

الريافض

نظرة عامة على
« السوق العقاري »

2017



Century 21®
سنشري ٢١ السعودية®

إدارة الدراسات والبحوث

الرياض

نظرة عامة على
السوق العقاري

2017





رسالة المدير العام

”

نسعد في سنشري 21 السعودية و للسنة السابعة بإستمرار إصدار تقاريرنا السنوية عن السوق العقاري، و إطلاع المستثمرين والمهتمين بالقطاع العقاري على أبرز المتغيرات في السوق، حيث نركز بهذا التقرير على مدينة الرياض و نظرة عامة عن السوق، وحيث أن السوق العقاري يتأثر بالإجراءات الحكومية، فإن العام 2017 شهد خطوات حكومية جادة بإتجاه تحقيق الإستقرار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، في إطار التطلعات الطموحة لرؤية 2030 و التي أطلقتها المملكة، من خلال إطلاق عدد من المشاريع العملاقة تتمثل في مشروع نيوم و مشروع البحر الأحمر، بالإضافة لعدد من المشاريع المستقبلية خاصة فيما يتعلق بقطاع الترفيه والسياحة، كما أن إنشاء الصناديق الإستثمارية العقارية المتداولة خلال الربع الأول من العام 2016 تمثل خطوة مؤثرة و فرصة للمستثمرين للإستفادة بشكل أكبر من الشفافية في السوق العقاري.



الوليد حمد بن زومان
المدير العام

وليد حمد بن زومان

وفيما يخص سوق العاصمة الرياض فقد شهد العام 2017 إنخفاظاً طفيفاً في صفقات الأراضي التجارية من حيث العدد و القيمة عند مقارنتها بالعام 2016، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تأثير إنخفاض أسعار النفط على الأقتصاد بشكل عام و فرض رسوم الأراضي و التي أثرت سلباً على حركة السوق العقاري.

من جانب آخر فإن الإجراءات التنظيمية الحكومية الجارية حالياً في السوق العقاري و المتمثلة بتأسيس الهيئة العامة للعقار والتي ستنعنى بتنظيم النشاط العقاري غير الحكومي و الإشراف عليه و تطويره، تأسيس المعهد العقاري السعودي و الذي بدأ فعلياً بتأهيل المتعاملين في السوق العقاري أكاديمياً يبشر بمستقبل واعد للقطاع العقاري، وسوف ينعكس أثر هذا الجهد تدريجياً على النشاط العام للسوق كما هو ملموس حالياً في نشاط الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و أثرها في تنظيم مهنة التقييم العقاري و تأهيل الممارسين للمهنة أكاديمياً.

أتمنى أن تجدون في هذا التقرير و المنشور تحت عنوان " نظرة عامة عن السوق العقاري لمدينة الرياض 2017" معلومات عن آخر التطورات في السوق العقاري في مدينة الرياض، و نعدكم بالإستمرار من خلال دعمكم و مساندة عملائنا و شركائنا و مساهمينا و موظفينا المخلصين أننا سنبذل كل الجهود للحفاظ على وضع سنشري 21 الريادي في السوق العقاري.

“

نظرة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

برنامج تحقيق التوازن المالي - ميزانية متوازنة 2020

السنة	الإيرادات	المصروفات	الفائز/العجز
	المتوقعة	المتوقعة	المتوقع
2017	692	890	-198
2018	889	928	-39
2019	969	950	19
2020	1,050	953	97

**مليار ريال سعودي

استمر العجز للعام الثالث على التوالي في الميزانية العامة للمملكة العربية السعودية حيث بلغت نسبة العجز لعام 2016، 297 مليار ريال سعودي مقارنة مع 326 مليار متوقعة.

كما أن حجم الانفاق المتوقع لعام 2017 هو 890 مليار ريال سعودي والإيرادات المتوقعة هي 692 مليار ريال، 69 % من الإيرادات المتوقعة مصدرها مبيعات النفط بينما المتبقي 31% من مصادر دخل أخرى.

العام	الإيرادات	الإنفاق	الفائز/العجز
	المتوقع	المتوقع	المتوقع
	الفعلي	الفعلي	الفعلي
2012	702	690	12
2013	829	820	9
2014	855	855	0
2015	715	860	-145
2016	514	840	-326
2017	692	890	-198

**مليار ريال سعودي

أكبر تخصيص للميزانية

الإدارة العسكرية والأمن والإدارة الإقليمية بمبلغ

287.6 مليار ريال سعودي

أقل تخصيص للميزانية

الإدارة العامة بمبلغ

26.7 مليار ريال سعودي

توزيع النفقات - الميزانية 2017	المبلغ بمليارات الريالات
توزيع المصروفات - ميزانية 2017م	
الإدارة العامة	26.7
العسكري	190.9
الأمن والإدارة الإقليمية	96.7
الخدمات البلدية	47.9
التعليم	200.3
الصحة والتنمية الاجتماعية	120.4
الموارد الاقتصادية	47.3
البنية التحتية والنقل	52.2
وحدة البرامج العامة	107.6
إجمالي المصروفات	890

برنامج التوازن المالي 2020

لتحقيق ميزانية متوازنة للعام 2020م، سوف تستمر الحكومة في تطبيق المزيد من الإجراءات خلال المدة ما بين 2017 و 2020:

برنامج تحقيق التوازن المالي ميزانية متوازنة 2020



المزيد من ترشيد المصروفات الحكومية

المزيد من الاستفادة من المصروفات الرأسمالية والتشغيلية بقطاع واسع من الوزارات والمؤسسات الحكومية

المزيد من إصلاحات أسعار الطاقة

زيادات متتابة في أسعار الكهرباء والوقود والمياه للمنازل والمؤسسات بحسب السائد في الأسواق الخليجية.

المزيد من المبادرات لتحقيق زيادة في الإيرادات غير النفطية

توسيع قاعدة الإيرادات، يشمل ذلك ضريبة القيمة المضافة والزيادة في رسوم الوافدين (المرافقين) والرسوم على المنتجات الضارة.

لوائح ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية



أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل مسودة قانون ضريبة القيمة المضافة في مايو 2017م.

وقد أجاز مجلس الشورى القانون في يوليو 2017م.

وبعد إجازته قامت الهيئة بإصدار اللوائح التنفيذية للقانون في 19 يوليو 2017م ونشرتها بموقعها على الانترنت.

ضريبة القيمة المضافة - اللوائح التنفيذية المتعلقة بالقطاع العقاري:

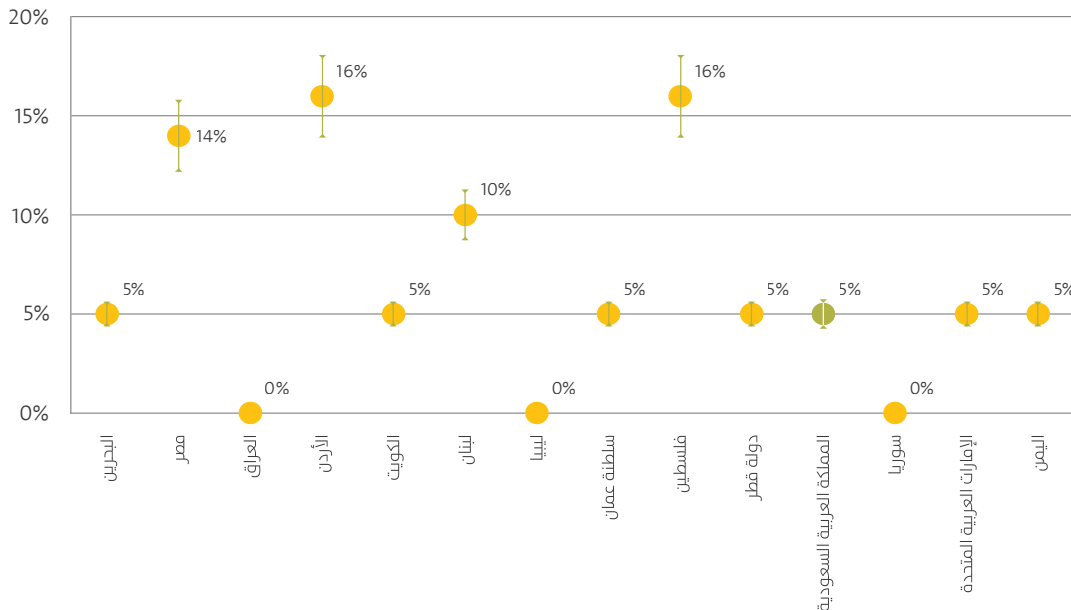
الفصل 4 - المادة 23 (الخدمات ذات الصلة بالقطاع العقاري) تغطي ما يلي:

- كل المبيعات (التي تشمل البيع الأول) للعقارات السكنية والتجارية تخضع لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.
- كل خدمات البناء تخضع لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.
- إيجارات العقارات التجارية تخضع أيضاً لضريبة قيمة مضافة بنسبة 5%.

الفصل 5 - المادة 30 (تأجير أو ترخيص العقارات السكنية) تغطي التالي:

- تعفى إيجارات وتراخيص العقارات السكنية من ضريبة القيمة المضافة.

مقارنة فئات ضريبة القيمة المضافة بدول الشرق الأوسط



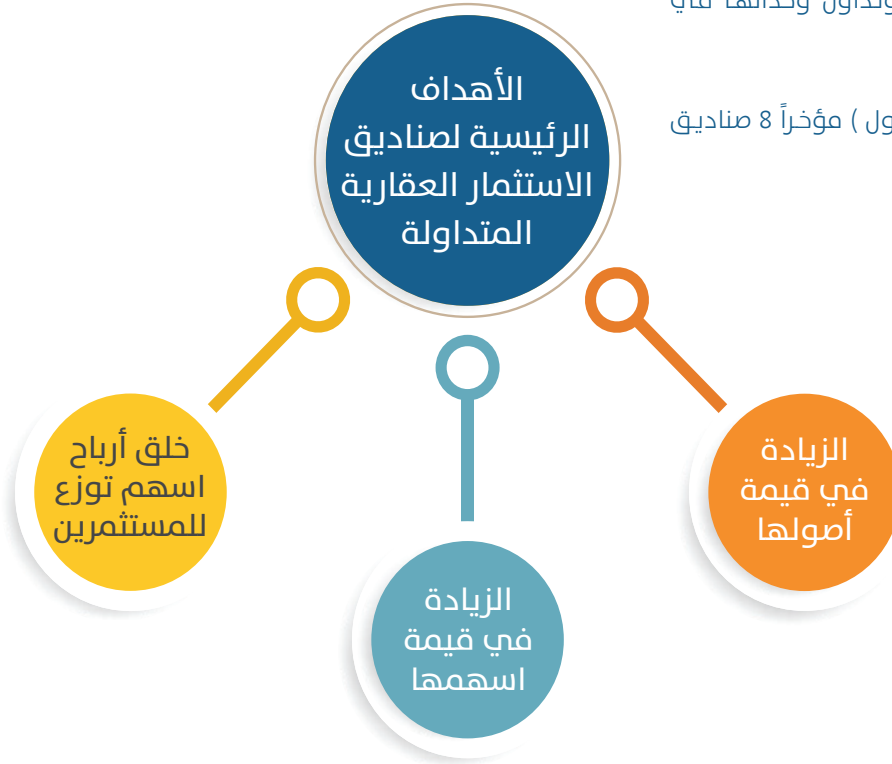
- تطبق المملكة العربية السعودية ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% على كل التوريدات الخاضعة للضرائب. وقد صدر التشريع المتعلق بهذه الضريبة من الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة.
- أجمعت دول مجلس التعاون الخليجي على اتفاقية موحدة لتطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة بكل الدول الأعضاء.
- تطبق كل من الأردن وفلسطين أعلى نسبة لضريبة القيمة المضافة في الشرق الأوسط، بينما لا تطبق سوريا وليبيا والعراق أي نظام لضريبة القيمة المضافة.

صناديق الاستثمار العقارية

المتداولة بالمملكة العربية السعودية

صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) هي أداة استثمارية تمكن المستثمرين من المشاركة معاً في ملكية العقارات وتداول وحداتها في السوق المالية.

أدرجت سوق الأسهم بالمملكة العربية السعودية (تداول) مؤخراً 8 صناديق استثمارية عقارية متداولة وهي:



1. الرياض ريت.
2. الجزيرة ريت.
3. جدوى ريت الحرمين.
4. تعليم ريت.
5. المعذر ريت.
6. مشاركة ريت.
7. ملكية ريت.
8. المشاعر ريت.

مدير الصندوق	فئات الأصول	قيمة المحفظة بالريال السعودي	عدد العقارات	صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المدرجة
الرياض المالية	مكاتب + تجزئة + ضيافة	500.3 مليون	6	الرياض ريت
الجزيرة المالية	مستودعات	118 مليون	1	الجزيرة ريت
شركة جدوى للاستثمار	ضيافة + تجزئة	701 مليون	2	جدوى ريت الحرمين
السعودي الفرنسي كابيتال	تعليم	285 مليون	1	تعليم ريت
شركة اصول وبخيت للاستثمار	مسكن + مكاتب + تجزئة + مستودعات	613.7 مليون	12	المعذر ريت
شركة مشاركة كابيتال	مسكن + مستودعات + ضيافة	872.4 مليون	5	مشاركة ريت
شركة ملكية للاستثمار	مسكن + مصانع + مكاتب + تجزئة	600 مليون	4	ملكية ريت
مسقط المالية	ضيافة + تجزئة	572.4 مليون	3	المشاعر ريت

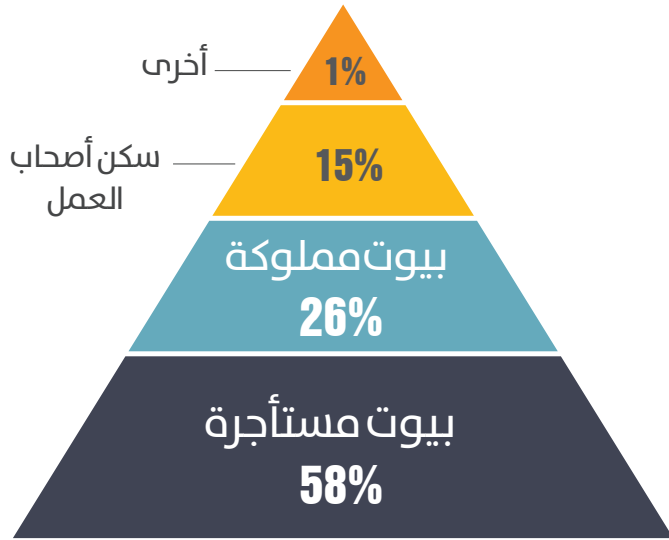
خلال الأسبوعين الماضيين أعلنت هيئة السوق المالية عن الموافقة على طرح خمسة أسهم جديدة هي: (الأهلي ريت 1) ، (بلوم ريت) ، (سدكو كابيتال ريت) ، (وساطة ريت) ، (دراية ريت).

السكني

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق السكني بمدينة الرياض



لم نلاحظ في سنشري 21 أي زيادة في عرض المنتجات السكنية خلال العام و من المتوقع استمرار انخفاض عرض وحدات سكنية جديدة وذلك بناءً على بطء حركة نشاط القطاع السكني خلال العام 2017.

قامت وزارة الإسكان مؤخراً بالإعلان عن مشروع سكني شمال مدينة الرياض و غرب مطار الملك خالد بالشراكة مع شركة التحالف العقارية.

وهذا سيكون أول مخطط شراكة خاصة وعامة في قطاع المساكن السعودية يتم تطويره على أرض مملوكة للقطاع الخاص. حيث يتكون هذا المشروع من عدد 426 فيلا دوبلكس و عدد 36 فيلا مستقلة.

العرض

ونادي صحي و441 موقف للسيارات. على نفس النهج يقوم مشروع الضاحية السكني والذي تعود ملكيته الى الشركة العقارية السعودية والذي يوفر 568 وحدة سكنية بأحجام مختلفة.

من خلال متابعة سنشري 21 السعودية للسوق لم يكن هناك نمو ملحوظ في عرض منتجات القطاع السكني عدا بعض المشاريع المتفرقة والتي تتركز في شمال مدينة الرياض و من المتوقع أن يبدأ تشغيلها في العام 2018 .

مشاريع الرياض السكنية - العرض المتوقع		
اسم المشروع	عدد الوحدات	تاريخ الانتهاء المتوقع
برج رملة	309	2018-19
رافال سكاى جاردنز	700	2018-19
مشارف هيلز	216	2018-19
داماك اسكولسيفا	476	2018-19
بيت الحر	230	2018-19
مجمع طيبة السكني	172	2018-19
مشروع المعالي	300	2018-19
مشروع الجوان السكني	900	2018-19
مشروع البساتين	568	2019
مشروع الضاحية	300	2017-18

ويشهد سوق القطاع السكني تغيراً نحو تطوير منتجات سكنية عامودية و التي تركز بالدرجة الأولى على مشاريع الفئة (أ) ومن المشاريع القادمة للسوق تحت الإنشاء برج رملة للمطور شركة نايف الراجحي للاستثمار وهو عبارة عن برج سكني متعدد الطوابق يحتل موقعا استراتيجيا على طريق الملك فهد (شمال) بحي الصحافة، و يتكون المشروع من 37 طابق يضم شقق بغرفة واحدة وغرفتين وثلاثة غرف، ويتوقع أن يتم الإنتهاء من الأعمال الإنشائية للمشروع في العام 2018-2019.

رافال سكاى جاردنز يعتبر مشروع اخر من المشاريع السكنية العامودية الفئة (أ) للمطور شركة رافال العقارية. يوفر هذا المشروع مفهوماً جديداً لفلل سكاى الفخمة بالرياض تحت إشراف كمبينسكي.

ويتمتع المشروع بموقع مثالي على طريق الملك فهد في حي المحمدية. ويحتوي البرج على عدد 309 وحدة مؤثثة بشكل راقى مع العديد من الخدمات و وسائل الراحة. تشمل تلك الوحدات السكنية على غرفة وغرفتين وثلاث غرف بالإضافة إلى شقق فخمة (بنتهاوس) وفلل بالإضافة إلى مدخل خاص للسكان



يتراوح معدل الإيجار لشقة مكونة من ثلاثة غرف ما بين 30,000 إلى 45,000 ريال في أحياء شرق الرياض. وبما أن منطقة جنوب الرياض ليست مرغوبة بشكل كبير فإن الإيجارات تتراوح فيها ما بين 17,000 إلى 22,000 ريال في السنة.

المجمعات السكنية والمجمعات المغلقة

في الوقت الحالي هناك القليل من المجمعات التي تعمل بكامل طاقتها الاستيعابية، حيث يتراوح معدل الشواغر في المجمعات بمدينة الرياض ما بين 5% - 15% لكل فئات المجمعات السكنية.

كما لاحظت سنشري 21 السعودية اتجاهها سلبياً في الإيجارات مما دفع بالمجمعات السكنية إلى عرض تخفيضات بنسبة 15% إلى 20% على صفقات الشركات بهدف الحفاظ على معدل الإشغال الحالي.

من جانب آخر يضيف مجمع البستان السكني في القطاع العقاري الراقي 190 وحدة لمخزونها الحالي. ستكون هذه الوحدات متوفرة في السوق بنهاية عام 2018.

تقوم الشركة العقارية بتطوير مجمع راقي في شمال العاصمة الرياض. يقع هذا المشروع في حي النرجس ويتألف من 162 وحدة ما بين 31 فيلا سكنية و 131 شقة سكنية.

الطلب

من أكبر محفزات الطلب في القطاع السكني بالعاصمة السعودية الرياض هو النمو السكاني المتزايد والتحول إلى الأسر الصغيرة. حيث تعتلي الرياض الآن القائمة في نسبة عدد السكان والتي تبلغ 23% من مجمل سكان المملكة. جميع العوامل المذكورة أعلاه هي محفزات للطلب في القطاع السكني.

أداء السوق

كان أداء السوق بطئاً نسبياً خلال هذا العام 2017 مقارنة بالعام الماضي 2016.

ولاحظت سنشري 21 السعودية أن النشاط التجاري بشكل عام في قطاع الفلل يسير باتجاه سلبي، بينما يشهد قطاع الشقق تحسن بسيط.

الفلل

تدنت الأسعار في قطاع الفلل خلال عام 2017 وأصبح هناك انخفاض ملحوظ في النشاط التجاري العام. عند المقارنة بالعام 2016 حيث يلاحظ تدني في تجارة الفلل خلال العام 2017.

ولاحظت سنشري 21 السعودية انخفاضاً في أسعار الفلل في بعض الأحياء بالرياض. حيث هبطت الأسعار بنسبة 5% إلى 10% خلال عام 2017.

بينما بقيت الأسعار على ما هي عليه في بعض المناطق بالعاصمة بدون أي اتجاه صاعد. وتتركز معظم أعمال التطوير الأساسية في شمال مدينة الرياض. و تتمثل المواقع الأساسية للفلل في أحياء (طتين - الصحافة - الياسمين - النرجس - الملقا)، بينما أحياء (إشبيلية - قرطبة - الموانيسية) في شرق الرياض هي المواقع الأكثر رغبة لطالبي الفلل. حيث يتراوح متوسط أسعار الفلل في هذه الأحياء (فلل متوسطة - دبلكس بين 1.6 مليون إلى 2.0 مليون ريال).

الشقق

هناك انخفاض في إيجارات الشقق ما بين 8% إلى 12% في متوسط معظم أحياء العاصمة خلال عام 2017. السبب الرئيسي وراء ذلك في القدرة على تحمل التكاليف وفرض رسوم على عائلات العمالة الوافدة. (المرافقين) حيث يتركز انخفاض الإيجارات في الأحياء التي لديها كثافة سكانية من الوافدين.

كما شهدت أسعار بيع الشقق انخفاضاً تراوح ما بين 5% إلى 15% في بعض المناطق ونتيجة لذلك لوحظ ارتفاعاً طفيفاً بما لا يتجاوز 5% في نشاط بيع الشقق وذلك عند المقارنة مع العام 2016.

متوسط أسعار بيع الشقق (بمساحة 130-160 م²) (ر.س)

الحد الأدنى	الحد الأقصى	المنطقة
شرق الرياض		
470,000	600,000	قرطبة
380,000	450,000	المونسية
450,000	550,000	اشبيليا
غرب الرياض		
340,000	420,000	وادي لبن
600,000	850,000	النخيل
شمال الرياض		
450,000	650,000	الياسمين
540,000	800,000	الملقا
جنوب الرياض		
300,000	400,000	الدار البيضاء
350,000	450,000	العزيزية
350,000	500,000	الشفاء
وسط الرياض		
550,000	700,000	التعاون

متوسط أسعار بيع الفلل (بمساحة 250 – 350 م²) (ر.س)

الحد الأدنى	الحد الأقصى	المنطقة
شرق الرياض		
1,100,000	1,700,000	قرطبة
950,000	1,300,000	المونسية
900,000	1,200,000	الرمال
1,300,000	1,600,000	غرنطة والشهداء
1,700,000	2,100,000	الحمراء
1,800,000	2,200,000	القدس
1,000,000	1,350,000	اشبيليا
غرب الرياض		
1,000,000	1,400,000	وادي لبن
شمال الرياض		
1,400,000	1,800,000	الياسمين
1,300,000	1,700,000	الصحافة
1,600,000	2,400,000	الملقا
جنوب الرياض		
850,000	1,000,000	الدار البيضاء
900,000	1,100,000	العزيزية
900,000	1,050,000	الشفاء
950,000	1,200,000	السويدي
850,000	1,000,000	العريجات
900,000	1,200,000	البدية
وسط الرياض		
1,600,000	2,200,000	النزهة
1,400,000	1,800,000	الازدهار
1,750,000	2,300,000	التعاون

متوسط الإيجارات السنوية للشقق (مساحة 130 – 160 م²) (ر.س)

الحد الأدنى	الحد الأقصى	المنطقة
شرق الرياض		
25,000	32,000	قرطبة
19,000	25,000	المونسية
25,000	32,000	غرنطة والشهداء
25,000	35,000	الحمراء
15,000	21,000	النظيم
17,000	20,000	الجنادرية
16,000	23,000	النسيم
20,000	27,000	النهضة
غرب الرياض		
18,000	25,000	وادي لبن
37,000	45,000	النخيل
32,000	40,000	الرائد
شمال الرياض		
27,000	34,000	النفل
28,000	38,000	الياسمين
27,000	36,000	الصحافة
25,000	32,000	الحقيق
35,000	45,000	الملقا
جنوب الرياض		
15,000	20,000	الدار البيضاء
16,000	21,000	العزيزية
18,000	23,000	الشفاء
15,000	22,000	بدر
16,000	18,000	المروة
15,000	20,000	شبرا
18,000	26,000	السويدي
18,000	22,000	العريجات
18,000	22,000	البدية
16,000	19,000	الحزم
18,000	22,000	الدريهمية
وسط الرياض		
25,000	35,000	المروج
28,000	35,000	النزهة
27,000	33,000	الأزدهار
29,000	35,000	التعاون
25,000	30,000	المصيف



المكاتب

نظرة عامة على السوق

نظرة على سوق المكاتب بمدينة الرياض



يشهد سوق المكاتب بمدينة الرياض انخفاضاً في الإيجارات مع تدني مستوى الطلب. وحيث أن المؤسسات الحكومية تمثل المصدر الأكبر للطلب على المكاتب فإن تلك الجهات تخطط لنقل نشاطها إلى مكاتبها الجديدة بمركز الملك عبد الله المالي الذي يمثل إضافة جيدة لسوق المكاتب.

ولكن بشكل عام فإن هذا الطلب لن يعادل الزيادة في الشواغر بسبب العرض المفرط للمساحات المكتبية بمنطقة الأعمال المركزية.

خلال العام 2017م شهدت سنشري 21 السعودية الافتتاح الكبير لبرج إيليجانس المجاور لمركز الملك عبد الله المالي والذي يتألف من 27 طابقاً مضيفاً 24,000 متر مربع من المساحات المكتبية بمنطقة الأعمال المركزية. بالإضافة إلى مباني مكتبية أخرى مثل سكوير 6 وغرناطة سكوير التي تضيف ما يقارب 24,000 متر مربع أخرى لمخزون المكاتب بالعاصمة الرياض.

العرض

لم يتم استكمال أي مشروع مكبتي خلال العام 2017 عدا برج إيليجانس الذي يضيف 24,000 متر مربع من المساحات القابلة للتأجير والتي أوصلت مخزون المكاتب إلى 2 مليون متر مربع. ويتوقع استكمال بناء برج سي إم سي التجاري (10,790 متر مربع) وبرج مجدول (70,000 متر مربع) في منتصف العام المقبل.

بالإضافة إلى مشروع رافال سكاكي جاردن الذي يضم برجاً مخصصاً للمكاتب بمساحة بناء 7,300 متر مربع.

المشروع القادم هو مشروع واجهة الأعمال من شركة كادن للاستثمار والذي يطرح مفهوماً ذكياً للمكاتب هو «المكاتب القائمة على التكنولوجيا المتقدمة» والذي يوفر مكاتب تخدم الشركات بمختلف أحجامها، تبلغ المساحة الكلية للمشروع 200,000 متر مربع. يتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع خلال العامين القادمين. بجانب ذلك مركز بزنس بارك وبنيات ومشروع فينتورا والتي توفر معا 9,800 متر مربع من المساحات المكتبية بنهاية هذه السنة.

بجانب ذلك هناك برج الراجحي الواقع على طريق الملك فهد والقصور المكتبية التي تنشئها شركة العجلان التي يتوقع أن تدخل إلى الأسواق في منتصف 2018م وتضيف 66,000 متر مربع و 31,000 متر مربع من المساحات المكتبية على التوالي.

العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	تاريخ الاكتمال المتوقع
مركز الملك عبد الله المالي	800,000	2019-20
مجمع تقنية المعلومات والاتصالات	230,000	2018-19
مشروع الأوقاف	95,000	2018
برج مجدول	70,000	2018
واجهة الأعمال	200,000	2019-20
الإدارة العامة لمصرف الراجحي	66,000	2018
مركز كيان ميفك	10,790	2018
القصور المكتبية (العجلان)	32,000	2018
مركز مدريد بزنس	15,390	2018
مبنى الكونكورد	11,679	2018
دانات بزنس بارك	4,700	2018
فيتورا	2,109	2018
مركز بنايات	3,000	2018
رافال سكاكي جاردن	7,300	2018
برج ياسمين	9,000	2018

أداء السوق

خلال العام 2017 شهدت إيجارات المكاتب انخفاضا خاصة في منطقة الأعمال المركزية حيث لاحظت سنشري 21 السعودية انخفاضا في الإيجارات بمركز المدينة يتراوح بين 7% و 10% في المتوسط.

يتراوح متوسط معدل المساحات الشاغرة في سوق الرياض للمكاتب ما بين 17% و 20% بالنسبة لمختلف الفئات العقارية.

لقد أصبح قطاع المكاتب من الفئة أ غير جاذب للمستثمرين والمطورين وسوف يتفاقم الوضع ويزيد العرض بعد اكتمال بناء مركز الملك عبد الله المالي ومجمع تقنية المعلومات والاتصالات وبرج مجدول ومشروع واجهة الرياض، أما الطلب فإنه يتركز على المكاتب من الفئة ب / ب+.

الطلب

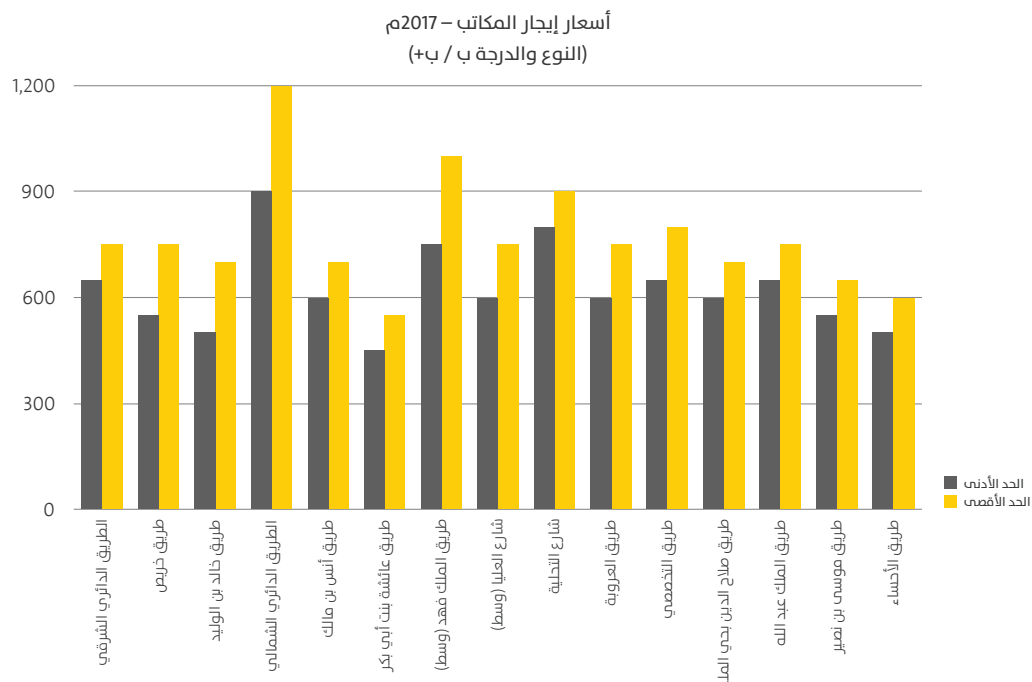
إن برنامج التحول الوطني الذي يمثل الأداة التنفيذية والخطة التشغيلية لرؤية المملكة 2030 يحمل في طياته رؤية لشراكة بين القطاعين العام والخاص تؤدي إلى خلق 450,000 وظيفة في القطاع غير الحكومي تخفض معدل البطالة من 11.6% إلى 7%.

في السنوات الماضية كان أحد أهم المصادر الرئيسية للطلب على المساحات المكتبية في العاصمة الرياض هي الشركات العاملة في مشروع مترو الرياض. ومن المثير أنه بمجرد استكمال مشروع المترو فإن الكثير من تلك الشركات التي تعمل كمقاول أو مقاول من الباطن سوف تخلي مكاتبها والسؤال هنا كيف سيكون أثر ذلك على سوق المكاتب في الرياض.

إن خطة رفع حصة الصادرات غير النفطية من 16% إلى 50% من إجمالي الناتج المحلي سوف تسهم بإيجابية في شغل المساحات الهائلة من المكاتب المزمع بنائها في المستقبل القريب.

حيث أن المملكة تسعى لتنويع اقتصادها بخلق فرص وظيفية للشباب السعودي فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة الطلب على المكاتب في الفترة القادمة.

ومع السماح للنساء بقيادة السيارة في المملكة فإننا نتوقع أن يكون لذلك أثر إيجابي على قطاع المكاتب بشكل عام حيث أن النساء قد يبدأن الانخراط في العمل التجاري من خلال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.



أسعار إيجار المكاتب - النوع والدرجة (ب - ب+) (ريال سعودي للمتر المربع)		
2017		
الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
750	650	الطريق الدائري الشرقي
750	550	طريق خريص
550	450	طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي
700	500	طريق خالد بن الوليد
650	500	طريق الملك عبد الله (شرق)
1,000	800	طريق الملك فهد (شمال)
1,200	900	الطريق الدائري الشمالي
700	600	طريق أنس بن مالك
700	600	طريق أبو بكر الصديق
700	600	طريق عثمان بن عفان
700	600	طريق العليا (شمال)
450	400	طريق السويدي العام
550	450	طريق عائشة بنت أبي بكر
1,000	750	طريق الملك فهد (وسط)
750	600	شارع العليا (وسط)
900	800	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
750	600	طريق العروبة
800	650	طريق التخصمي
700	600	شارع الضباب
750	650	طريق الملك عبد الله
650	550	طريق موسى بن نصير
700	600	طريق صلاح الدين بحي الملز
600	500	طريق الأحساء

التجزئة

نظرة عامة على السوق

نظرة على سوق التجزئة بمدينة الرياض

أصبح طريق الدائري الشمالي أحد أهم مناطق تركز نشاط المطاعم والمقاهي العالمية بالعاصمة الرياض ولا يزال يشهد توسعاً ملحوظاً في هذا النشاط.

يستمر قطاع التجزئة في الرياض بالعمل بشكل جيد عند مقارنته بالقطاعات العقارية الأخرى خلال السنوات الأخيرة. ووفقاً للمبادرات الأخيرة عن طريق الحكومة والتي تشمل صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ريت) يتطلع الكثير من المستثمرين والمطورين إلى فرص جديدة وإعلان مشاريع جديدة فضلاً عن التوسع في المشاريع التجارية القائمة.

المشاريع التي تم استكمالها مؤخراً (2016 - 2017)	
اسم المشروع	متر مربع
البديعة بلازا	8,700
فيراندا	12,000
المغزات بلازا	8,559
سكوير 6	15,600
الروابي بلازا	8,131
الغدير سكوير	8,504

بالرغم من توقف أعمال التطوير في مشروع مول السعودية في الفترة الماضية، يقوم المطور حالياً بإعادة دراسة جدوى المشروع وفقاً لمتغيرات السوق.

على الجانب الآخر، قامت شركة الخزامى بتعيين أحد أكبر المقاولين في العالم «سالييني امبريجيلو» لإعادة تطوير برج الفيصلية وفندق الخزامى الذي يعتبر فندق من فئة الخمس نجوم.

فيما تعد خطط التوسع لبرج الفيصلية بإضافة أكثر من 16000 متر مربع من مساحات التجزئة ويقدر وقت الانتهاء خلال ثلاث سنوات بينما سيظل مركز التسوق (الفيصلية مول) يعمل خلال فترة التوسع.

العرض

لم تشهد سنشري 21 السعودية افتتاح أي مولات كبرى خلال عام 2017. وفي ما يخص مراكز التسوق داخل الأحياء (مراكز المجتمع).

لاحظت سنشري 21 السعودية أفتتاح عدد من المراكز شمال مدينة الرياض في الأحياء (الغدير - العقيق - المغزات - حطين)، بالإضافة إلى هذه المشاريع التي تم إفتتاحها، هناك عدد من المشاريع الكبيرة التي سيتم أفتتاحها قريباً مثل «الرياض بارك» و «جامعة بوليفارد» و «ذا أفينيوس» و «قرطبة بوليفارد».

في الوقت الذي يشهد الاقتصاد السعودي تباطئاً خلال هذا العام وبالنظر إلى حجم الطلب المتوقع للمشاريع القادمة لسوق التجزئة، لا نتوقع أن يكون هناك زيادة كبيرة في المعروض.

وصل إجمالي العرض لمساحات التجزئة خلال العام 2016-17، لأكثر من 3 مليون متر مربع، وبالنظر إلى المشاريع الجديدة تتوقع أن تضيف 1.3 مليون متر تأجير على أن يصل إجمالي العرض في العام 2022 إلى 4.4 مليون متر مربع.

العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	تاريخ الاكتمال المتوقع
الرياض بارك	92,000	2018
المعذر سكوير	9,072	2018
شانديلر	13,400	2018
ميركاتو	6,212	2018
سوق حطين	4,400	2018
مركز ريف التجاري	15,000	2018
جامعة بوليفارد	63,538	2018
مول نجد	36,286	2018-19
مول الملز	50,556	2018-19
مول العرب	112,583	2020
قرطبة بوليفارد	72,000	2018-19
مركز أورا	14,050	2018-19
مركز مدينة الدرعية	22,929	2018-19
ستي سنتر إشبيليا	100,000	2019
الرياض أفنيوز	400,000	2020
مول السعودية	300,000	2022

الطلب

كما لوحظ أدنى معدل للإيجارات جنوب مدينة الرياض وتحديداً في شارع العزيزية والذي وصل معدل الإيجار في صالة العرض متوسطة المساحة ما بين 500 ريال إلى 650 ريال لكل متر مربع بينما كانت أعلى الإيجارات في شارع التحلية والتي وصلت إلى 1600 ريال و 2000 ريال لكل متر مربع.

يبلغ معدل الإيجارات في المولات وقطاع التجزئة ما بين 1400 ريال لكل متر مربع إلى 2200 ريال بينما تقوم المولات الإقليمية بفرض إيجارات أعلى نسبياً بسبب الإقبال العالي.

يختلف معدل الشواغر على مستوى المدينة ما بين 8% إلى 10% بالنسبة لجميع فئات قطاع التجزئة. وباعتبار العرض الهائل المتوقع خلال 2017-2018 وكذلك التباطؤ الحالي في اقتصاد السعودية، تتوقع سنشري 21 بأن يزيد معدل الشواغر بالتحديد في المولات الكبيرة في السنوات القادمة.

«الطريق الدائري الشمالي» و «طريق الملك عبد العزيز» و «طريق أبو بكر الصديق» و «طريق الأمير تركي الأول» تعتبر من الشوارع المعروفة في العاصمة التي تقدم جزء ضخم من تطويرات التجزئة القادمة. بعد استكمال تطويرات التجزئة القادمة سوف تتحول هذه الطرق فيما بعد إلى مراكز تسوق بمدينة الرياض.

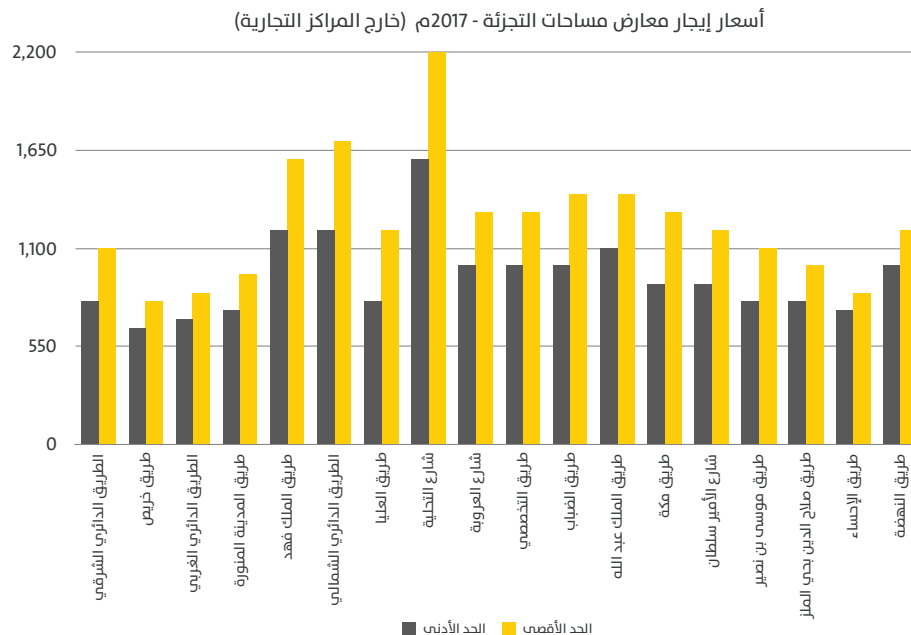
بما أن الخيارات محدودة في الرياض فيما يتعلق بالترفيه، تعتبر مراكز التسوق هي المصدر الرئيسي للترفيه والتي تعتبر أهم وسائل الترفيه للأسرة في العاصمة الرياض من خلال توافر (المطاعم - المقاهي - ألعاب الأطفال و الهيايماركت)، وبسبب التوسع الضخم لمراكز الهيايماركت مثل (بنده - التميمي - لولو - الدانوب). لم تواجه المشاريع عقبات في اشغال المساحات التأجيرية

خلال السنوات الماضية معظم المشاريع لم تواجه عقبات تذكر في اشغال المساحات التأجيرية حيث شهدت مدينة الرياض استثماراً كبيراً في قطاع التجزئة و تحديداً نشاط المطاعم و المقاهي ويتركز الطلب الاساسي في وسط وشمال العاصمة وذلك لقربها من الانشطة التجارية و الحكومية و الجامعات و تشكل فئة الشباب المحرك الرئيس لهذه الانشطة.

أداء السوق

لايزال معدل إيجارات التجزئة بشكل عام مستقر في معظم المناطق، وبشكل عام كان هناك انخفاض بسيط حوالي 2% إلى 5% في معدلات الإيجارات الذي لوحظ في المراكز التجارية.

خلال العام 2017 أظهر متوسط الإيجارات لمساحات التجزئة التقليدية اتجاهها سلبياً عندما هبطت الإيجارات ما بين 5% إلى 10% في مناطق مختلفة من المدينة.



أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة - 2017م (خارج المراكز التجارية)

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
2,200	1,400	طريق الملك فهد
1,200	800	طريق العليا
2,200	1,600	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
1,300	1,000	شارع العروبة
1,300	1,000	طريق التخصصي
1,450	850	طريق الملك عبد العزيز
1,400	1,000	طريق الضباب
1,400	1,100	طريق الملك عبد الله
1,300	900	طريق مكة
1,200	900	شارع الأمير سلطان
1,200	950	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
1,100	800	طريق موسى بن نصير
1,000	800	طريق صلاح الدين بحي الملز
850	750	طريق الإحساء
1,200	1,000	طريق النهضة

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
1,100	800	الطريق الدائري الشرقي
800	650	طريق خريص
1,100	850	طريق الدمام
850	700	طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي
1,000	700	طريق خالد بن الوليد
1,000	800	طريق عمر بن عبد العزيز
1,000	800	طريق الملك عبد الله
900	750	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
800	700	طريق الأمير بندر بن عبد العزيز
800	700	طريق الإمام الشافعي
غرب الرياض		
850	700	الطريق الدائري الغربي
650	500	طريق الوادي
950	750	طريق المدينة المنورة
800	700	طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز
شمال الرياض		
1,600	1,200	طريق الملك فهد
1,700	1,200	الطريق الدائري الشمالي
800	700	طريق الإمام سعود بن فيصل
1,000	800	طريق أنس بن مالك
1,350	900	طريق الملك عبد العزيز
1,100	850	طريق أبو بكر الصديق
1,100	850	طريق عثمان بن عفان
850	650	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
850	700	طريق العليا
جنوب الرياض		
650	500	طريق الخرج
650	500	طريق العزيزية
550	450	طريق ديراب
850	650	الطريق الدائري الجنوبي
550	400	طريق النصر
600	550	طريق السويدي العام
800	650	طريق حمزة بن عبد المطلب
750	650	طريق عائشة بنت أبي بكر





الضيافة

نظرة عامة على السوق

نظرة على سوق الضيافة بمدينة الرياض

مدينة الترفيه

المشيده على مساحة

في الرياض

334

كيلو متر مربع



على مدى تاريخها ظلت الضيافة في الرياض تعتمد بشكل رئيسي على القطاع المؤسسي والسياحة التجارية.

برغم التباطؤ الاقتصادي شهد العام 2017 وقيام العديد من المشروعات المتعلقة بالسياحة وقطاعات الترفيه مثل «مدينة الترفيه» والتي تمثل صرحاً ثقافياً ورياضياً ترفيهياً في جنوب غرب الرياض يمتد على مساحة حوالي 334 كيلومتر مربع.

رصدت سنشري 21 السعودية العديد من الفنادق التي من المفترض استكمالها خلال السنة الماضية والتي تم تأجيلها ومن المتوقع أن تكون جاهزة للعمل خلال النصف الأول من عام 2018.

العرض

شهدت مدينة الرياض خلال عام 2017 القليل من المشاريع التي تم إطلاقها والتي تشمل فنادق حياة ريجنسي وسترو واحدة وبست ويسترن.

ولاحظت سنشري 21 السعودية أن أغلب مشاريع الفنادق الجديدة تتركز في شمال العاصمة الرياض. وهناك مشروعان رئيسيان خلال الفترة القادمة على الطريق الدائري الشمالي هما: فندق موفنبيك الذي يضيف 353 مفتاح وهيلتون جاردن ان الذي يتألف من 370 غرفة ومن المتوقع أن تفتتح في عام 2018.

يوفر مركز الملك عبد الله المالي ثلاثة فنادق رئيسية في قطاع الخمس نجوم. ومن المقرر أن تضيف هذه الفنادق 653 مفتاحاً لسوق الضيافة في الرياض.

كما أن هناك خطة لسلسلة فنادق ومنتجعات ستاروود لإفتتاح فندقين جديدة هي: ويستن رياض بـ 388 مفتاحاً وإليمنت رياض بـ 244 مفتاح. ومن المتوقع افتتاح الفندقان في عام 2022.

ومن المقرر أن يتم افتتاح فندق ماريوت الرياض وشقق ماريوت الفندقية في حي السفارات (والتي سوف تضيف 80 و 140 مفتاحاً على التوالي) بواسطة شركة دور للضيافة في عام 2018.

الفنادق الرئيسية القادمة في مدينة الرياض

اسم الفندق	عدد الغرف	السنة المتوقعة للاستكمال
فندق وريزيدنس هيلتون الرياض	830	2018
فندق لي ميريديان	231	2018
ويستن رياض	388	2022
إليمنتس	244	2022
فندق نوبو	134	2017-18
فندق موفنبيك	353	2018
فندق الانتركونتننتال	218	2019
هيلتون جاردن ان	370	2018
كورتيرارد الرياض بحي السفارات	80	2018
شقق ماريوت الفندقية	140	2018
فندق راديسون بلو	110	2018

الطلب

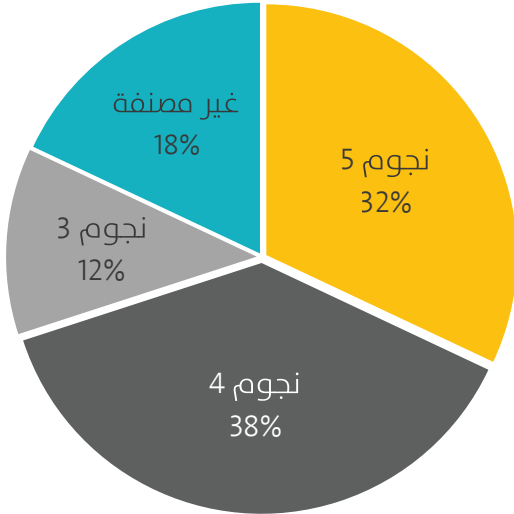
تعتبر السياحة التجارية هي القوة الرئيسية المحركة لسوق الضيافة بالعاصمة.

وقد لاحظت سنشري 21 السعودية تباطؤاً في الأداء وبخاصة في قطاع الفنادق خلال هذه السنة. وهذا بسبب الانخفاض في الانفاق العام والركود الاقتصادي والذي بدوره أثر على قطاع الضيافة.

تقدم الرياض مساهمة رئيسية في القطاع العام حيث يمثل المسافرون بغرض العمل أهم المحركين للطلب. كجزء من رؤية المملكة العربية السعودية 2030 طرحت المبادرات الحكومية في قطاعات الترفيه والسياحة مشروعات عديدة مثل «مدينة الترفيه».

ستزيد هذه المشاريع الجديدة من السياحة الترفيهية المحلية في الرياض وسيكون لها أثر إيجابي على مستويات الإشغال الفندقية.

حصة سوق الضيافة بالرياض (حسب الفئة)



أداء السوق

بلغت نسبة إشغال الفنادق حوالي 58% مع انخفاض 2% بالمقارنة مع العام 2016. ويبلغ متوسط الأسعار اليومية لفندق خمسة نجوم حوالي 950 إلى 1100 ريال بينما يبلغ في الفنادق أربعة نجوم ما بين 600 و 850 ريال.

تظهر الإيرادات لكل غرفة متاحة اتجاهها سلبيا نظرا للإشغال المنخفض كما انخفض متوسط الأسعار اليومية مقارنة بالعام 2016.

يزدهر سوق الشقق المفروشة ذات العلامات التجارية باستمرار خلال العام 2017م حيث قامت سنشري 21 السعودية بعمل بحث عن السوق اكتشفت من خلاله أن المستثمرين لديهم اهتمام بالشقق المفروشة ذات العلامات التجارية أكثر من الفنادق بسبب تحقيقها لعائدات استثمارية أفضل.

يعتبر معدل الإشغال للشقق المفروشة ذات العلامات التجارية أفضل من الفنادق ويبلغ حاليا 65% ، و يبلغ متوسط الأسعار اليومية لشقة مفروشة من غرفة واحدة من 350 إلى 475 ريال.

وتشتمل العلامات التجارية الرئيسية القادمة في قطاع الشقق المفروشة في الرياض هيلتون وماريوت جاردن ان وموفنيك وداماك العقارية وغيرها.

إشغال الفنادق

انخفاض
بنسبة
2%



الأراضي

نظرة عامة على السوق



نظرة على سوق الأراضي التجارية بمدينة الرياض

الأراضي التجارية

بطلون شهر أكتوبر 2017 أبرمت بمدينة الرياض 3,587 صفقة بيع أرض تجارية بقيمة إجمالية 20.6 مليار ريال.

وقد لا حظنا في سنشري 21 السعودية انخفاضاً في عدد الصفقات بمعدل 14% عند مقارنتها بالعام الماضي 2016، بينما انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 38%.

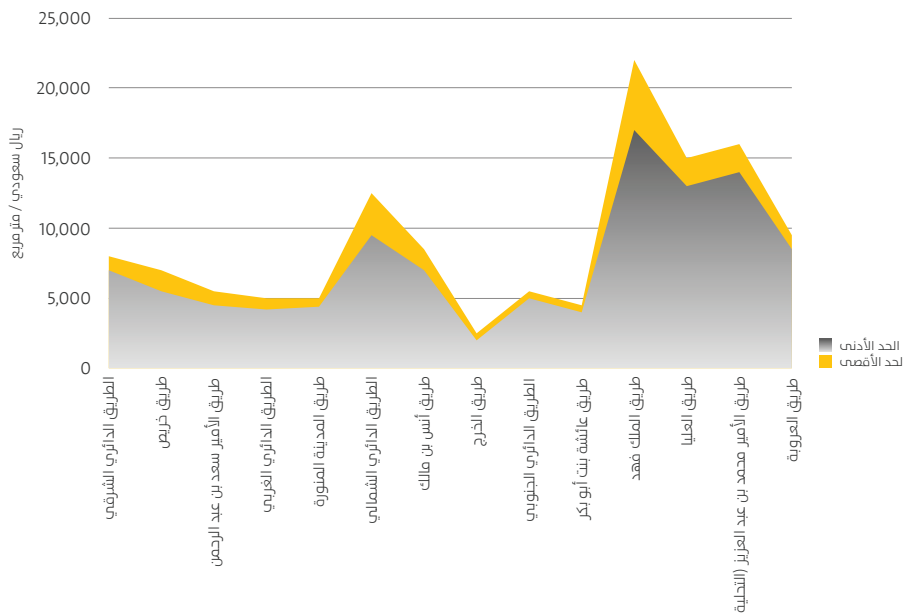
ويعزى ذلك الانخفاض بشكل كبير إلى التباطؤ الاقتصادي إجمالاً وما تم فرضه مؤخراً من رسوم على الأراضي البيضاء، بالإضافة إلى انخفاض أسعار النفط التي أثرت سلباً على السوق العقاري.

انخفاض
في عدد
الصفقات
بنسبة
14%

المتاجرة في الأراضي التجارية (مقارنة بين 2016 و 2017)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		نسبة التغير %
	2017	2016	2017	2016	
يناير	497	477	3,565,880,590	6,206,165,502	-43%
فبراير	384	407	1,388,124,641	2,907,560,887	-52%
مارس	399	495	4,046,416,284	2,484,202,999	63%
أبريل	417	432	1,421,909,050	3,348,853,792	-58%
مايو	463	571	2,267,763,599	3,510,223,079	-35%
يونيو	211	485	931,789,957	5,160,872,208	-82%
يوليو	290	228	1,733,850,618	822,887,759	111%
أغسطس	309	506	1,682,919,200	3,651,701,626	-54%
سبتمبر	234	220	1,675,702,866	1,436,235,864	17%
أكتوبر	383	364	1,904,758,103	3,868,535,015	-51%
الإجمالي	3,587	4,185	20,619,114,908	33,397,238,731	-38%

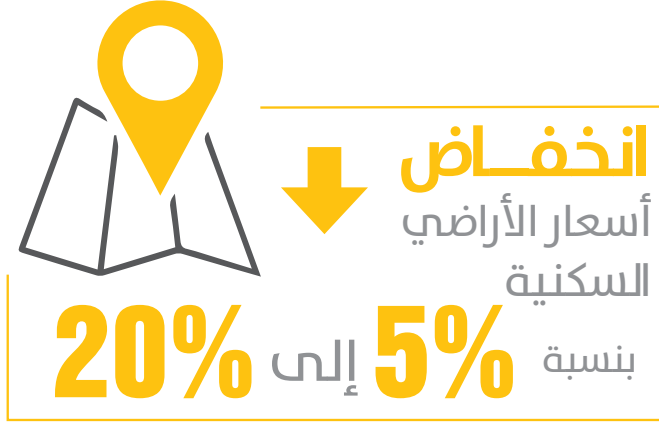
أسعار مبيعات الأراضي التجارية 2017م (بالريال السعودي لكل متر مربع)



أسعار مبيعات الأراضي التجارية - 2017م (بالريال السعودي لكل متر مربع)

2017م		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأقصى	
شرق الرياض		
8,000	7,000	الطريق الدائري الشرقي
7,000	5,500	طريق خريص
6,000	5,000	طريق الدمام
5,000	4,000	طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح
5,500	4,500	طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن
8,500	7,500	طريق الملك عبد الله
6,000	5,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
5,500	4,500	طريق حسن بن حسين بن علي
غرب الرياض		
5,000	4,200	الطريق الدائري الغربي
5,000	4,400	طريق المدينة المنورة
شمال الرياض		
15,000	13,000	طريق الملك فهد
12,500	9,500	الطريق الدائري الشمالي
6,500	5,000	طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن
8,500	7,000	طريق أنس بن مالك
8,500	7,000	طريق الملك سلمان بن عبد العزيز
12,000	7,500	طريق الملك عبد العزيز
7,000	5,500	طريق أبو بكر الصديق
6,500	6,000	طريق عثمان بن عفان
7,000	6,000	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
1,600	1,200	طريق صلبوخ
12,000	10,000	طريق العليا
جنوب الرياض		
2,500	2,000	طريق الخرج
5,500	5,000	الطريق الدائري الجنوبي
4,000	3,500	طريق حمزة بن عبد المطلب
4,500	4,000	طريق عائشة بنت أبو بكر
وسط الرياض		
22,000	17,000	طريق الملك فهد
15,000	13,000	طريق العليا
16,000	14,000	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
9,500	8,500	طريق العروبة
12,000	10,000	طريق التخصصي
10,000	9,500	طريق الملك عبدالعزيز
8,500	7,500	شارع الضباب
13,000	10,000	طريق الملك عبد الله
8,000	7,500	طريق مكة
7,500	6,500	شارع الأمير سلطان
7,500	7,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
6,500	6,000	طريق موسى بن نصير
10,500	8,500	طريق صلاح الدين بحي الملز
6,500	5,500	طريق الإحساء
5,500	5,000	طريق النهضة

نظرة على سوق الأراضي السكنية بمدينة الرياض



في معظم العاصمة الرياض

الأراضي السكنية

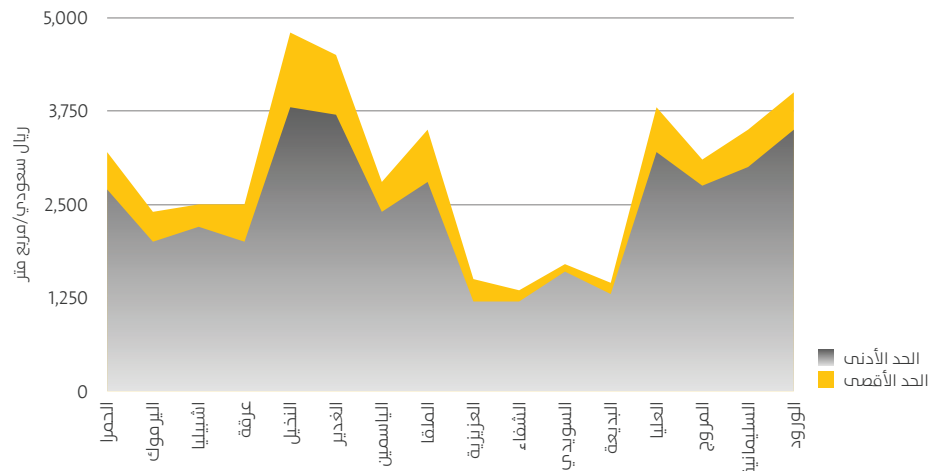
بحلول شهر أكتوبر 2017 انعقدت 34,017 صفقة في الأراضي السكنية بقيمة 30.5 مليار ريال، بمعدل نمو 8% بينما انخفضت قيمة الصفقات بنسبة 16% عند مقارنتها بالسنة الماضية.

انخفضت أسعار الأراضي السكنية في معظم أنحاء الرياض حيث شهدت سنشري 21 السعودية انخفاضاً بنسبة 5% إلى 20% في مختلف مناطق العاصمة. ويعزى هذا الانخفاض بشكل كبير إلى التباطؤ الاقتصادي إجمالاً بالإضافة إلى نقص السيولة النقدية وما تم فرضه مؤخراً من رسوم على الأراضي البيضاء.

المتاجرة في الأراضي السكنية (مقارنة بين 2016 و 2017)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		نسبة التغير %
	2017	2016	2017	2016	
يناير	3,446	3,371	3,009,548,918	4,526,787,033	-34%
فبراير	2,965	3,468	2,791,617,745	4,287,915,867	-35%
مارس	3,770	3,720	3,566,464,478	3,620,728,546	-1%
أبريل	3,718	3,482	3,545,307,486	3,755,269,074	-6%
مايو	4,531	4,006	3,862,719,562	5,789,758,382	-33%
يونيو	1,989	3,253	1,778,905,608	3,233,571,760	-45%
يوليو	3,310	2,122	2,848,625,433	2,127,905,357	34%
أغسطس	3,462	3,733	3,295,171,466	3,829,046,897	-14%
سبتمبر	2,777	1,847	1,986,929,346	2,544,750,564	-22%
أكتوبر	4,049	2,375	3,871,146,072	2,769,979,610	40%
الإجمالي	34,017	31,377	30,556,436,114	36,485,713,090	-16%

متوسط أسعار أرض سكنية 2017م (الريال/مربع متر)



متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية - 2017م (بالريال السعودي لكل متر مربع)

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
جنوب الرياض		
1,600	1,100	الدار البيضاء
1,500	1,200	العزبية
1,600	1,400	المنصورية
1,350	1,200	الشفاء
950	750	بدر
850	700	أحد
1,500	1,250	المروة
2,250	1,800	شبرا
1,700	1,600	السويدي
1,700	1,500	الزهرة
1,600	1,300	العريجات
1,450	1,300	البيدة
1,100	950	طويق
1,250	1,100	نمار
1,300	1,100	الحزم
600	400	الحاير
1,600	1,300	الدريهمية
وسط الرياض		
3,800	3,200	العليا
3,500	3,200	المعذر
3,100	2,750	المروج
2,900	2,400	الملك فهد
3,200	2,800	النزهة
3,000	2,700	الأزدهار
3,200	2,800	التعاون
2,500	2,100	المصيف
4,000	3,500	صلاح الدين
3,000	2,600	المرسلات
3,500	3,000	السليمانية
4,000	3,500	الورود
3,000	2,500	الملز
2,800	2,300	جرير
3,850	3,250	الرحمانية
3,700	3,500	المحمدية
3,000	2,700	المغررات

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
2,900	2,600	قرطبة
2,000	1,600	المونسية
1,600	1,400	الرمال
3,200	2,800	غرنطة والشهداء
3,200	2,700	الحمراء
3,000	2,650	القدس
2,400	2,000	البرموك
1,500	1,300	القادسية
1,400	1,100	المعيزلية
2,500	2,200	اشبيليا
1,200	750	النظيم
1,300	1,000	الجنادرية
2,700	2,200	السلام
1,600	1,300	النسيم
2,800	2,300	المنار
1,800	1,500	النهضة
1,600	1,500	السلي
2,000	1,600	الجزيرة
1,700	1,400	السعادة
غرب الرياض		
1,100	900	المهدية
3,250	2,600	الهدى
2,500	2,000	عركة
4,500	3,500	الخرامى
4,800	3,800	النخيل
1,600	1,200	ظهرة لبن
شمال الرياض		
1,800	1,400	العارض
2,300	1,900	القيروان
4,500	3,700	الغدير
3,100	2,800	الربيع
3,200	2,800	الندي
2,800	2,400	النفل
2,500	2,200	الوادي
2,800	2,400	الياسمين
2,800	2,200	الصحافة
4,800	4,000	حطين
3,500	2,500	العقيق
3,500	2,800	الملقا

من نحن ؟

نبذة عن شركة سنشري 21® :

تعتبر سنشري 21® Century21 العلامة الأبرز على مستوى العالم في مجال التسويق العقاري. حيث تنتشر في أكثر من 75 دولة وإقليم حول العالم ، وتقدم خدماتها العقارية من خلال أكثر من 6,900 مكتب منتشرة حول العالم ويمثلها أكثر من 102,000 مستشار وخبير عقاري.

شركة سنشري 21 السعودية هي الممثل الرسمي لشركة سنشري 21 العالمية بالمملكة العربية السعودية منذ 2005م، وهي شركة متخصصة في تسويق العقارات والتقييم وخدمات التأجير وإدارة الممتلكات والبحوث والاستشارات العقارية.

الخدمات التي نقدمها:

- دراسات جدوى.
- الدراسات الأعلى والأفضل استخداماً.
- استشارات تخطيط وإستراتيجيات.
- إستراتيجيات تحديد الأسعار.
- دراسات تحليل أبحاث السوق.
- استشارات التطوير.
- تقييم الموقع.
- توقعات السوق.
- مراجعة سوق العقارات.

تأسس قسم البحوث والاستشارات البحثية بشركة سنشري 21 السعودية في عام 2009م وبه سجل حافل في تقديم مختلف الخدمات البحثية للميدان التجاري في جميع أنحاء سوق المملكة العربية السعودية.

الخدمات:

نظرا لامتلاك شركة سنشري 21 السعودية باحثين ومحللين مؤهلين بدرجة عالية، تتمتع الشركة بالقدرة على الاستجابة لجميع الأقسام الرئيسية لسوق العقارات (السكني والتجاري والصناعي والضيافة) مع الخبرة المهنية.

اتصل بنا : لاستفسار و المساعدة الرجاء الاتصال بنا:

أ / معاذ السعوي
مدير إدارة التسويق
muath@century21saudi.com
جوال: 055 4000 134

أ / آصف إقبال
مدير إدارة البحوث والدراسات
asif@century21saudi.com
جوال: 0555 177 076

أ / بندر بن سلطان الشنيف
نائب المدير العام
balshnif@century21saudi.com
جوال: 0505 399 900

أ / الوليد حمد بن زومان
المدير العام
alwaleed@century21saudi.com
جوال: 0555 194 919

الفرع الرئيسي - الرياض

ص.ب 300374 الرياض 11372 - هاتف: 360 4000 (11) +966 - فاكس: 338 4857 (11) +966 - www.century21saudi.com

إخلاء المسؤولية

قامت شركة سنشري 21 السعودية بتجميع البيانات من مصادر خارجية وكذلك من خلال المسح الذي يقوم به فريق أبحاث الشركة بالمملكة لغرض إصدار هذا التقرير. والشركة جديرة بالثقة فيما يتعلق بمصداقية البيانات المنشورة، لكننا لا نضمن اكتمال ودقة البيانات.

تم إعداد التقرير لتقديم معلومات فحسب، والتقييمات والأرقام الواردة به تخضع للتغيير دون إشعار، ولذلك لا يوصى باتخاذ قرار استثمار بناءً على ما ورد به من معلومات، ولا تتحمل شركة سنشري 21 السعودية أية مسؤولية عن أية خسائر قد تحدث نتيجة استخدام المعلومات الواردة بالتقرير.