

الرياض 2018

نظرة عامة على
السوق العقاري 2018-19

إدارة البحوث والدراسات



CENTURY 21

سنشري 21 السعودية

الرياض 2018

نظرة عامة على
السوق العقاري 2018-19

CENTURY 21

سنشري 21 السعودية





CENTURY 21®

سنشري 21 السعودية





الوليد حمد بن زومان
المدير التنفيذي

رسالة من الرئيس التنفيذي

شهد عام 2018 العديد من الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية الحكومية بما في ذلك عودة نشاط دور السينما حتى صناعة الترفيه والسماح للمرأة بقيادة السيارات وخطوات فتح قطاعات رئيسية للاستثمار الأجنبي بالإضافة إلى التعاون بين وزارة الإسكان ومطوري القطاع الخاص للعمل معاً على مشاريع عقارية متعددة الاستخدامات واسعة النطاق. ومع كل هذه المبادرات إلى جانب اعتماد أعلى ميزانية مالية توسعية للحكومة حتى الآن، أعتقد أنه من المتوقع أن يشهد عام 2019 نمواً كبيراً في السوق العقاري في المملكة العربية السعودية.

على الرغم من اتفاق الحكومة طويلة الأجل، أظهر السوق العقاري في الرياض وبعض المدن الأخرى أداءً بطيئاً خلال العام الماضي. وأظهرت معظم القطاعات بما في ذلك الأسواق السكنية والمكتبية وأسواق الفنادق وتجارة الأراضي اتجاهًا سلبيًا من حيث التسعير والإيجارات والمعاملات. ترجع الأسباب الرئيسية وراء ذلك إلى الأنشطة الاقتصادية البطيئة وعمليات تخفيض الإنفاق الحكومي وانخفاض أسعار النفط وما إلى ذلك.

وبغض النظر على تحديات السوق، السوق العقاري في المملكة العربية السعودية فأننا نتوقع أن يكون عام 2019 إيجابياً في ظل مبادرات الحكومة ومن ضمنها ضخ 86 مليار ريال لتجميل العاصمة الرياض.

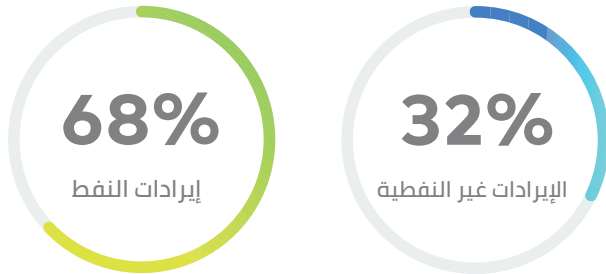
ومن المتوقع تضاعف القروض العقارية خلال هذا العام حتى يسهم في ارتفاع نسبة تملك المنازل إلى 60% في عام 2020. وكذلك نحن ننظر بإيجابية إلى المشاريع العقارية على مستوى المملكة العربية السعودية من خلال الشراكة بين الحكومة والقطاع الخاص.

وبصفتنا شركة رائدة في مجال تقديم الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية، فأننا نتطلع إلى خدمة احتياجاتك العقارية وتوفير مستوى أعلى من الخدمات التي سبق لك تجربتها.



نظرة عامة على الاقتصاد الكلي في المملكة العربية السعودية

إيرادات الميزانية - 975 مليار ريال سعودي



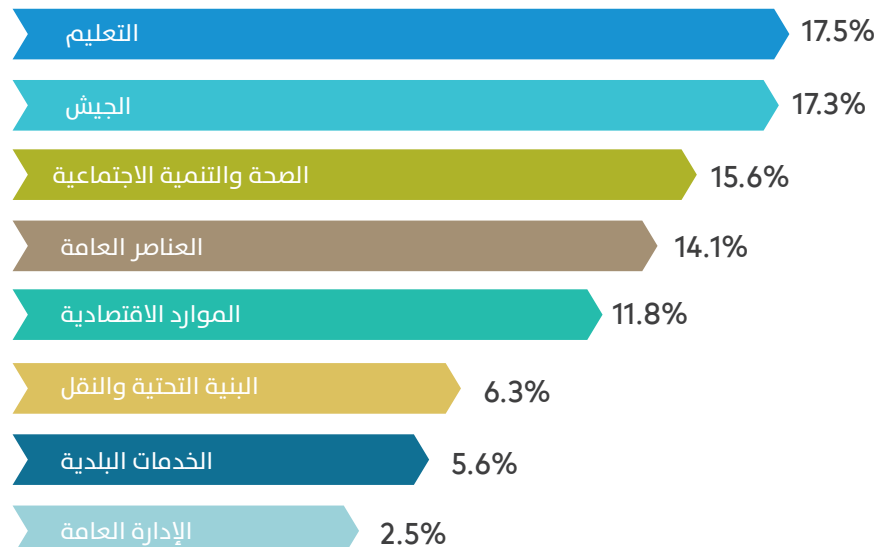
من خلال توجه الحكومة لتنويع مصادر الدخل فأُن من المتوقع أن تصل ميزانية الإيرادات غير النفطية إلى 313 مليار ريال سعودي في عام 2019 مقابل 288 مليار ريال سعودي في 2018، مما يشير إلى زيادة قدرها 9%. تهدف الحكومة من خلال برنامج تحقيق التوازن المالي (FBP)، إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بحلول عام 2023 ليصل إلى 2,6% مع التركيز على التنويع الاقتصادي إلى جانب تمكين القطاع الخاص.

ونظراً للتطورات الاقتصادية وأهداف النمو، تمت مراجعة الإطار الزمني لبرنامج تحقيق التوازن المالي وتغيير هدف تحقيق التوازن المالي من عام 2020 إلى 2023.

العجز/الفائز		المصروفات		الإيرادات		العام
الفعليّة	المتوقّعة	الفعليّة	المتوقّعة	الفعليّة	المتوقّعة	
387	12	853	690	1,240	702	2012
206	9	925	820	1,131	829	2013
-54	0	1,100	855	1,046	855	2014
-367	-145	975	860	608	715	2015
-297	-326	825	840	528	514	2016
-230	-198	926	890	696	692	2017
-135	-195	1,030	978	895	783	2018
--	-131	--	1,106	--	975	2019

**جميع الأرقام بالمليار ريال سعودي

الميزانية 2019 - تخصيص الإنفاق بالنسب المئوية



أكبر تخصيص
للميزانية

294 الإدارة العسكرية والأمن
والإدارة الإقليمية بمبلغ
مليار ريال سعودي

أقل تخصيص
للميزانية

الإدارة العامة بمبلغ
مليار ريال سعودي **28**

المصروفات - الميزانية 2019:

تخصيص النفقات - الميزانية 2019	
المبالغ بالمليار ريال سعودي	القطاع
28	الإدارة العامة
294	الجيش
62	الخدمات البلدية
193	التعليم
172	الصحة والتنمية الاجتماعية
131	الموارد الاقتصادية
70	البنية التحتية والنقل
156	العناصر العامة
1,106	إجمالي المصروفات

ارتفعت مصروفات الميزانية لعام 2019 بنسبة 7.4% لتصل إلى 1,106 مليار ريال سعودي، مقارنة بمصروفات عام 2018 التي وصلت إلى 1,030 مليار ريال سعودي.

الإيرادات - ميزانية 2019:

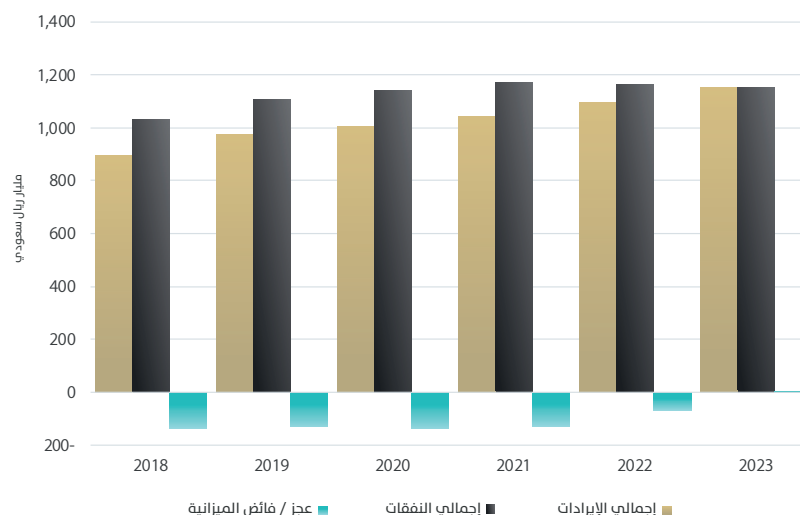
التوازن المالي (FBP) بحلول عام 2023 حيث سيعمل نموذج جديد على دفع نموها الاقتصادي استناداً إلى الشراكة بين القطاعين العام والخاص والتخصيص وريادة الأعمال والتكنولوجيا والترفيه والسياحة والصادرات غير النفطية بدلاً من الاقتصاد القائم على النفط. ووفقاً لوزارة المالية، من المتوقع أن يبلغ العجز 4,1% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2019 ويستمر في الانخفاض تدريجياً في الأجل المتوسط حتى يصل إلى التوازن المالي المكافئ بحلول عام 2023.

تبلغ ميزانية الإيرادات المتوقعة لعام 2019 مبلغ 662 مليار ريال سعودي تمثل الإيرادات النفطية 68% مما يظهر نمواً قوياً بنسبة 9% من 607 مليار ريال سعودي في عام 2018. تشير التقديرات إلى أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي سيزداد بنسبة 2,6%، ويرجع ذلك في الأساس إلى ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الحقيقي بنسبة 2,5%. سيكون القطاع الخاص بمثابة المحرك الرئيسي لهذا الدور المهم بشكل كبير للقطاعات غير النفطية؛ حيث يقدر معدل نمو استثماراته الحقيقية بنحو 3,3%. تضع حكومة المملكة العربية السعودية تصورات بشأن برنامج تحقيق

التوقعات المالية (2018 - 2023)

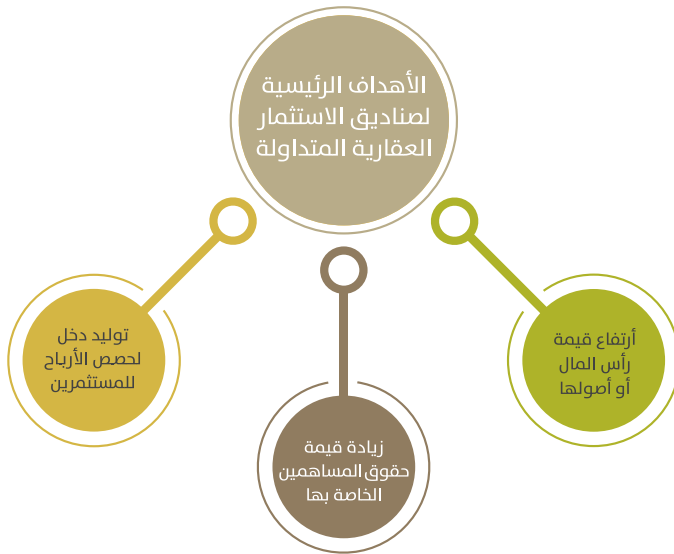
التوقعات				الميزانية	التقديرات	
2023	2022	2021	2020	2019	2018	
1,154	1,096	1,042	1,005	975	895	إجمالي الإيرادات
1,153	1,163	1,170	1,143	1,106	1,030	إجمالي المصروفات
1	-67	-128	-138	-131	-135	عجز/ فائض الميزانية

التوقعات المالية (2018-2023)



صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في المملكة العربية السعودية

صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي أداة مالية تسمح بتجميع أموال المستثمرين للمشاركة في الملكية العقارية.



وحيالاً يستضيف سوق الأسهم السعودية «تداول» سبعة عشر (17) من الصناديق الاستثمار العقارية المتداولة المدرجة، كما هو موضح في الجدول أدناه.

سوق الأسهم السعودية "تداول"				
العدد	الاسم	عدد العقارات	مدير الصندوق	قيمة المحفظة (ريال سعودي)
1	الرياض ريت	11	الرياض المالية	1.63 مليار
2	الجزيرة موطن ريت	1	الجزيرة كابيتال	118 مليون
3	جدوى ريت الحرمين	2	شركة جدوى للاستثمار	660 مليون
4	تعليم ريت	1	السعودي الفرنسي كابيتال	510 مليون
5	المعذر ريت	12	شركة أصول وبخيت الاستثمارية	613.7 مليون
6	مشاركة ريت	9	شركة مشاركة المالية	880 مليون
7	مُلكية عقارات الخليج ريت	5	شركة مُلكية للاستثمار	600 مليون
8	المشاعر ريت	3	مسقط المالية	572.4 مليون
9	صندوق الأهلي ريت (1)	2	الأهلي كابيتال	1.375 مليار
10	جدوى ريت السعودية	5	شركة جدوى للاستثمار	1.580 مليار
11	دراية ريت	15	دراية المالية	1.07 مليار
12	سدكو كابيتال ريت	11	سدكو كابيتال	600 مليون
13	صندوق الراجحي ريت	13	الراجحي المالية	1.22 مليار
14	سويكوب وابل ريت	4	سويكوب	1.180 مليار
15	ميفك ريت	8	ميفك كابيتال	732 مليون
16	بنيان ريت	10	السعودي الفرنسي كابيتال	1.62 مليار
17	الخبير ريت	7	الخبير المالية	664 مليون



السكني

■ ■ نظرة عامة على السوق

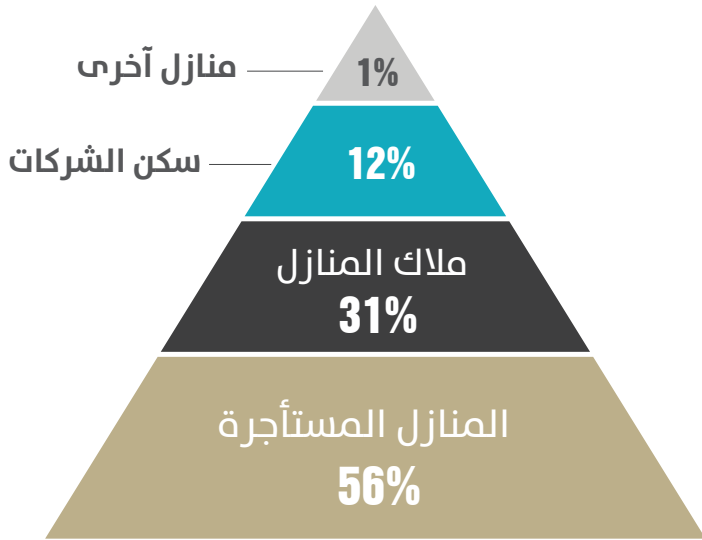
نظرة عامة على السوق السكنية بمدينة الرياض

على مدار السنوات العديدة الماضية، شهدت الرياض تطوراً حضرياً سريعاً شجّع السكان على الانتقال من وسط المدينة إلى مناطق أخرى في المدينة، مما تسبب في انخفاض الاستخدامات الحضرية خاصةً في وسط المدينة.

أعلنت هيئة تطوير مدينة الرياض مؤخراً عن اعتماد خطة متكاملة لتحويل وسط مدينة الرياض إلى مركز وطني وتاريخي وإداري وثقافي. تتضمن الأهداف الرئيسية إدارة التراث الحضري والثقافي والحفاظ على الأنشطة التجارية القائمة وخلق المزيد من فرص العمل وتنويع أنماط الإسكان.

وقد قدمت وزارة الإسكان عدداً من المبادرات بما في ذلك برامج سكني وإيجار و وافي وغيرها، لتناول مسألة الإسكان ميسور التكلفة كجزء من الإصلاحات التي تهدف إلى إصلاح الاقتصاد في إطار رؤية 2030.

ومن ناحية أخرى، أعلنت الشركة العقارية السعودية العملاقة (SRECO) عن خططها لتنفيذ مشروع تطوير متعدد الاستخدامات على مساحة تبلغ 7 مليون متر مربع، يُسمى الوديان والذي سيسعى إلى خفض استهلاك الطاقة بنسبة 40% وخفض استهلاك المياه بنسبة 35%، ومن المتوقع تنفيذه على مدى سبع سنوات.



العرض

أعلنت وزارة الإسكان هذا العام عن عدد من المشروعات من خلال برنامج «سكني» في الرياض، بما في ذلك مشروع دواوين الجزيرة (4400 وحدة) وبوابة الشرق (5968 وحدة) وديار السعد (601 وحدة) وإشراق ليفينج (2096 وحدة) وما إلى ذلك.

لم تلاحظ شركة سنشري 21 السعودية أي إضافات خاصة رئيسية في العرض السكني خلال العام. ومع ذلك، سيستمر التطور الحضري السريع في شمال الرياض حيث سَطرَح العديد من المشروعات الجارية في السوق في السنوات القادمة.

في القطاع السكني الرأسي، يعد برج الزامل برجاً سكنياً شاهقاً ذو موقع إستراتيجي بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة. وتبلغ مساحة المبنى الإجمالية 48000 متر مربع، حيث يتكون المشروع من 161 وحدة بأنواع وأحجام متنوعة. سيكون هذا المشروع عبارة عن برج سكني مكون من 40 طابقاً يتضمن 4 طوابق أرضية وطابقين متوسطين وسيشتمل على شقق مكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاث غرف نوم بالإضافة إلى شقق فوق السطح مكونة من طابقين مزودة بوسائل راحة وخدمات فاخرة.

ومن المتوقع أن تُطرح في السوق مشروعات أخرى في طور التخطيط في السنوات القادمة بما في ذلك مشروع فلل كناري وأفنيو درة الرياض ودارة الهدا وبارك لين وملقاي والأجملكان.

المشروعات السكنية بالرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة اكتمال المشروع المتوقع
برج الزامل	161	2019
دواوين الجزيرة	4,400	2020
بوابة الشرق	5,968	2020
ديار السعد	601	2020
بيت الحر - 2	476	2019
مجمع طيبة السكني	230	2020
إشراق ليفينج	2,096	2020
فلل جواهر	145	2019
مشروع الضاحية	568	2020
مشروع البساتين	900	2019
مشروع المعالي	172	2020
مشروع الضاحية	568	2019
رابية الشرق	1,093	2021

أدأد السوق

لاحظت سنشري 21 السعودية الاتجاه السلبي بنحو (13%-) في المعاملات السكنية الإجمالية عند المقارنة على أساس سنوي بالسنة السابقة. في قطاع الفلل، لُوحظ أيضاً الاتجاه السلبي بنحو (25%-) في التبادل التجاري تليه الشقق بنسبة (20%-) حسب المقارنة على أساس سنوي.

تماشياً مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030، اتخذت الحكومة العديد من المبادرات بما في ذلك برنامج «سكني» وبرنامج «وافي» عبر الإنترنت وتأسيس «الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC)» التي تهدف إلى زيادة ملكية المنازل السعودية من 47% إلى 70%.

المجمعات السكنية والمجمعات المغلقة

شهد سوق المجمعات السكنية في الرياض تباطؤاً خلال العامين الماضيين بسبب الاقتصاد البطيء وخفض النفقات الحكومية التي أثرت بشكل مباشر على المشروعات الضخمة المخططة.

تعمل معظم المجمعات الموجودة في السوق حالياً بمعدل للأماكن الشاغرة يتراوح ما بين 5% و 25%. تكافح المجمعات المشغلة حديثاً للحصول على معدل إشغال جيد وتعرض أسعار مخفضة بشكل خاص لجذب الشركات التي تؤمن السكن لموظفيها.

يُعد مجمع الرمال المغلق الذي تتولى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تنفيذه تطوراً رئيسياً قادماً يمتد على مساحة قدرها 600,000 متر مربع. وسيضم المشروع 1,282 وحدة بما في ذلك 428 فيلا و 854 شقة بالإضافة إلى عدد من المرافق والخدمات.

كذلك تقوم الشركة العقارية السعودية حالياً على تطوير عدد من المشروعات العقارية الإستراتيجية بما في ذلك الضاحية، وهو مجمع سكني شبه مغلق يتألف من 568 وحدة سكنية إلى جانب مساحات تجارية ومكاتب ومدارس ومساجد بالإضافة إلى مرافق ترفيه ومرافق بيع بالتجزئة.

يُعد مجمع لابلما فيلاز الذي تتولى شركة محمد الحبيب العقارية تنفيذه تطوراً قادماً آخر وسيضم 166 فيلا فخمة بمختلف الأنواع والأحجام. لم يتم الإعلان عن تاريخ اكتمال المشروع بعد.

تعتبر مجمعات (النبلاء ومرادة) أحد التطورات القادمة التي تتولى شركة آل سعيدان العقارية تنفيذها وستضم 246 و 123 وحدة سكنية على التوالي في شمال الرياض.

مع كل هذه العروض المرتقبة وتباطؤ الطلب في قطاع المجمعات، يتضح للغاية أن السوق سوف ينتقل من حالة انخفاض العروض إلى حالة ارتفاع العروض في السنوات القادمة.

الطلب

تعتبر الزيادة السريعة في عدد السكان وتعزيز المعيشة الحضرية وتسارع نسبة الزواج ونقص العرض في القطاع ميسور التكلفة بعضاً من العوامل الرئيسية للطلب المتزايد. تساهم الرياض بأكبر نسبة من السكان السعوديين حيث تبلغ حوالي 23%، مما يجعل القطاع السكني من أكثر القطاعات طلباً في السوق العقاري.

الفلل

تُعد الفلل الخيار المفضل للسكن من قبل السعوديين، ومع ذلك فقد لاحظنا الانتقال من الفلل ذات المساحات الكبيرة إلى الفلل الأقل مساحة والفلل المتصلة (دوبليكس).

هناك مشاريع تطويرية رئيسية جارية في المناطق الشمالية من العاصمة الرياض. بحيث تُعد مناطق مثل حطين والياسمين والصحافة والملقا خياراً مفضلاً للسكن. في هذه المناطق، يتراوح متوسط سعر البيع للفيلا ذات المساحة المتوسطة/المنازل المكون من طابقين ما بين 1.5 مليون ريال سعودي و 2.0 مليون ريال سعودي. انخفض متوسط أسعار الفلل بنسبة 8% إلى 12% في عدة مناطق من العاصمة.

الشقق

يستمر قطاع الشقق في الرياض في إظهار اتجاه سلبي حيث تُظهر الإيجارات انخفاضاً بنسبة من 5% إلى 10% في المتوسط في العديد من المناطق. ونظراً لأن سوق الشقق يهيمن عليه غير السعوديين بمساهمة تبلغ حوالي 68%، ينتقل معظم المغتربين إلى أماكن إقامة أصغر بسبب الأسعار المعقولة وفرض رسوم المرافقين.

في الآونة الأخيرة، أدخلت الحكومة شبكة الخدمات الإلكترونية «إيجار» التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري. يساعد نظام «إيجار» على تسجيل عقود الإيجار إلكترونياً إلى جانب التحقق من هوية المستأجرين والمؤجرين بالإضافة إلى خدمات الدفع الإلكترونية، وما إلى ذلك.

يتراوح متوسط سعر إيجار شقة مكونة من 3 غرف نوم ما بين 30,000 ريال سعودي و 40,000 ريال سعودي في السنة في المناطق الشمالية والشرقية. وعادةً تُعد المنطقة الجنوبية من الرياض غير مرغوبة نسبياً للعيش، حيث تتراوح أسعار الإيجار ما بين 15,000 ريال سعودي و 22,000 ريال سعودي في السنة.

أظهرت أسعار بيع الشقق أيضاً اتجاهًا سلبياً بنسبة من 5% إلى 10% في المناطق الرئيسية عند مقارنتها على أساس سنوي بالسنة السابقة.

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

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
28,000	22,500	قرطبة
23,000	17,000	المونسية
25,000	22,000	غرناطة والشهداء
25,000	22,000	الحمرا
17,000	13,000	النظيم
18,000	15,000	الجنادرية
17,500	14,000	النسيم
20,000	18,000	النهضة
غرب الرياض		
20,000	17,000	ظهرة لبن
45,000	35,000	النخيل
37,000	30,500	الرائد
شمال الرياض		
31,500	25,000	النفل
35,000	26,000	الياسمين
33,000	25,000	الصحافة
29,000	23,000	العقيق
41,000	32,000	الملقا
جنوب الرياض		
19,000	14,500	الدار البيضاء
20,000	15,000	العزيزية
22,000	17,000	الشفاء
21,000	14,000	بدر
17,000	15,000	المروة
19,000	14,000	شبرا
24,000	17,000	السويدي
21,000	17,000	العريجات
21,000	17,000	البديعة
18,000	15,000	الحزم
21,000	17,000	الدريهمية
وسط الرياض		
33,000	23,000	المروج
33,000	26,000	النزهة
31,000	25,000	الأزدهار
38,000	27,000	التعاون
28,000	23,000	المصيف

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

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
510,000	400,000	قرطبة
380,000	320,000	المونسية
470,000	380,000	اشبيليا
غرب الرياض		
722,000	510,000	النخيل
357,000	290,000	ظهرة لبن
شمال الرياض		
552,000	380,000	الياسمين
640,000	460,000	حطين
680,000	460,000	الملقا
جنوب الرياض		
360,000	270,000	الدار البيضاء
400,000	315,000	العزيزية
450,000	315,000	الشفاء
وسط الرياض		
630,000	500,000	التعاون

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

الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
1,400,000	930,000	قرطبة
1,100,000	800,000	المونسية
1,000,000	760,000	الرمال
1,400,000	1,100,000	غرناطة والشهداء
1,800,000	1,400,000	الحمرا
1,800,000	1,500,000	القدس
1,100,000	850,000	اشبيليا
غرب الرياض		
1,200,000	850,000	ظهرة لبن
شمال الرياض		
1,500,000	1,200,000	الياسمين
1,500,000	1,100,000	الصحافة
2,000,000	1,400,000	الملقا
جنوب الرياض		
850,000	720,000	الدار البيضاء
940,000	770,000	العزيزية
900,000	770,000	الشفاء
1,000,000	800,000	السويدي
850,000	730,000	العريجات
1,000,000	770,000	البديعة
وسط الرياض		
1,900,000	1,440,000	النزهة
1,600,000	1,260,000	الازدهار
2,000,000	1,500,000	التعاون

المكاتب

نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على سوق المكاتب بمدينة الرياض

مخزون المكاتب

سوف تصل المساحات إلى 4.24 مليون متر مربع في

2020

في الوقت الذي تقدمت فيه شركة آل سعيديان للعقارات من خلال مشروع كونكورد للعقارات ومركز مدريد للأعمال التجارية بشكل جماعي بمساحة تبلغ 27,069 متراً مربعاً لحصة الشركة في قطاع المكاتب.

لاحظت سنشري 21 السعودية انتقال المؤسسات الحكومية نحو الجانب الشمالي لمدينة الرياض، حيث من المتوقع أن تنتقل وزارة الصحة إلى مدينة الرائدة (المدينة الرقمية) في حي النخيل.

يحظى القطاع التجاري في الرياض بجذب المستثمرين واستعادة ثقتهم من خلال المبادرة الأخيرة التي اتخذتها الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) والتي تسمح للمستثمرين الأجانب بالاستحواذ على ملكية 100 في المئة من الشركات في قطاعي الصحة والتعليم.

تأثر حي العليا الذي يُعد مركزاً للمساحة المكتبية لفئة A & B بالسلب من خلال مشروع المترو العملاق (تم إنجاز حوالي 75%) حيث نجم عنه تقلص المساحات المتاحة لأماكن وقوف السيارات وإعاقة سهولة ممارسة الأعمال التجارية.

إلا أن الإعلان الأخير لبلدية الرياض خفف من وقع الأمر من خلال توفير 1,100 مساحة لأماكن وقوف السيارات الذكية ما من شأنه أن يؤثر بشكل إيجابي على الأنشطة التجارية في منطقة التجارة المركزية.

خلال 2018، شهدت سنشري 21 السعودية افتتاح مركز كايان ميفيك الذي وفر مؤخراً مساحة مكتبية تبلغ 10,790 متر مربع في السوق.

العرض

انتهى عام 2018 مع إضافة عدد من المشاريع المكتبية إلى إجمالي المساحات المكتبية التي تبلغ 2.2 مليون متر مربع تقريباً.

تم الانتهاء مؤخراً من بنايات سنتر الذي تبلغ مساحته 3,000 متر مربع ورادن سنتر الذي تبلغ مساحته 7,000 متر مربع خلال العام.

وسيضيف برج ذا بوس والمكون من 35 طابقاً مساحات إيجارية إلى قطاع المكاتب في العامين المقبلين في منطقة الأعمال المركزية، في حين تضيف حديقة حطين وهيد كوارتر في الشمال مساحة تبلغ 11,000 متر مربع و 17,250 متراً مربعاً على التوالي.

ومن المتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للإيجار لمكاتب الرياض إلى 4.24 مليون متر مربع بحلول عام 2020.

كذلك سيتم الانتهاء من القصور الإدارية التي أنشأتها شركة العجلان بحلول الربع الأول من عام 2019، والتي ستضيف مساحة تبلغ 32,000 متر مربع تقريباً إلى السوق، في حين أن برج المجدول الذي يُعد عقاراً من الفئة A بمنطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 70,000 متر مربع في المرحلة النهائية من الانجاز.

ولاحظت سنشري 21 السعودية التسليم الأخير لمساحة مكتبية تبلغ 13,500 متر مربع بشكل جماعي من قبل «ألوان سنتر» و«باك يارد» على طريق الملك عبد العزيز.

المشروعات المكتبية بالرياض - العرض المتوقع

اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
**مركز الملك عبد الله المالي	800,000	NA
المركز الدولي للتدريب والاستشارات	230,000	2019
مشروع الأوقاف	95,000	2019
برج المجدول	70,000	2019
القصور الإدارية (العجلان)	32,000	2019
حديقة حطين	11,000	2019
هيد كوارتر	17,250	2019
الوجهة	5,000	2019
دانات بزنس بارك	4,700	2019
واجهة الأعمال	200,000	2019-20
رافال سكاى جاردن	7,300	2019

** على الرغم من أن الموعد النهائي لإكمال المشروع هو بحلول أكتوبر 2020 قبل قمة مجموعة العشرين. ومع ذلك، فقد تسببت التغييرات في التصميم في حدوث التباس بشأن تاريخ الانتهاء.

لاحظت سنشري 21 السعودية معدل مستقر للأماكن الشاغرة من 4% إلى 5% وزيادة طفيفة في إيجار المكاتب (من 2% إلى 3%) ولا سيما بجانب طريق أنس بن مالك وطريق الملك عبد العزيز.

الطلب

مولدات الطلب الرئيسية من قبل القطاع:

- الإدارة العامة 32%.
- الخدمات المصرفية وخدمات العقارات والأعمال التجارية 31%.
- تجارة الجملة والتجزئة 18%.

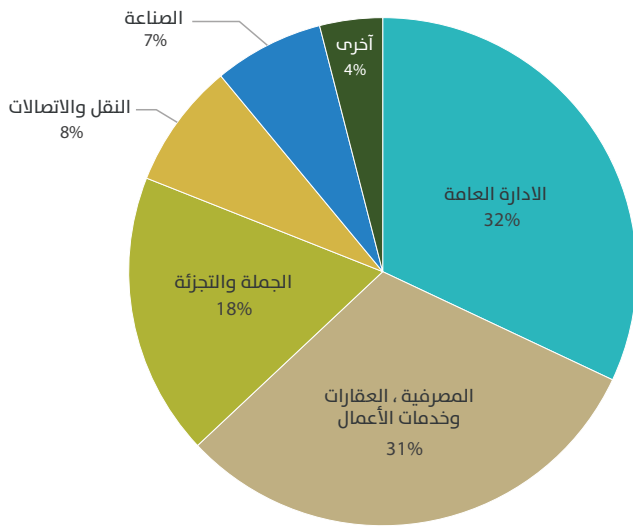
تشجع الخطوات الأخيرة الملحوظة لتخفيف اللوائح التنظيمية الخاصة بالاستثمار التي اتخذتها المملكة مؤخراً على جذب المستثمرين والشركات الجديدة في التوسع بالسوق السعودي.

أداء السوق

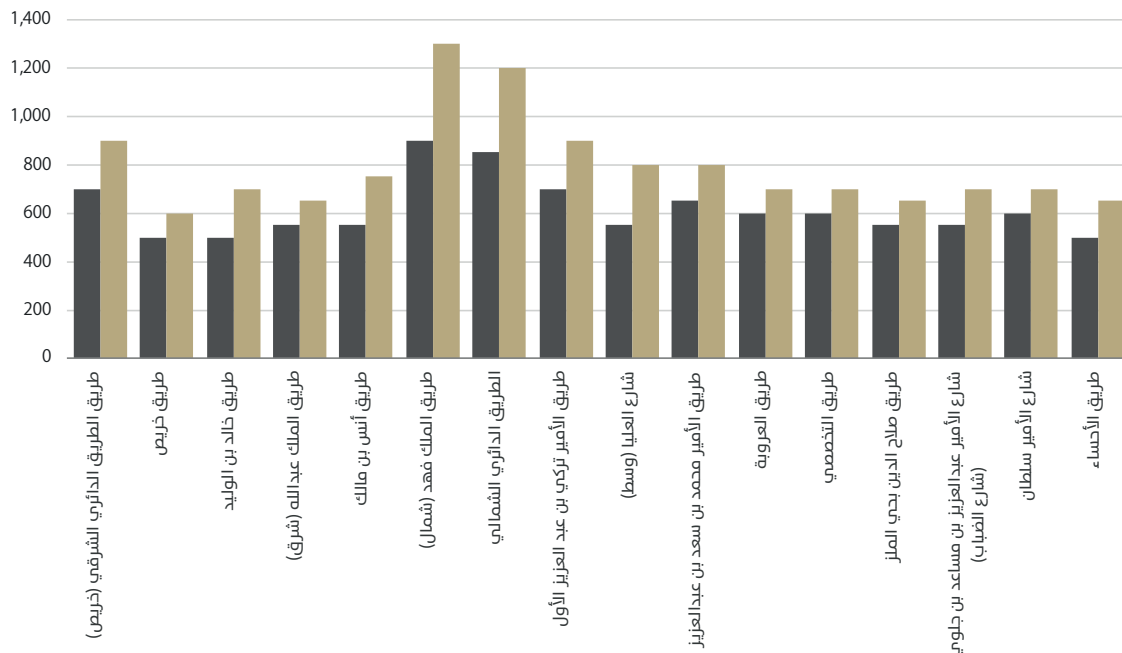
جاري تنفيذ الافتتاح التجريبي لمترو الرياض في عام 2019 وإنهائه في عام 2021، ومن المتوقع أن تقدم المشروعات الجارية الأخرى في منطقة الملك عبد الله المالية (KAFD) ومدينة (الرائدة المدينة الرقمية) خدماتها جزئياً في النصف الثاني من عام 2020، وعلى الرغم من اكتمال أعمال البناء في منطقة الملك عبد الله المالية بنسبة 70% إلا أنه لم تعلن الحكومة عن جدول زمني محدد لإنجازها لحد الآن.

أغلب المساحات التجارية الرئيسية هي مستأجرة في الوقت الحالي، إلا أن الفجوة بين العرض والطلب سوف تتسع مما يؤثر على نسبة الاشغال وأسعار التأجير بعد انتهاء المشاريع الإضافية الجديدة.

الطلب على المكاتب - الرياض



أسعار إيجار المكاتب - (الدرجة أ / ب)



أسعار إيجار المكاتب - (الدرجة أ / ب)		
2018		
الحد الأدنى	الحد الأعلى	شرق الرياض
700	900	الطريق الدائري الشرقي
500	600	طريق خريص
500	700	طريق خالد بن الوليد
550	650	طريق الملك عبد الله
500	700	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
400	450	طريق الأمير بندر بن عبدالعزيز
غرب الرياض		
400	550	الطريق الدائري الغربي
450	550	شارع الطائف
400	550	طريق المدينة المنورة
500	650	طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز
شمال الرياض		
900	1,300	طريق الملك فهد
850	1,200	الطريق الدائري الشمالي
700	900	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
450	650	طريق الإمام سعود بن فيصل
550	750	طريق أنس بن مالك
600	750	طريق الملك عبد العزيز
550	700	طريق أبو بكر الصديق
550	700	طريق عثمان بن عفان
650	800	طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز
550	700	طريق العليا
جنوب الرياض		
350	500	طريق العزيزية
400	600	طريق السويدي العام
400	500	الطريق الدائري الجنوبي
وسط الرياض		
700	1,100	طريق الملك فهد
550	800	شارع العليا
650	800	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
600	700	طريق العروبة
600	700	طريق التخصصي
550	650	طريق الملك عبد العزيز
550	700	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (شارع الضباب)
650	750	طريق الملك عبد الله
550	700	طريق مكة المكرمة
600	700	شارع الأمير سلطان
550	650	طريق صلاح الدين بحي الملز
500	650	طريق الأحساء
500	650	طريق النهضة



التجربة

نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على سوق التجزئة بمدينة الرياض

مشروعات البيع التجزئة بالرياض - المكتملة مؤخراً	
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (متر المربع)
الرياض بارك	92,000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدره	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لبن بلازا	7,759
سيتي لايف بلازا	7,761

شكلت ضريبة القيمة المضافة (VAT) التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE)، تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030. حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.

وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.

شهدت شركة سنشري 21 السعودية دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، شهدت سنشري 21 السعودية إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

العرض

شهدت سنشري 21 السعودية افتتاح مول «الرياض بارك» الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.

استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.

يُعد «ذا ليفلز» و «فيرندا» من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم «شاندلير» و «تراس» و «أورا» بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المتوقعة على الطريق الدائري الشمالي.

سيضيف مشروع «ذا زون» على شارع التخصصي و «شرفات بارك» على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع.

من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.

من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

مشروعات البيع التجزئة بالرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (متر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
ذا بارك	10,792	2019
شرفات بارك	11,000	2019
ذا زون	25,000	2019
تال بلازا	21,000	2019
تراس	8,000	2019
مركز غرناطة (توسعة)	34,000	2019
مركز ريف التجاري	11,428	2019
الرياض ووك	136,000	2020
شاندلير	13,400	2019
نجد مول	36,286	2020
شارع الجامعة	51,557	2019
مول الخليج	51,453	2019
العرب مول الرياض	133,876	2022
رواق قرطبة	72,000	2019
سيتي سنتر إشبيلية	100,000	2019
أورا سنتر	14,050	2019
الدرعية سيتي سنتر	22,929	2020
الأفنيوز	400,000	2020
مول السعودية	300,000	2022

أداء السوق

لاحظت سنشري 21 السعودية اتجاهًا سلبيًا طفيفاً في إيجارات بعض العقارات ومتاجر البيع بالتجزئة القديمة. ومع ذلك، ظل قطاع البيع بالتجزئة بالرياض مستقرًا بوجه عام بسبب تأخير افتتاح بعض مراكز البيع بالتجزئة الراقية. كما لوحظ الزيادة الطفيفة بنسبة 3% إلى 4% في الإيجارات المسجلة في المراكز التجارية بينما وصل الإيجار في المراكز التجارية الكبرى من 6% إلى 7%.

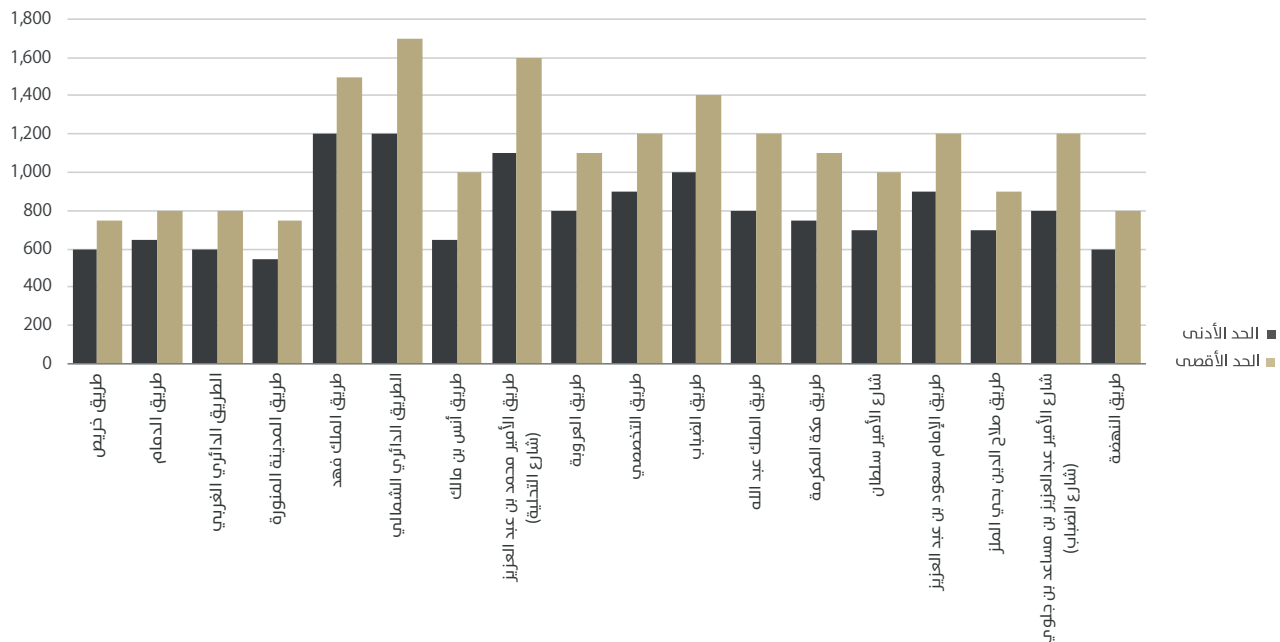
يستضيف شارع الأمير تركي وشارع التحلية وطريق الملك فهد وشارع التخصصي وشارع الملك عبد العزيز قطاعاً رئيسياً من قطاعات البيع بالتجزئة في الرياض، وينتقل المستأجرون من مراكز التسوق القديمة إلى الموقع الرئيسي الموجود في الجزء الشمالي من المدينة. كما ظل معدل الأماكن الشاغرة البالغ من 8% إلى 10% مستقرًا على أساس سنوي.

الطلب

حيث أن أغلب العملاء المستهدفين لقطاع التجزئة هم من فئة الشباب فأن هناك عوامل عديدة أدت إلى الزيادة في الاقبال على سوق التجزئة ويأتي قرار قيادة المرأة على رأس هذه العوامل ويضاف إلى ذلك توجه غالبية الشباب إلى الاقبال على العلامات التجارية الجديدة والمعروفة متأثرين بشكل كبير بقنوات التواصل الاجتماعي.

كما أن القوة الشرائية للمقيمين إنخفضت بسبب فرض ضريبة القيمة المضافة ورسوم المرافق والتي أثرت سلباً على قطاع التجزئة إجمالاً.

أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة - (خارج المراكز التجارية)



أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة - (خارج المراكز التجارية)

الحد الأدنى	الحد الأدنى	المنطقة
وسط الرياض		
1,800	1,200	طريق الملك فهد
900	550	طريق العليا
1,600	1,100	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
1,100	800	شارع العروبة
1,200	900	طريق التخصصي
1,100	700	طريق الملك عبد العزيز
1,200	800	طريق الضباب
1,200	800	طريق الملك عبد الله
1,100	750	طريق مكة المكرمة
1,000	700	شارع الأمير سلطان
1,200	900	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
900	700	طريق صلاح الدين بحي الملز
800	600	طريق النهضة

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



وسائل الترفيه

الإنفاق بالنسبة 2.9%

إلى 6%

2030

الضيافة

نظرة عامة على السوق



نظرة عامة على سوق الضيافة بمدينة الرياض

الفندقي بحلول نهاية عام 2022. ومع ذلك، لا يزال من الصعب جداً على مجموعات الفنادق العثور على الموظفين الموهوبين والإبقاء عليهم مع استيفاء حصص السعودية.

شهدت سنشري 21 السعودية تباطؤ في بناء مشاريع الضيافة الجارية. لا تزال العديد من الفنادق التي من المفترض أن تكون جاهزة للعمل في 2018 قيد الإنشاء ومن المتوقع أن تكون جاهزة للعمل خلال 2019-2020.

كذلك طرحت وزارة الشؤون البلدية والقروية رسوم بلدية جديدة والتي سيتم فرضها على قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة البالغة 5%.

بالنسبة لفئة الخمس نجوم والأربع نجوم، ستبلغ 5% من إيرادات الغرف، أما بالنسبة لفئة الثلاثة نجوم والشقق الفندقية فسيتم تحصيل 2.5% من إيرادات الغرف.

على الرغم من التباطؤ في بناء مشاريع الضيافة الجارية، يوجد حوالي 48 مشروعاً فندقياً قيد التخطيط ومن المتوقع أن تكون متاحة في السوق

الرسوم البلدية
من سعر الغرفة اليومي
5% 5 ★★★★★
4 ★★★★★

الفنادق الرئيسية المرتقب افتتاحها في الرياض		
اسم الفندق	عدد الغرف	سنة الاكتمال المتوقعة
بارك إن	170	2019
رامادا	189	2019
ويستن الرياض	388	2022
إليمنت الرياض	244	2022
موفنبيك	353	2019
سوفيتيل	425	2020
هيلتون (جامعة الملك سعود)	396	2021
ريديسون بلو حي السفارات	110	2019
لو ميريديان	231	2019
هيلتون جاردن إن	370	2019
كورتيارد باي ماريوت	200	2019
تايم هوتل	96	2020
سويس-بل هوتيل	112	2019
سويسوتيل	247	2020

العرض

شهدت سنشري 21 السعودية إنجاز عدد من المشاريع الفندقية خلال عام 2018 بما في ذلك الافتتاح التجريبي لفندق هيلتون يتضمن (866) غرفة.

ومن المشاريع الفندقية الأخرى التي تم افتتاحها العام الماضي كراون بلازا آر دي سي وسترو العليا وحياء بلايس والعمارية هيلز وفندق إنترسيتي الملز التي رفعت مخزون الغرفة في الفنادق بنحو 14 ألف مفتاحاً.

ومن المتوقع وجود جزء كبير من الإمدادات في السنوات القادمة. ستتضمن أبرز الأعمال القادمة في سوق الفنادق رامادا (189 غرفة) وموفنبيك (353 غرفة) وهيلتون جامعة الملك سعود (396 غرفة) وسوفيتيل (425 غرفة) و لو ميريديان (231 غرفة) إلى جانب ثلاثة فنادق خمس نجوم في مركز الملك عبد الله المالي الذي سيضيف حوالي 653 غرفة لسوق الضيافة في العاصمة.

سيبلغ إجمالي مجموع الغرف الفندقية في الرياض في السنوات القادمة حوالي 17200 غرفة.

يتوسع فندق كورتيارد باي ماريوت بشكل كبير حيث تقع أحد التطويرات القادمة في شمال الرياض بحوالي 200 غرفة.

في قطاع الشقق الفندقية، كانت فريزر سويتس هي الإضافة الرئيسية خلال العام الماضي والتي تقع في قلب حي العليا وتوفر 95 شقة فاخرة مفروشة بالكامل.



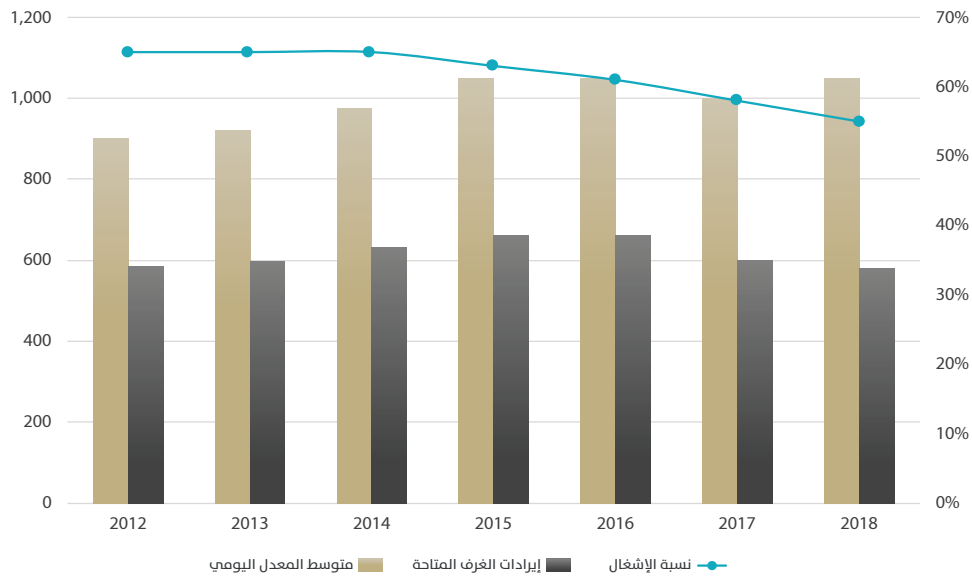
الطلب

سيشمل مشروع «القديّة - المدينة الترفيهية» التي تقع في جنوب غرب الرياض، مرافق رياضية ومعالم ثقافية وعناصر السفاري ومنتزه سكس فلاجز الترفيهي، وبالتالي ستساعد المشاريع العقارية في الطلب الترفيهي ولا سيما من القطاع المحلي.

تمثل الرياض النسبة الكبيرة من القطاع العام ولذلك تُعد السياحة وأسواق الشركات هي واحدة من العوامل الرئيسية للطلب.

ووفقاً لرؤية 2030، نتج عن خطة الحكومة الخاصة بقطاعات السياحة الترفيه العديد من المبادرات بما في ذلك إطلاق تأشيرات السياح حيث يمكن للمشجعين من جميع أنحاء العالم الآن الاستمتاع بالعديد من الفعاليات الرياضية الحية بما في ذلك فورمولا إي، ودبليو دبليو إي والجولة الأوروبية للجولف، وما إل ذلك. سوف تعزز الفعاليات بشكل أساسي الطلب على الفنادق خاصة في الرياض.

الفنادق - مؤشرات الأداء الرئيسية



فنادق الرياض وصلت نسبة الاشغال 55%

أداء السوق

بلغ معدل إشغال الفنادق حوالي 55% مع انخفاض بنسبة 3% عند مقارنته على أساس سنوي بالسنة السابقة. يرجع هذا الانخفاض إلى بطء الأداء الاقتصادي خلال العام.

يتراوح متوسط المعدل اليومي في فندق خمس نجوم من 900 ريال سعودي إلى 1200 ريال سعودي، في حين يتراوح متوسط المعدل اليومي لفندق أربع نجوم من 650 ريالاً سعودياً إلى 875 ريالاً سعودياً.

يستمر متوسط سعر الغرفة المتاحة في إظهار اتجاه سلبي بسبب انخفاض معدل الإشغال وانخفاض متوسط المعدلات اليومية.

ومع ذلك، يكون معدل إشغال الشقق المفروشة أفضل من الفنادق ويبلغ حالياً نسبة 65% نظراً لمتوسط المعدلات اليومية المعقولة والعرض المحدود.

يتراوح متوسط المعدل اليومي للشقة المفروشة بغرفة نوم واحدة ما بين 350 و450 ريالاً سعودياً، ومن المتوقع أن تظل معدلات الإشغال مستقرة خاصة في قطاع الشقق المفروشة خلال الفترة القادمة بالاتجاه التصاعدي.



الأراضي

نظرة عامة على السوق



نظرة عامة على سوق الأراضي بمدينة الرياض

الأراضي التجارية:

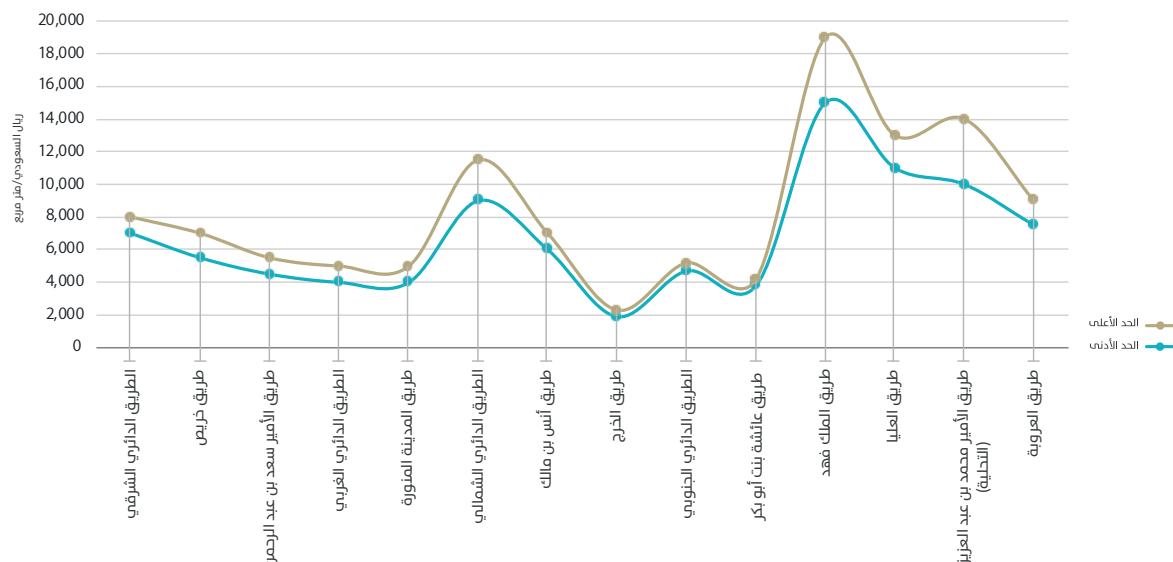
وقد لوحظ اتجاه سلبي في أسعار الأراضي التجارية عبر المناطق الرئيسية حيث انخفضت الأسعار عند حوالي 8% إلى 15%. يرجع هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض النمو الاقتصادي بعد انخفاض أسعار النفط.

بلغ إجمالي عدد معاملات الأراضي التجارية التي تمت 2,835 معاملة بنسبة انخفاض قدرها 39% مقارنة بالسنة السابقة. وفقاً لبيانات وزارة العدل، تم تسجيل ما قيمته الإجمالية 14.8 مليار في الرياض مع انخفاض ملحوظ بنسبة 52%.

استثمار الرياض في الأراضي التجارية (2017 مقابل 2018)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		النسبة المئوية للتغير
	2018	2017	2018	2017	
يناير	214	497	2,485,282,164	3,565,880,590	-57%
فبراير	230	384	1,101,750,290	1,388,124,641	-40%
مارس	220	399	871,152,391	4,046,416,284	-45%
أبريل	221	417	1,043,046,695	1,421,909,050	-47%
مايو	242	463	1,167,702,520	2,267,763,599	-48%
يونيو	87	211	671,794,759	931,789,957	-59%
يوليو	225	289	1,062,924,445	1,733,844,368	-22%
أغسطس	141	308	989,535,649	1,682,912,950	-54%
سبتمبر	227	234	440,701,808	1,675,702,866	-3%
أكتوبر	300	383	1,318,090,804	1,904,758,103	-22%
نوفمبر	324	334	2,066,125,412	2,270,117,494	-3%
ديسمبر	404	705	1,616,118,066	8,022,915,617	-43%
الإجمالي	2,835	4,624	14,834,225,003	30,912,135,519	-39%

أسعار مبيعات الأراضي التجارية (بالريال السعودي لكل متر مربع)



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

2018		المنطقة
الحد الأقصى	الحد الأدنى	
شرق الرياض		
8,000	7,000	الطريق الدائري الشرقي
7,000	5,500	طريق خريص
5,500	4,500	طريق الدمام
4,500	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
5,000	4,000	طريق حسن بن حسين بن علي
غرب الرياض		
5,000	4,000	الطريق الدائري الغربي
5,000	4,000	طريق المدينة المنورة
شمال الرياض		
15,000	12,000	طريق الملك فهد
11,500	9,000	الطريق الدائري الشمالي
5,500	4,500	طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن
7,000	6,000	طريق أنس بن مالك
7,000	5,000	طريق الملك سلمان بن عبد العزيز
9,000	6,000	طريق الملك عبد العزيز
6,500	5,000	طريق أبو بكر الصديق
6,000	5,500	طريق عثمان بن عفان
6,000	5,000	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
3,800	2,800	طريق صلبوخ
10,000	8,500	طريق العليا
جنوب الرياض		
2,300	1,900	طريق الخرج
5,200	4,700	الطريق الدائري الجنوبي
3,800	3,300	طريق حمزة بن عبد المطلب
4,200	3,800	طريق عائشة بنت أبو بكر
وسط الرياض		
19,000	15,000	طريق الملك فهد
13,000	11,000	طريق العليا
14,000	10,000	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
9,000	7,500	طريق العروبة
10,000	8,500	طريق التخصصي
10,000	9,500	طريق الملك عبد العزيز
7,000	6,000	شارع الضباب
13,000	10,000	طريق الملك عبد الله
8,000	6,500	طريق مكة
8,000	6,000	شارع الأمير سلطان
8,000	7,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
6,500	5,500	طريق موسى بن نصير
9,000	7,500	طريق صلاح الدين يحيى الملز
6,500	5,000	طريق الإحساء
4,500	3,500	طريق النهضة

نظرة عامة على سوق الأراضي بمدينة الرياض

الأراضي السكنية:

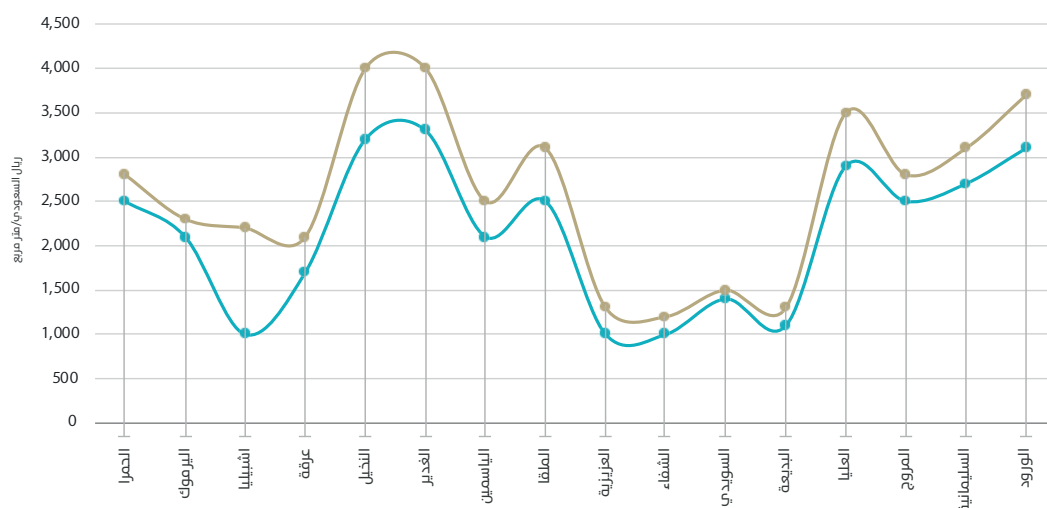
وفقاً لبيانات وزارة العدل، خلال العام الماضي، بلغ إجمالي عدد المعاملات التي تمت 40,546 معاملة بنسبة انخفاض طفيفة قدرها 3% في حين تم تسجيل القيمة المالية للمعاملات البالغة 29.1 مليار ريال سعودي بنسبة انخفاض قدرها 30% عند مقارنتها على أساس سنوي بالسنة السابقة.

على الرغم من أن أسعار الأراضي السكنية ظلت مستقرة في معظم المناطق، إلا أن شركة سنشري 21 السعودية شهدت زيادة طفيفة في بعض المناطق الشمالية الخاصة بالعاصمة الرياض.

استثمار الرياض في الأراضي السكنية (2017 مقابل 2018)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		النسبة المئوية للتغير
	2018	2017	2018	2017	
يناير	2,858	3,445	2,102,196,364	3,009,543,918	-30%
فبراير	3,319	2,965	2,706,185,607	2,791,617,745	-3%
مارس	3,636	3,769	2,819,772,290	3,566,484,632	-21%
أبريل	3,932	3,718	3,163,024,721	3,545,307,486	-11%
مايو	3,538	4,527	2,802,464,858	3,862,699,562	-27%
يونيو	1,072	1,988	922,954,205	1,778,900,608	-48%
يوليو	2,969	3,300	2,041,485,802	2,849,087,933	-28%
أغسطس	1,616	3,448	1,052,828,364	3,295,698,792	-68%
سبتمبر	2,561	2,776	1,668,886,137	1,986,924,345	-16%
أكتوبر	4,270	4,048	2,683,393,626	3,878,988,072	-31%
نوفمبر	4,609	3,411	3,090,173,496	3,844,674,572	-20%
ديسمبر	6,166	4,447	4,056,172,561	7,304,305,744	-44%
الإجمالي	40,546	41,842	29,109,538,031	41,714,233,409	-30%

أسعار مبيعات الأراضي السكنية (بالريال السعودي لكل متر مربع)



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

2018		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأقصى	
جنوب الرياض		
1,500	1,000	الدار البيضاء
1,300	1,000	العزيزية
1,500	1,200	المنصورية
1,200	1,000	الشفاء
900	700	بدر
800	700	أحد
1,300	1,100	المروة
2,000	1,600	شبرا
1,500	1,400	السويدي
1,500	1,400	الزهرة
1,500	1,100	العريجات
1,300	1,100	البديعة
1,000	900	طويق
1,100	1,000	نمار
1,100	1,000	الحزم
500	400	الحاير
1,500	1,100	الدريهمية
وسط الرياض		
3,500	2,900	العليا
3,100	2,900	المعذر
2,800	2,500	المروج
2,600	2,100	الملك فهد
2,900	2,500	النزهة
2,700	2,400	الأزدهار
2,800	2,500	التعاون
2,200	1,800	المصيف
3,600	3,100	صلاح الدين
2,700	2,400	المرسلات
3,100	2,700	السليمانية
3,700	3,100	الورود
2,800	2,200	الملز
2,500	2,000	جرير
3,500	3,000	الرحمانية
3,300	3,100	المحمدية
2,700	2,500	المغرزات

2018		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأقصى	
شرق الرياض		
2,600	2,300	قرطبة
1,800	1,400	المونسية
1,400	1,200	الرمال
2,800	2,500	غرناطة والشهداء
2,800	2,500	الحمرا
2,700	2,400	القدس
2,300	2,100	اليرموك
1,300	1,100	القادسية
1,200	1,100	المعيزلية
2,200	1,000	اشبيليا
1,000	900	النظيم
1,100	700	الجنادرية
2,400	1,900	السلام
1,900	1,400	النسيم
2,500	1,100	المنار
2,000	1,600	النهضة
1,400	1,300	السلي
1,800	1,400	الجزيرة
1,500	1,200	السعادة
غرب الرياض		
1,000	750	المهدية
2,700	2,200	الهدى
2,100	1,700	عرقة
3,800	3,000	الخزامى
4,000	3,200	النخيل
1,300	1,000	ظهرة لبن
شمال الرياض		
1,700	1,200	العارض
2,000	1,700	القيروان
4,000	3,300	الغدير
2,800	2,500	الربيع
2,900	2,500	الندي
2,500	2,100	النفل
2,200	1,900	الوادي
2,500	2,100	الياسمين
2,500	1,900	الصحافة
4,300	3,600	حطين
3,100	2,200	العقيق
3,100	2,500	الملقا



من نحن

نبذة عن شركة سنشري 21® :

تعتبر سنشري 21® العلامة الأبرز على مستوى العالم في مجال التسويق العقاري. حيث تنتشر في أكثر من 78 دولة وإقليم حول العالم ، وتقدم خدماتها العقارية من خلال أكثر من 6,900 مكتب منتشرة حول العالم ويمثلها أكثر من 101,000 مستشار وخبير عقاري.

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.

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.

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:

نظراً 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 / خرم الياس
إدارة البحوث والدراسات
khuram@century21saudi.com
جوال: 059 9359 390

أ / تركي الخثلان
مدير إدارة الأملاك
turki@century21saudi.com
جوال: 055 4949 555

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

الفرع الرئيسي - الرياض

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