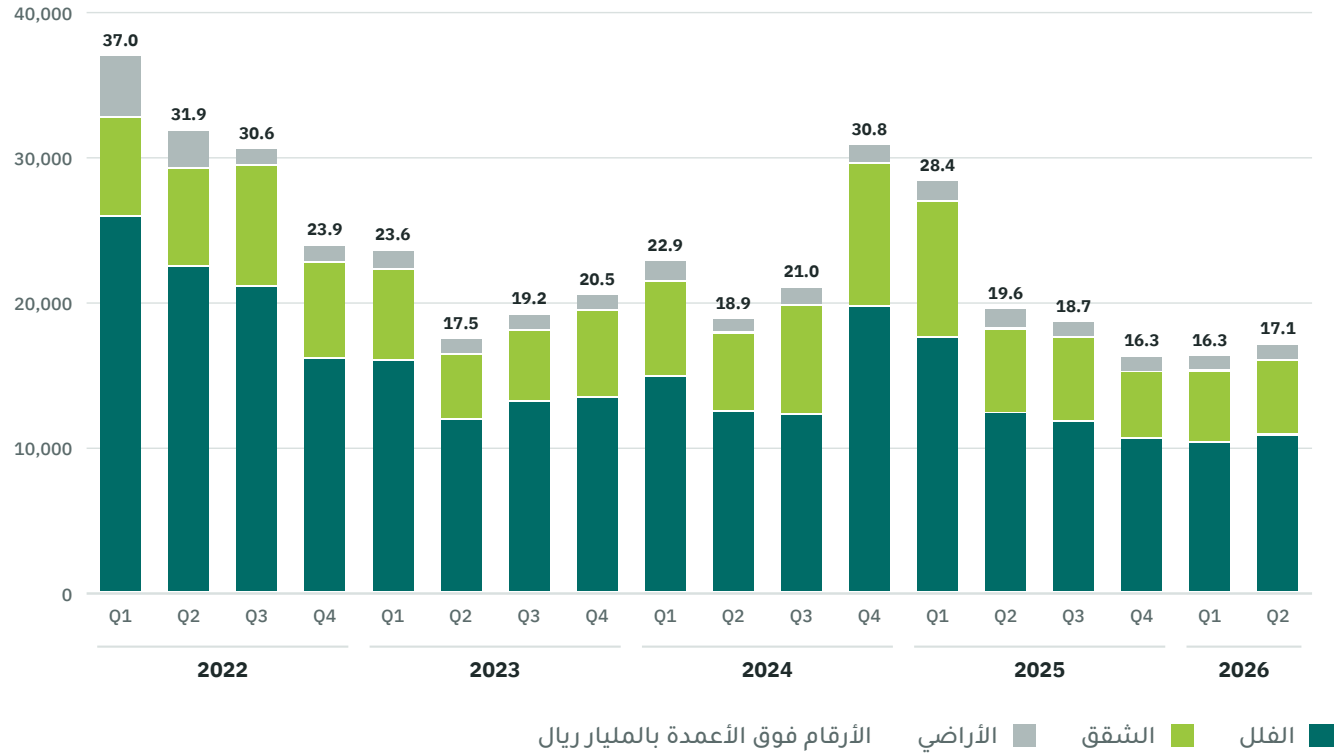
05 التمويل السكني

# التمويل السكني الجديد بحسب نوع العقار

**63%**
**من التمويل الجديد للفلل**

تحتفظ الفلل بالحصة الأكبر منذ 2022، والشقق في المرتبة الثانية.

## التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد بحسب نوع العقار السكني (مليون ريال)




المصدر: البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية

## الربع الثاني 2026 بحسب نوع العقار · الإجمالي 17,112 مليون ريال




**الفلل**
**10,851**
مليون ريال

**الشقق**
**5,118**
مليون ريال

**الأراضي السكنية**
**1,143**
مليون ريال

06 الرخص الإنشائية

# الرخص الإنشائية السكنية الصادرة حسب الأمانات

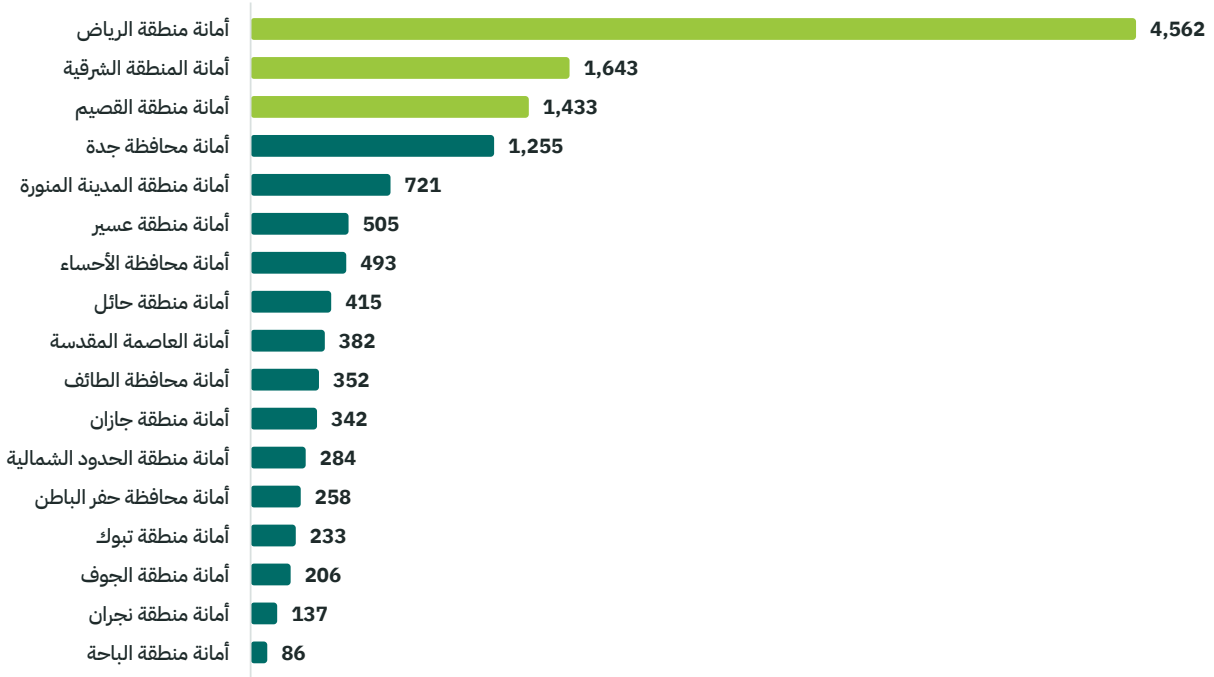
**13,307**
رخصة في جميع الأمانات

**57%**
حصة الأمانات الثلاث الأولى

منطقة الرياض، المنطقة الشرقية، منطقة القصيم.

أظهرت بيانات الرخص الإنشائية السكنية الصادرة خلال **الربع الثاني من عام 2026** أن أمانة منطقة الرياض تصدرت الأمانات بإجمالي **4,562 رخصة**، وجاءت أمانة المنطقة الشرقية في المرتبة التالية بـ**1,643 رخصة**، تلتها أمانة منطقة القصيم بـ**1,433 رخصة**، ثم أمانة محافظة جدة بـ**1,255 رخصة**، وأمانة منطقة المدينة المنورة بـ**721 رخصة**، فيما توزعت بقية الرخص على مختلف الأمانات بأعداد أقل، ليبلغ إجمالي الرخص الصادرة في جميع الأمانات **13,307 رخصة**، بما يعكس استمرار النشاط الإنشائي السكني وتفاوت مستويات إصدار الرخص بين الأمانات خلال **الربع الثاني من عام 2026**.

**عدد الرخص في الأمانات - الربع الثاني 2026**




المصدر: وزارة البلديات والإسكان

07 مواد البناء والسكن

# متوسط أسعار مجموعات مواد البناء الإنشائية

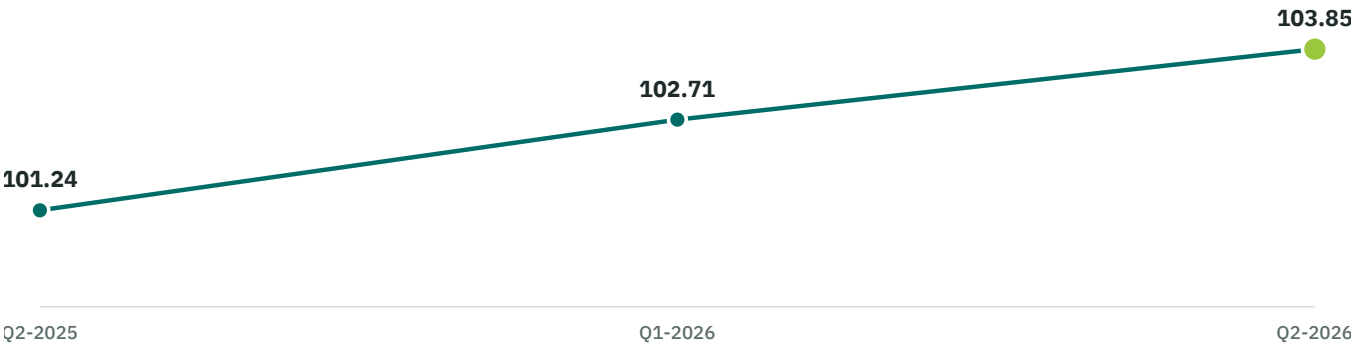
**+2.61**
**نقطة على أساس سنوي**

ارتفاع تكاليف البناء على أساس سنوي وربعي.

يتابع مركز دعم اتخاذ القرار تغيّر متوسطات أسعار مجموعة من المواد الإنشائية ومواد البناء، خاصة تلك التي تستخدم بكثافة في المباني السكنيّة لما لها من تأثير على تكلفة البناء الذاتي وعلى أسعار بيع الوحدات السكنية الجاهزة. و سجل الرقم القياسي لتكاليف البناء ارتفاع خلال الفترة الأخيرة، حيث بلغ **101.24** نقطة في الربع الثاني من **2025** ، وارتفع إلى **102.71** نقطة في الربع الاول من **2026** ، ثم ارتفع إلى **103.85** نقطة في الربع الثاني من **2026**

| Q2-2025 | Q1-2026 | Q2-2026 |
|---|---|---|
| **101.24** | **102.71** | **103.85** |
| | **نقطة 1.47+** | **نقطة 1.14+** |

**الرقم القياسي لتكاليف البناء**




المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

07 مواد البناء والسكن

# الرقم القياسي لمجموعة السكن والخدمات المرتبطة

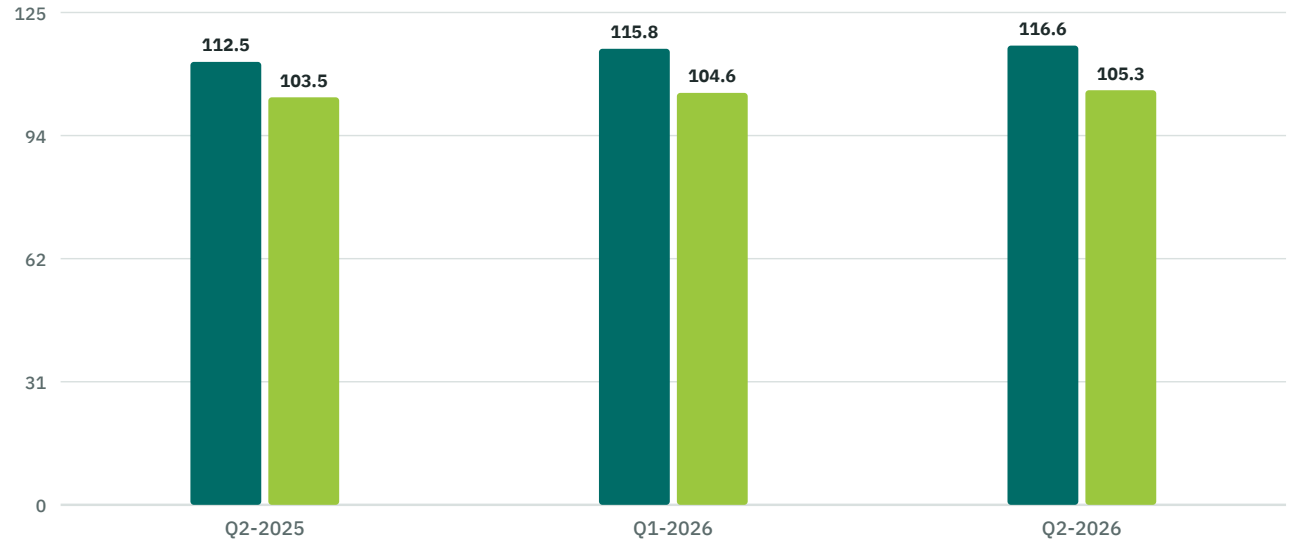
**3.7%**
نمو سنوي لمجموعة السكن

تمثل مجموعة السكن نحو **19.5%** من إنفاق المستهلك.

يقيس الرقم القياسي العام مستوى التغيّر في أسعار سلة سوق ثابتة من السلع والخدمات الاستهلاكية التي يقتنيها عادة المستهلك , وذلك خلال فترة معيّنة. ويتم حسابه بنسبة أسعار تلك السلة من السلع والخدمات الاستهلاكية في فترة المقارنة إلى أسعارها في فترة الأساس، ويكون الرقم القياسي في فترة الأساس مساوياً لـ **100** وكل زيادة عن المئة تعني ارتفاعاً في قيمة المؤشر وكل نزول تحت المئة يعني انخفاض في قيمة المؤشر مقارنة بفترة الأساس. الرقم القياسي لقسم السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى يعكس علاقة المؤشر بالسلع والخدمات المتصلة بالسكن ، وهي تمثل نحو **19.5%** من إجمالي إنفاق المستهلك و تساهم في حساب الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك.

بالنظر إلى مكونات الرقم القياسي لأسعار المستهلك، والتدقيق في مختلف الفصول المكونة لمجموعة السكن وتوابعه، تبين أن الرقم القياسي لمجموعة السكن وتوابعه شهد نمواً بنسبة **3.7%** على أساس سنوي.

**الرقم القياسي لمجموعة السكن مقابل الرقم القياسي العام (سنة الأساس 2023م=100)**




المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، نشرة الرقم القياسي لأسعار المستهلك.

08 أسعار العقارات

# الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية

**2.6%**
سنوياً للعقارات السكنية

**3.7%**
ربعياً

الفلل الأكثر تراجعاً، والأراضي الأكثر ارتفاعاً على أساس ربعي.

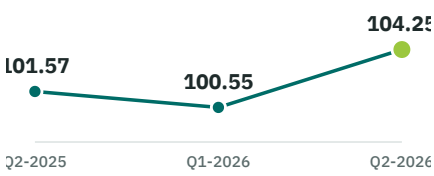
الرقم القياسي لأسعار العقارات هو مؤشر لقياس التغيّر النسبي في أسعار العقارات بين فترتين زمنيتين. ويمثل وزن العقارات السكنيّة من الرقم القياسي نسبة **72.6%** من إجمالي العقارات التي يعكسها هذا المؤشر، وهي تشمل أربعة أنواع من العقارات السكنية: أرض سكنية، فيلا، شقة، دور.

يتابع مركز دعم اتخاذ القرار تغيّر الرقم القياسي لأسعار العقارات الذي تصدره الهيئة العامة للإحصاء ربعياً في جزئه المتعلّق بالعقارات السكنيّة. وخلال الربع الثاني من عام **2026** م ، محقق ارتفاع بنسبة **2.6%** في هذا المؤشر على أساس سنوي و ارتفاع بنسبة **3.7%** على أساس ربعي. شهد الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية تغيرات على أساس سنوي، حيث ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة **6.3%**، وسجلت أسعار الشقق ارتفاع بنسبة **1.1%**، وانخفاض أسعار الفلل بنسبة **-9.7%**، وشهدت أسعار الادوار ارتفاع بنسبة **0.4%**

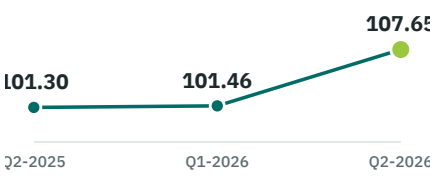
| القطاع ونوع العقار | الأرقام القياسية | | | التغير في الربع الثاني 2026 مقارنة بـ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | الربع الثاني 2025 | الربع الأول 2026 | الربع الثاني 2026 | الربع الثاني 2025 | الربع الأول 2026 |
| الرقم القياسي - سكني | 101.6 | 100.6 | 104.3 | +2.6% | +3.7% |
| قطعة أرض | 101.3 | 101.5 | 107.7 | +6.3% | +6.1% |
| فيلا | 105.0 | 96.9 | 94.9 | -9.7% | -2.1% |
| شقة | 100.3 | 100.5 | 101.4 | +1.1% | +0.9% |
| دور | 98.1 | 99.5 | 98.4 | +0.4% | -1.1% |

(سنة الأساس عام 2023م=100) · المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، الرقم القياسي لأسعار العقارات.

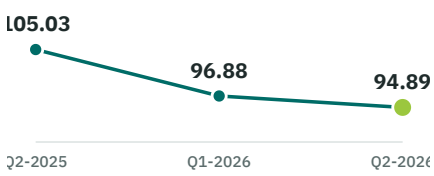
العقارات السكنية



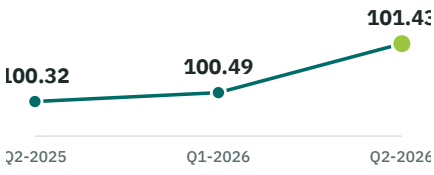

قطعة أرض



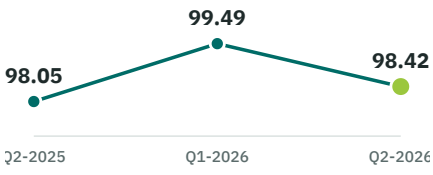

فيلا




شقة




دور



09 السوق المالية

# أداء الشركات والصناديق العقارية في السوق المالية الرئيسيّة

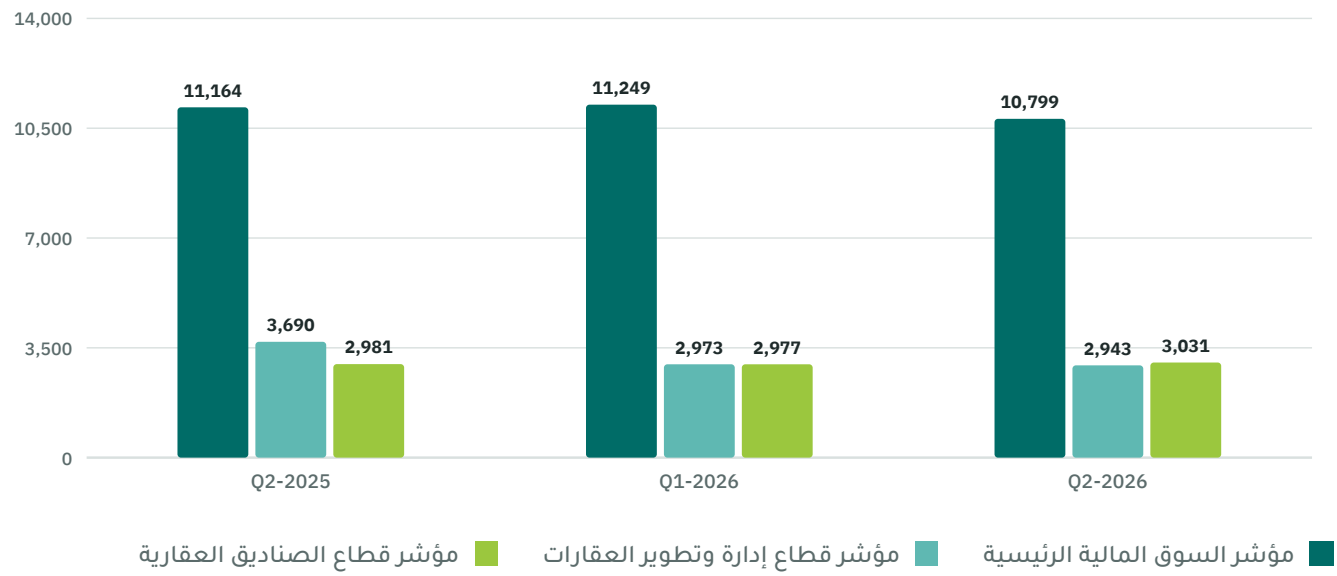
**15.1**
مليار ريال قيمة التداول العقاري

**4.6%**
من إجمالي السوق

إدارة وتطوير العقارات **14.2** مليار، والصناديق المتداولة **0.9** مليار.

من بين الشركات المدرجة في السوق المالية الرئيسية السعودية يوجد نوعان من المؤسسات تنشط في المجال العقاري، وهي الصناديق العقارية (عددها **19** صندوقا حاليا) وشركات إدارة وتطوير العقارات (عددها **17** شركة حاليا). وبمتابعة أداء هذه المؤسسات في السوق المالية "تداول"، رصد مركز دعم اتخاذ القرار، انخفاض في مؤشر أداء قطاع إدارة وتطوير العقارات و ارتفاع في مؤشر أداء قطاع الصناديق العقارية نهاية الربع الثاني من عام **2026** مقارنة بنفس الفترة من العام السابق , و بلغت قيمة الأسهم المتداولة في القطاع العقاري (إدارة وتطوير العقارات والصناديق العقارية المتداولة) خلال الربع الثاني **2026** م نحو **15.1** مليار ريال، تمثل **4.6%** من إجمالي قيمة الأسهم المتداولة في السوق المالية البالغة نحو **325.5** مليار ريال. واستحوذ قطاع إدارة وتطوير العقارات على الحصة الأكبر بنحو **14.2** مليار ريال (**4.35%**)، مقابل نحو **0.9** مليار ريال للصناديق العقارية المتداولة (**0.29%**).

## مؤشر الأداء في السوق المالية الرئيسية - تداول




المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية

09 السوق المالية

# الصناديق العقارية المتداولة وشركات إدارة وتطوير العقارات

**19** صندوقاً عقارياً

**17** شركة إدارة وتطوير

مدرجة في السوق المالية الرئيسية.

## قطاع الصناديق العقارية المتداولة

| قطاع الصناديق العقارية المتداولة | الربع الثاني 2025م | الربع الأول 2026م | الربع الثاني 2026م |
|---|---|---|---|
| عدد الصفقات المنفذة (صفقة) | 522,663 | 373,417 | 348,799 |
| عدد الأسهم المتداولة (سهم) | 231,314,898 | 139,491,286 | 140,697,937 |
| قيمة الأسهم المتداولة (ريال) | 1,568,313,072 | 918,364,421 | 936,609,729 |
| نسبة مساهمة القطاع في قيمة الأسهم المتداولة في السوق | 0.48% | 0.32% | 0.29% |

وبالنظر إلى قيمة الأسهم المتداولة في قطاع الصناديق العقارية المتداولة (REITs)، يتضح تسجيل انخفاض في نشاط التداول، حيث انخفضت قيمة تداولات أسهم القطاع من نحو **1.57** مليار ريال في الربع الثاني من عام **2025** إلى ما يقارب **937** مليون ريال في الربع الثاني من عام **2026** ، ، كما وصلت مساهمة القطاع في قيمة الأسهم المتداولة في السوق إلى **0.29%** خلال الفترة نفسها

## قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات

| قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات | الربع الثاني 2025م | الربع الأول 2026م | الربع الثاني 2026م |
|---|---|---|---|
| عدد الصفقات المنفذة (صفقة) | 2,237,349 | 1,610,805 | 1,625,835 |
| عدد الأسهم المتداولة (سهم) | 1,085,216,693 | 775,288,784 | 868,668,536 |
| قيمة الأسهم المتداولة (ريال) | 26,447,456,008 | 13,073,617,797 | 14,159,199,395 |
| نسبة مساهمة القطاع في قيمة الأسهم المتداولة في السوق | 8.13% | 4.49% | 4.35% |

وبالاطلاع على بيانات قطاع شركات إدارة وتطوير العقارات، يتضح انخفاض عدد الأسهم المتداولة خلال الربع الثاني من عام **2026** ليصل إلى نحو **869** مليون سهم، كما وصلت مساهمة القطاع في قيمة الأسهم المتداولة في السوق إلى **4.35%** خلال الفترة نفسها

المصدر: سوق تداول، التقارير الإحصائية

10 إخلاء المسؤولية

# إخلاء المسؤولية

البيانات الواردة في هذه النشرة تم الحصول عليها من المصادر الرسمية المحددة في النشرة وغيرها من مصادر رسمية محلية إحصائية أخرى، ما لم تتم الإشارة لخلاف ذلك. لقد بذل مركز دعم اتخاذ القرار جهدا كبيرا للتحقق من أن محتويات هذه الوثيقة تتسم بالدقة في كافة الأوقات، حيث لا تقدم الوزارة أي ضمانات أو ادعاءات أو تعهدات صراحة كانت أم ضمنا، كما أنها لا تتحمل أي مسائلة قانونية مباشرة كانت أو غير مباشرة أو أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو منفعة أي من المعلومات التي تحتويها هذه النشرة. لا تهدف هذه النشرة إلى استخدامها أو التعامل معها على أنها تقدم توصية أو خيار أو مشورة لاتخاذ أي إجراء /إجراءات في المستقبل.

---

**للأسئلة والاستفسارات يرجى الاتصال:**

مركز دعم اتخاذ القرار

DSC@momah.gov.sa



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing