

2025

i insights

منطقة عسير

نظرة عامة على سوق العقارات السكنية



النصف الأول من عام ٢٠٢٥

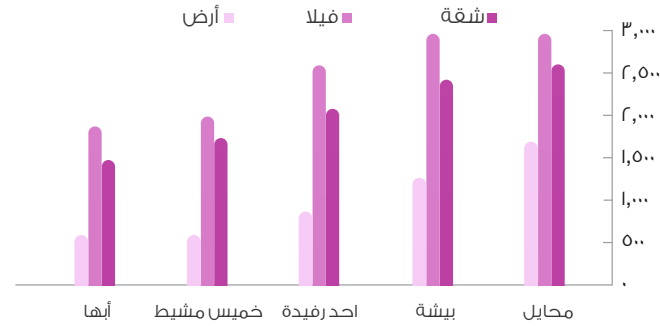
KSA | UAE | UK | USA | Australia | www.insightss.co



مؤشرات أداء سوق العقارات السكنية في منطقة عسير

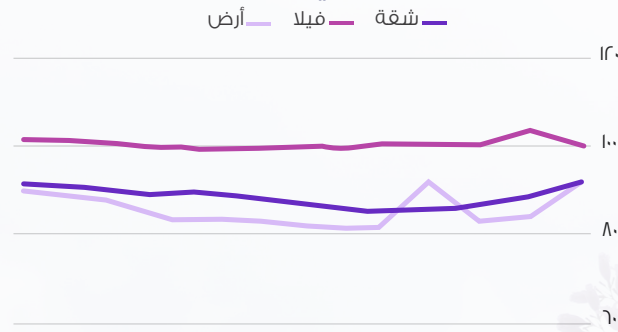
أسعار المساكن

الشكل 1: أسعار المساكن (للمتر المربع)،
النصف الأول من عام 2025



المصدر: وزارة العدل/أبحاث إنسايتس

مؤشر أسعار المساكن في النصف الأول من العام ٢٠٢٥



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء / أبحاث إنسايتس



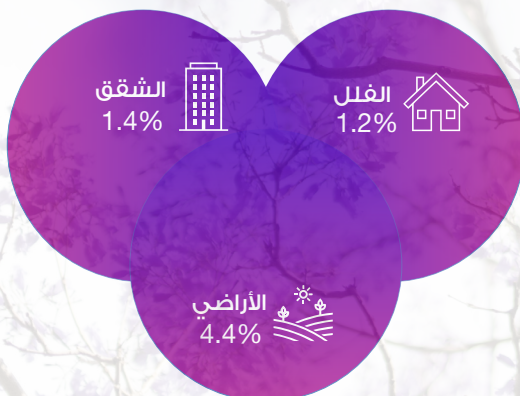
الشقة
SAR 15,600
سنويا



الفيلا
SAR 46,000
سنويا

المصدر: أبحاث EJAR/Insights

التغيير السنوي في أسعار البيع



المصدر: بحث GASTAT/Insights

اعتباراً من النصف الأول من عام ٢٠٢٥، تواصل خميس مشيط ترسيخ دورها كمركز سكني رئيسي في منطقة عسير، مدعومةً بتوازن بين القدرة على تحمل التكاليف ونشاط السوق. يبلغ متوسط أسعار الشقق ٢,٥٠٠ ريال سعودي للمتر المربع، بينما يبلغ متوسط أسعار الفلل ٣,٥٨٨ ريال سعودي للمتر المربع، مما يعكس ديناميكيات تسعير معتدلة مقارنة بالمعايير الإقليمية.

يظل سوق الإيجار نشطاً، حيث حققت الشقق ٣٣,٧٧ صفقة إيجار، وهو مؤشر واضح على الطلب القوي على السكن الحضري متوسط الدخل. بينما حققت الفلل متوسط إيجار سنوي أعلى قدره ٣٠,٢٣ ريال سعودي مقارنةً بـ ١٥,١٠٠ ريال سعودي إيجار سنوي للشقق، فقد سجلت ١٤٢ صفقة أكثر انتقائية، مما يبرز مكانتها كعروض مميزة ومنخفضة الكثافة.

الإيجارات

يشهد سوق العقارات السكنية في منطقة عسير طلباً مستقراً اعتباراً من النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مدعوماً بجاذبيتها المتنامية كوجهة سكنية ملائمة للعيش وصديقة للبيئة في جنوب غرب المملكة العربية السعودية. ويعكس متوسط أسعار الإيجار هذا الطلب، حيث يبلغ متوسط سعر الشقق ١٥,٦٠٠ ريال سعودي سنوياً، بينما يصل متوسط سعر الفلل إلى ٤٦,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، مما يدل على نضج السوق وتنوع أسعارها لمختلف فئات الأصول.

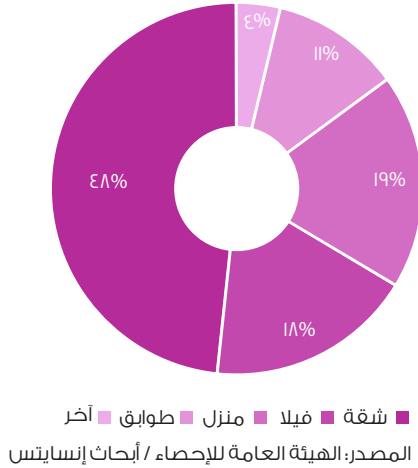
ويظل النشاط المعاملاتي متركزاً في قطاع الشقق، الذي سجل ١٣٧,٦٠٨ صفقة، مما يسلط الضوء على تفضيل المعيشة الحضرية المدمجة.

في المقابل، تم اختيارات الفلل على ٣٧٠، مما يعكس مكانها كخيارات سكنية وقليلة الازدحام. ومع مرور الوقت، عقدت الألياف العصبية وعروض نمط الحياة في رؤية ٢٠٣٠، فإن قطاع الأنسجة في عسير مهياً لنمو سابق ومستدام من الحجم حيث والقيمة.

التمويل السكني

عروض المساكن

الشكل 3: الوحدات السكنية حسب النوع



اعتباراً من النصف الأول من عام ٢٠٢٢، يضم المخزون السكني في منطقة عسير حوالي ٤٧٨,٩٧٠ وحدة، مع توقعات تشير إلى زيادة طفيفة مع إضافة أكثر من ٤٩٠,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٢٨. وتشكل الشقق غالبية مخزون المساكن، حيث تمثل ٤٨% من الإجمالي، تليها المنازل بنسبة ١٩% والفلل بنسبة ١٨%.

تعود أحدث البيانات المتاحة عن المساكن إلى عام ٢٠٢٢. ومع ذلك، تُكمل هذه البيانات سلسلة من التطورات المهمة التي انطلقت مؤخراً في منطقة عسير، والتي تُقدّم رؤية قيّمة حول الاتجاهات الناشئة. وتلعب برامج مثل "سكني" و"الشركة الوطنية للإسكان" دوراً محورياً في هذا التحول، حيث تعمل على ترسيخ مكانة عسير كمُنطقة نابضة بالحياة وصالحة للعيش، تتميز ببنية تحتية حديثة ومجتمعات مستدامة وجودة حياة مُحسّنة. معظم هذه المشاريع حالياً في مرحلة التسليم، ومن المتوقع اكتمالها بالكامل بحلول عام ٢٠٢٨.

معاملات بيع المساكن

بلغ إجمالي عدد صفقات بيع الوحدات السكنية التي جرت في النصف الأول من عام ٢٠٢٥، ٣,٢٢٩,٢٠٥ صفقة بقيمة ١.٥ مليار ريال سعودي. وفي النصف الأول من عام ٢٠٢٤، بلغ عدد الصفقات ٣,٢٩١ صفقة بقيمة ١.٥٧ مليار ريال سعودي.

على مدار السنوات الثلاث الماضية، تصدرت أبها منطقة عسير من حيث حجم الصفقات السكنية، مما يؤكد مكانتها كقلب إداري واقتصادي للمنطقة. وقد جعلتها سهولة العيش فيها وأهميتها الثقافية وبنيتها التحتية المتطورة نقطة جذب لكل من مشتري المنازل والمطورين. وتليها خميس مشيط، مركز التحضر السريع ومركز المشاريع السكنية الكبرى، مستفيدة من الترابط الاستراتيجي والنمو السكاني.

الإيجارات السكنية

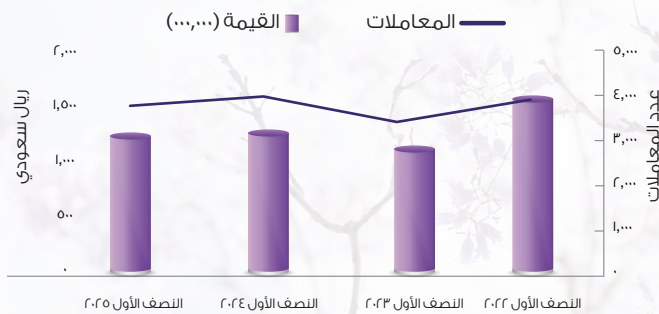


العرض المتوقع
في
+٤٩٠,٠٠٠

العرض في
النصف الأول من
عام ٢٠٢٢

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء / أبحاث إنسايتس

الشكل ٤: معاملات بيع المساكن وقيمتها



التغيير السنوي في معاملات بيع المساكن



القيمة
-٤.٥%

الحجم
-١.٩%

المصدر: وزارة العدل / أبحاث إنسايتس

تمثل وجهة أولى مشاريع ووجهات "اردارا" لتكون قلب مدينة أبها النابض بالحياة. يمثل مشروع الوادي خطوة متقدمة نحو إعادة تعريف مفهوم المعيشة الفاخرة في جنوب المملكة العربية السعودية. يمتد هذا المشروع المخطط بإتقان على مساحة ٢.٥ مليون متر مربع، وهو أكثر من مجرد مشروع سكني، بل هو وجهة مثالية لأسلوب حياة عصري. ومن المقرر اكتماله بحلول عام ٢٠٢٧، سيوفر الوادي ٢٠٠ وحدة سكنية مصممة بعناية فائقة، تمزج بين الأناقة العصرية وجمال الطبيعة. ستُنسج منازل – تتراوح بين الشقق الفاخرة والفلل الأنيقة – بعناية فائقة عبر خمس مناطق معمارية متميزة، صُممت كلٌ منها لتعكس هوية فريدة مع الحفاظ على تجربة حضرية متماسكة وراقية.



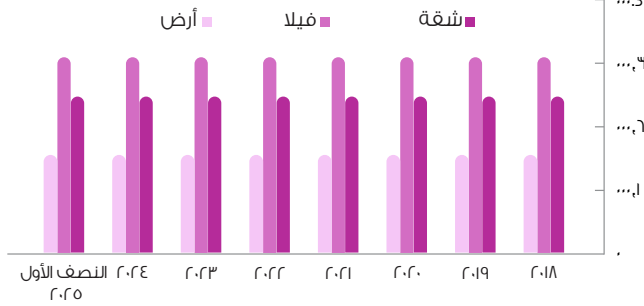
قمم السوداء

الموقع	شركة السوداء للتطوير
المطور	غرف فندقية ووحدات سكنية وتجارية
مزيج المنتجات	غرف فندقية ووحدات سكنية وتجارية
عدد الوحدات السكنية	١٣٣٦
استكمال المشروع	المرحلة الأولى التي تتألف من ٣٩١ (٢٠٣٣ وحدة سكنية) يستكمل بناءها في ٢٠٢٧



أسعار العقارات السكنية والإيجارات في أبها

الشكل ٥: أسعار المساكن في أبها (للمتر المربع)،
النصف الأول من عام ٢٠٢٥



المصدر: وزارة العدل/إنسايتس ريسيرش

إيجارات المساكن



الشقة
SAR 17,200
سنويا



الفيلا
SAR 39,000
سنويا

المصدر: وزارة العدل/إنسايتس ريسيرش

العقارات السكنية في أبها بنية تسعير ناضجة، حيث بلغ متوسط أسعار الشقق ٢,٦٢٠ ريالاً سعودياً للمتر المربع، بينما بلغ متوسط أسعار الفلل ٣,١٥٠ ريالاً سعودياً للمتر المربع. ويؤكد هذا الفارق السعري على أهمية الوحدات السكنية المستقلة الأكبر حجماً ضمن النسيج العمراني المتنامي في المنطقة.

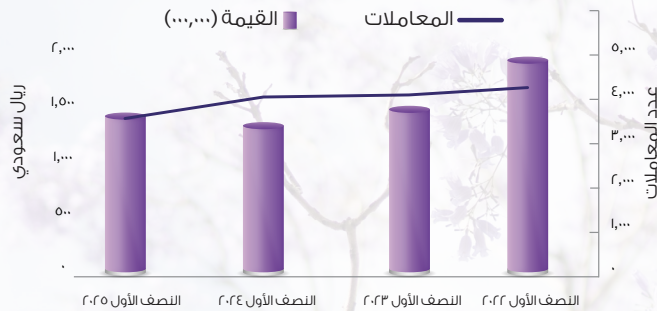
من حيث أداء الإيجارات، يبلغ متوسط إيجار الفلل السنوي ٣٩,٠٠٠ ريالاً سعودياً في السنة، متجاوزاً بشكل كبير الشقق التي يبلغ متوسط إيجارها ١٧,٢٠٠ ريالاً سعودياً في السنة، مما يشير إلى توقعات عوائد أعلى للأصول السكنية الفاخرة. في النصف الأول من عام ٢٠٢٥، تم تسجيل ما مجموعه ٤١,٣٦٤ صفقة إيجار للشقق و١٣٧ صفقة إيجار للفلل، مما يعكس استمرار الطلب في سوق التأجير السكني.

مبيعات وعروض بيع المساكن في أبها

بلغ المعروض السكني في أبها ١٠٤,٣٤٩ وحدة سكنية في النصف الأول من عام ٢٠٢٢، حيث شكلت الشقق أكثر من نصف المعروض بنسبة ٥٨.٢%.

شهدت أبها ٨٦٩ صفقة بيع، بقيمة ٥٩٨ مليون ريال سعودي خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥. ورغم ارتفاع عدد الصفقات بنحو ٦.٧٥% مقارنةً بالنصف الأول من عام ٢٠٢٤، إلا أن قيمتها شهدت انخفاضاً بنحو ١١.٦%.

الشكل ٦: معاملات بيع المساكن في أبها وقيمتها



المصدر: وزارة العدل/أبحاث إنسايتس

التغيير السنوي في معاملات بيع المساكن



القيمة
-١١.٦%



الحجم
٦.٧٥%



الأول من عام ٢٢
١٠٤,٣٤٩



العرض المتوقع
في عام ٢٠٢٨
+١٠,٦,٦٠٠

المصدر: وزارة العدل/أبحاث إنسايتس

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء/أبحاث إنسايتس

يقع مشروع السديم في قلب خميس مشيط، ويُعد علامة فارقة في الحياة الحضرية العصرية بمنطقة عسير، مُجسدا رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. وقد طورته الشركة الوطنية للإسكان، ويضم ٥,٠٥٦ وحدة سكنية من الفلل والشقق والتاون هاوس العصرية، مُدمجة إياها ضمن مجتمع سكني مُصمم بعناية. يتميز السديم بموقع استراتيجي بالقرب من أهم مراكز النقل والتعليم، ويوفر اتصالا سلسا وسط مجموعة متكاملة من المرافق - بما في ذلك المدارس والمساجد والحدائق ومرافق الرعاية الصحية - مما يُسهم في خلق نمط حياة فيه اكتفاء ذاتي ومستدام، متجذر في التقدم والمكان.



تلال الخميس

الموقع	خميس مشيط
المطور	شركة بن جابر الله للبناء
مزيج المنتجات	شقق
عدد الوحدات السكنية	٨١٦
استكمال المشروع	٢٠٢٦



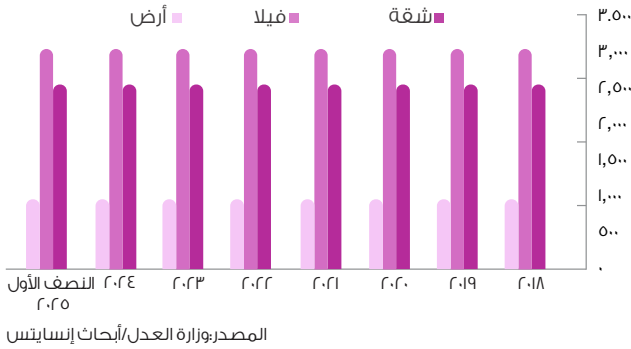
تلال الخميس

الموقع	خميس مشيط
المطور	شركة عبد الرحمن بن سعد الراشيد وأولاده
مزيج المنتجات	تاون هاوس
عدد الوحدات السكنية	١٠٤١
استكمال المشروع	لا تتوفر معلومات



أسعار المساكن والإيجارات في خميس مشيط

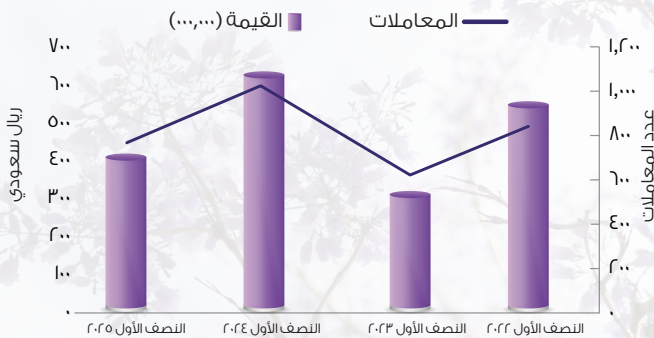
الشكل ٥: أسعار الوحدات السكنية في خميس مشيط (لكل متر مربع)، النصف الأول من عام ٢٠٢٥



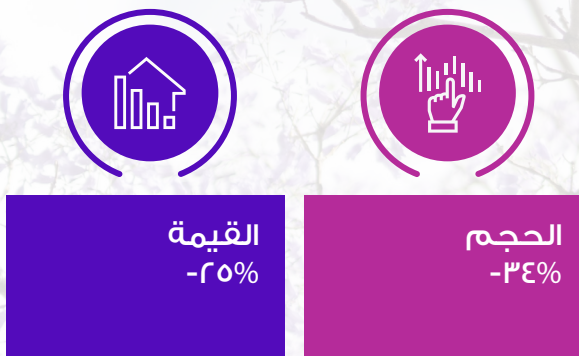
إيجارات المساكن



الشكل ٦: حجم وقيمة مبيعات المساكن في خميس مشيط



التغيير السنوي في معاملات بيع المساكن



اعتباراً من النصف الأول من عام ٢٠٢٥، تواصل خميس مشيط ترسيخ دورها كمركز سكني رئيسي في منطقة عسير، مدعومةً بتوازن بين القدرة على تحمل التكاليف ونشاط السوق. يبلغ متوسط أسعار الشقق ٢,٥٠٠ ريال سعودي للمتر المربع، بينما يبلغ متوسط أسعار الفلل ٣,٥٨٨ ريال سعودي للمتر المربع، مما يعكس ديناميكيات تسعير معتدلة مقارنة بالمعايير الإقليمية.

يظل سوق الإيجار نشطاً، حيث حققت الشقق ٣٣,٧٧ صفقة إيجار، وهو مؤشر واضح على الطلب القوي على السكن الحضري متوسط الدخل. بينما حققت الفلل متوسط إيجار سنوي أعلى قدره ٣٠,٢٣ ريال سعودي مقارنةً بـ ١٥,١٠٠ ريال سعودي إيجار سنوي للشقق، فقد سجلت ١٤٢ صفقة أكثر انتقائية، مما يبرز مكانتها كعروض مميزة ومنخفضة الكثافة.

معاملات بيع وعروض المساكن في خميس مشيط

بلغ المعروض السكني في خميس مشيط ١٥,٥١٣ وحدة سكنية في النصف الأول من عام ٢٠٢٢، حيث تُشكل الشقق أكثر من نصف المعروض بنسبة ٥٩.٨%.

شهدت خميس مشيط ٧٢٤ صفقة بيع، بقيمة إجمالية بلغت ٤٥٠.٥ مليون ريال سعودي خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥. ويتوقع انخفاض عدد الصفقات في النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقارنةً بالنصف الأول من عام ٢٠٢٤ بنحو ٣٤%.



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء/أبحاث إنسايتس

2025

تواصل معنا

لمزيد من المعلومات والتوضيح والمناقشة
بشأن المحتويات، يرجى الاتصال

أصف إقبال مالك

شريك - استشارات عقارية

mai@insightss.co : ✉

محمد عويس زبير

مدير أول - الاستثمار والاستشارات المعاملاتية

mzubair@insightss.co : ✉

+966 54 381 7390 : 📞

وجيهة سلمان

مستشار - استشارات عقارية

wsalman@insightss.co : ✉

+966 56 839 9117 : 📞

إنسايتس

+966 53 963 3882 : ☎

info@insightss.co : ✉

www.insightss.co : 🌐

مكتب الرياض

107، برج ليجند، طريق الملك فهد
الرياض، المملكة العربية السعودية

مكتب جدة

رويال بلازا، شارع الأمير سلطان، جدة 23615
المملكة العربية السعودية