

2020 الرياض

نظرة عامة على
السوق العقاري

CENTURY 21®

سنشري 21 السعودية



CENTURY 21®

سنشري 21 السعودية





الوليد حمد بن زومان
المدير التنفيذي

وليد حمد بن زومان

أود أن أتقدم بأحرّ التعازي للمتضررين والأسر التي فقدت أفرادها وأصدقائها بسبب هذه الجائحة. وأنا أعرب عن أعمق امتناني واحترامي لجميع العاملين في الخطوط الأمامية، الذين يبذلون جهودًا دؤوبة بشكل يومي في مجال الرعاية الصحية والأعمال الشرطية لضمان سلامة العامة. ولا ننسى حزمة التحفيز الحكومية التي ساعدت في الحد من تداعيات الجائحة.

لقد ألقى فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) ضغوطًا كبيرة على مستوى العالم وتسببت تبعاته في تغيير أنماط حياتنا، ولا تزال هذه الجائحة تشكل تهديدًا كبيرًا على حياة الأفراد وأنشطتهم الاقتصادية.

ولقد أدت العواقب الاقتصادية والاجتماعية بلا شك إلى تعطيل مجال العقارات في جميع أنحاء المملكة. ولا يزال قطاع الضيافة، الذي يمثل ثاني أهم مساهم غير نفطي في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، من أكثر القطاعات تضررًا من فيروس كوفيد-19؛ ومع ذلك، ساعدت سياسات التحفيز الحكومية المختلفة المتخذة في الوقت المناسب والاستجابة المالية الضخمة في استعادة وتيرة النمو الاقتصادي والاستدامة المالية على المدى المتوسط إلى الطويل.

لقد أدى الأثر الذي أحدثته الجائحة إلى انخفاض حاد بلغ أكثر من 65% في المعاملات العقارية في العاصمة، وخاصة خلال فترة ذروة الحظر. ولكن، على الجانب الإيجابي، من المقرر أن يكون العديد من التغييرات الجارية مستدامة وذات تأثير كبير على قطاعات مختلفة من سوق العقارات. فالتوسع السريع في التجارة الإلكترونية، والمستوى المتقدم من التقنيات لدعم «العمل التناوبي» وما إلى ذلك هي بضعة أمثلة على مثل هذه الاتجاهات المتغيرة.

كشفت دراساتنا البحثية أن القطاع السكني (العقارات والأراضي) أظهر مقدرة على التكيف طوال العام ومن المتوقع أن يستمر القطاع في العمل بوتيرة منخفضة حتى نهاية عام 2021.

والجدير بالذكر أن شركة «سنشري 21 السعودية» قد استثمرت في بناء القدرات لديها وخلقت قيادة مبتكرة تخدم سوق العقارات من خلال نهجها المبتكر. فنحن نسعى إلى المحافظة على النجاح الباهر لشركة سنشري 21 السعودية الذي تمتعنا به منذ تأسيسها والاستفادة منه.

يشكل هذا المنشور تقريرنا السنوي عن سوق عقارات الرياض لعام 2020 وهو جزء من جهودنا المستمرة لإعلام المتخصصين في مجال العقارات وعملائنا ومستثمرين بالأنشطة والاتجاهات الحالية في القطاعات الرئيسية في مجال العقارات في الرياض، بما في ذلك العقارات السكنية والمكتبية والبيع بالتجزئة والضيافة.

تمثل شركة سنشري 21 السعودية، بصفتها شركة رائدة في تقديم الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية، خيارًا ذكيًا ومدروسًا تمامًا لتقييم أصولك العقارية والحصول على المشورة وتسويقها وإدارتها بطريقة فعالة من حيث التكلفة وفي الوقت المناسب وباحترافية عالية.

نأمل أن تكون هذه النظرة العامة بمثابة قراءة قيّمة لكم.



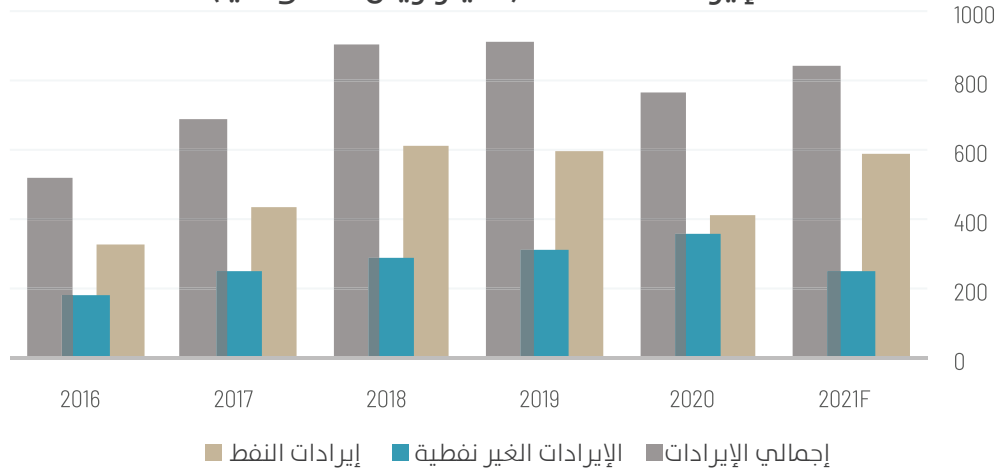
إيرادات النفط

انخفضت إيرادات النفط بشكل ملحوظ بنسبة 31% على أساس سنوي لتصل إلى 412 مليار ريال سعودي، وأقل بنسبة 20% عن الميزانية المقدرة بمبلغ 513 مليار ريال سعودي. تلقت وزارة المالية توزيعات عوائد ضخمة تُقدر بنحو 277 مليار ريال سعودي من شركة أرامكو خلال العام.

الإيرادات غير النفطية

في محاولة لتنويع الاقتصاد من مجال النفط إلى المجال غير النفطي، سجلت الإيرادات خلال عام 2020 مبلغ 358 مليار ريال سعودي (بزيادة قدرها 14%) مقارنةً بالعام السابق بإجمالي 315 مليار ريال سعودي. طرحت الحكومة معدل ضريبة القيمة المضافة بنسبة 10% لتصبح 15% في يوليو 2020 وكذلك رفعت الرسوم الجمركية في يونيو 2020، وقد تم وضع هذين الإجراءين لموازنة انخفاض الإيرادات الناجم عن انخفاض أسعار النفط وتباطؤ النشاط الاقتصادي.

الإيرادات العامة (مليار ريال سعودي)



نظرة عامة على ميزانية المملكة العربية السعودية لعام 2021

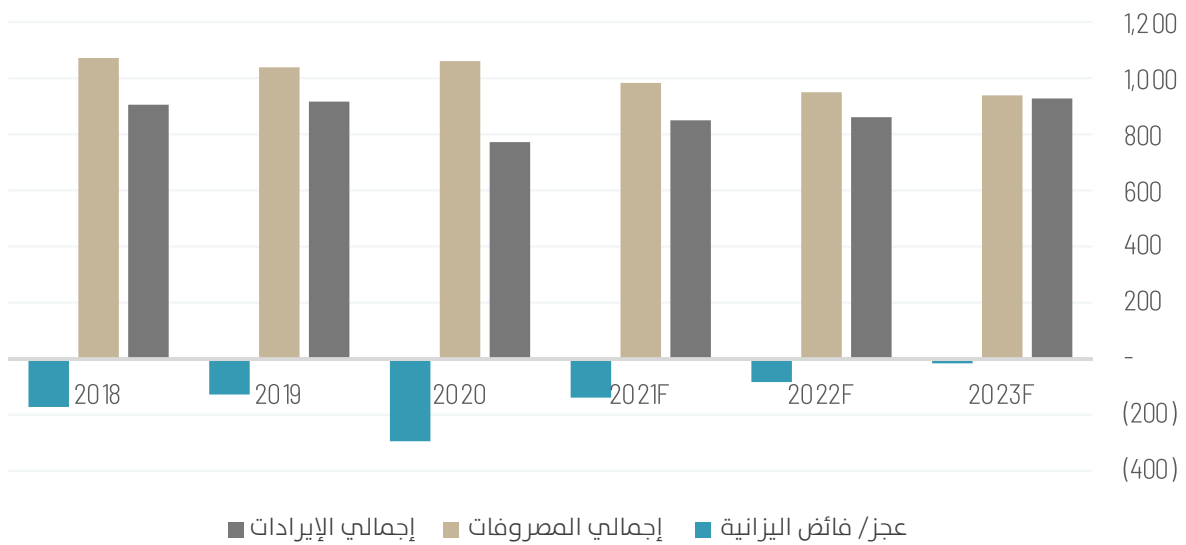
وافق مجلس الوزراء السعودي على ميزانية المملكة العربية السعودية للسنة المالية 2021 في 15 من ديسمبر 2020 في ظل تداعيات الجائحة العالمية. سيبلغ إجمالي النفقات المرصودة في الميزانية لعام 2021 مبلغ 990 مليار ريال سعودي وانخفاض بنسبة 7% عن النفقات الفعلية لعام 2020 البالغ قيمتها 1.07 تريليون ريال سعودي، بينما من المتوقع أن يبلغ إجمالي الإيرادات العامة 849 مليار ريال سعودي في عام 2021 مقابل 770 مليار ريال سعودي (أقل من قيمة 833 مليار ريال سعودي الأصلية للسنة المالية 2020).



عجز الميزانية

من المتوقع أن يصل الإنفاق إلى 990 مليار ريال سعودي (264 مليار دولار أمريكي) بينما من المتوقع أن ترتفع الإيرادات إلى 849 مليار ريال سعودي. ومن المتوقع أن يتقلص عجز الميزانية إلى 141 مليار ريال سعودي في عام 2021 أو بنسبة -4.9% من الناتج الاقتصادي مقارنةً بنحو 298 مليار ريال سعودي أو بنسبة -12% من الناتج المحلي الإجمالي.

الميزانية المالية السعودية (2018 - 2023F)



فرضت المملكة العربية السعودية في الثاني من أكتوبر 2020 نسبة 5% من ضريبة المعاملات العقارية (RETT) التي ستطبق على قيمة أي عقار. وستحمل الدولة الضريبة على العقارات التي تصل قيمتها إلى مليون ريال سعودي للمواطنين السعوديين الذين يشترون أول منزل لهم.

يُظهر مؤشر الإنتاج الصناعي (إبي) متوسط انخفاض سنوي قدره 8.5% إلى جانب ذلك، انخفضت أنشطة تجارة البيع بالجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق بنسبة 6.7% بينما تقلص نشاط البناء بنسبة 1.3%. وبالمثل، انخفضت أنشطة النقل والتخزين والاتصالات بنسبة 6.1%.

التوقعات المالية (2018 - 2023F) - (مليار ريال سعودي)

2023F	2022F	2021F	2020	2019	2018	
928	864	849	770	917	905	إجمالي الإيرادات
941	955	990	1,068	1,048	1,079	إجمالي المصروفات
-13	-91	-141	-298	-131	-174	عجز/فائض الميزانية
-0.4%	-3.0%	-4.9%	-12%	-4.5%	-5.9%	النسبة المئوية من الناتج المحلي
1,026	1,013	937	854	678	560	الدين العام



إيرادات

849 مليار ريال
سعودي 29.62%
من الناتج المحلي
الإجمالي



المصروفات

990 مليار ريال
سعودي 35%
من الناتج المحلي
الإجمالي



عجز في الميزانية

141 مليار ريال
سعودي -4.9%
من الناتج المحلي
الإجمالي



الدين العام

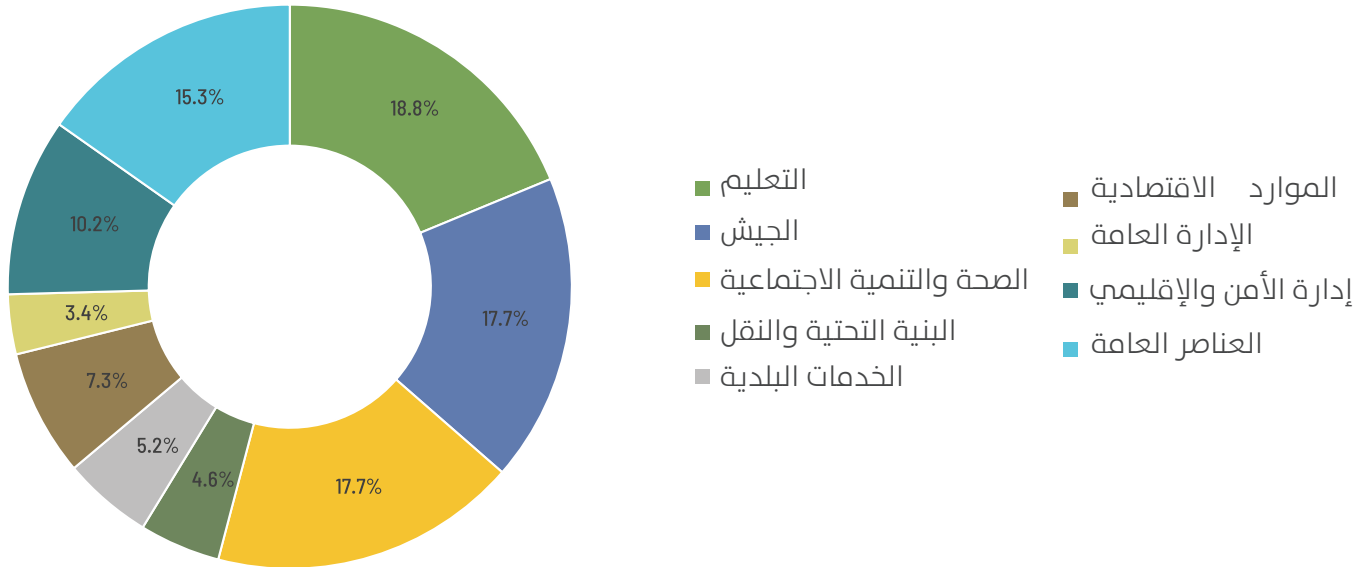
937 مليار ريال
سعودي 32.7% من
الناتج المحلي
الإجمالي



محميات

280 مليار ريال
سعودي

الميزانية 2021 - تخصيص الإنفاق بالنسب المئوية



سجل معدل التضخم نسبة 3.7% عام 2020، فيما يتعلق بزيادة معدل ضريبة القيمة المضافة إلى 15% في يوليو 2020، وزيادة الرسوم الجمركية على بعض المنتجات في يونيو 2020.

ومع ذلك، تشير التوقعات الأولية إلى أن معدل التضخم سينخفض إلى نسبة 2.9% في عام 2021.

ستتمسك المملكة بخطةها لخفض معدل الإنفاق بنسبة 7.3% في عام 2021.

تخصيص النفقات - الميزانية 2021	
المبالغ بالمليار ريال سعودي	القطاع
186	التعليم
175	الجيش
175	الصحة والتنمية الاجتماعية
46	العناصر العامة
51	إدارة الأمن والإقليمي
72	الموارد الاقتصادية
34	البنية التحتية والنقل
101	الخدمات البلدية
151	الإدارة العامة
990	إجمالي المصروفات

المشروعات السكنية بالرياض - العرض المتوقع

اسم المشروع	عدد الوحدات	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
برج اطلال	182	2021
سهيل الرياض	4,376	2022
نبض قيران	4,358	2022
مجمع المعذر	67	2021
دواوين الجزيرة	2,111	2021
سرايا النرجس	1,984	2021
بوابة الشرق	3,665	2021
مسكن هايتس	476	2022
جوهرة السحاب	171	2021
المشرقية	3,701	2022
مشروع الرياض الأول	33,813	2023
ديار السعد	577	2021
شمس الديار	503	2021
بيت الحر - ٢	476	2021
ميم ريزيدنس	28	2022
مجمع طيبة السكني	230	2021
إشراق ليفينج	2,229	2021
اسكان جواهر	145	2021
مرسية	14,300	2022
ابيوت الزامل	155	2021
مشروع المعالي	172	2021
رابية الشرق	960	2022
الوديان	20,000	2022
تنال	1,008	2022

مقدمة

تهدف الحكومة إلى زيادة ملكية المنازل السعودية إلى 70% في 10 سنوات أخرى وفقاً لأهداف رؤية المملكة لعام 2030. كان لحقبة التحول الرقمي تأثير كبير على حياة المواطنين السعوديين مما أتاح لهم أداء المهام والمعاملات عبر الإنترنت والتي كانت تتطلب في السابق عدة زيارات لمكاتب الوزارات والمكاتب الحكومية. وقد أدى ذلك إلى تبسيط عملية شراء المنازل مما أدى إلى انخفاض حوالي 35% في عدد الأسر التي تعيش في منازل مستأجرة.

تتواصل الجهود الملحوظة التي تبذلها وزارة الإسكان من خلال برنامجها "سكني" الذي يدير أكثر من 30 ألف طلب يوميًا، بينما استفاد ما يقرب من 390 ألف أسرة بالفعل، وتم بالفعل نقل أكثر من 122 ألف أسرة إلى منازل لهم الجديدة منذ بداية العام.

إن قرار المملكة الأخير بإعفاء جميع المعاملات العقارية من ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% لاستبدالها بضريبة معاملات عقارية جديدة بنسبة 5% من قيمة العقار، سيحفز الاقتصاد من خلال النهوض بقطاع الرهن العقاري السكني.

يتركز التطوير السكني في الرياض بشكل أساسي نحو شمال وشرق المدينة مع حوالي 21 مشروعًا يقدم حوالي 30,000 وحدة تركز على شقق سكنية وفلل ومنازل تاون هاوس عالية الجودة مبنية بتصميمات حديثة ومعاصرة بأسعار ميسورة التكلفة وخطط تقسيط سهلة.

الطلب

قامت وزارة الإسكان بطرح عدد من المبادرات لزيادة توافر المساكن ميسورة التكلفة وتقليل الفجوة بين العرض والطلب عبر المدن الكبرى. ويعتبر العدد المتزايد للمواطنين الشباب أحد الدوافع الرئيسية للطلب على السكن حيث يفضلون في الغالب العيش منفصلين عن العائلات الممتدة. كما أدى ذلك إلى زيادة الطلب على الوحدات ذات الحجم الاقتصادي في جميع أنحاء العاصمة

بالإضافة إلى ذلك، فإن التوسع الحضري السريع، وصعود فئات الدخل المتوسط هي القوة الدافعة للطلب على الإسكان.

العرض

تستمر وزارة الإسكان في تقديم عدد من المشاريع في الرياض من خلال برنامجي "سكني" و"وافي" منها مسكن هايتس (476 وحدة)، وجوهرة السحاب (171 وحدة)، والمشرقية (3,701 وحدة) وبوابة الشرق (3,665 وحدة)، وسرايا النرجس (1,984 وحدة) وديار السعد (577 وحدة)، وإشراق ليفينج (2,229 وحدة) ومرسية (14,300 وحدة)، وما إلى ذلك.

يبلغ مجموع المساكن الحالي في الرياض 1,280,000 وحدة بينما من المتوقع أن تستقبل العاصمة حوالي 50,000 وحدة من المقرر تسليمها في عام 2021.

أعلنت روشن بدعم من صندوق الاستثمارات العامة السعودي مؤخرًا عن مشروعها المجتمعي المرتقب في الرياض والذي يضم أكثر من 30 ألف وحدة سكنية. وسيتم في المرحلة الأولى تطوير حوالي 4,000 وحدة بينما سيكون البيع قبل البناء متاحًا خلال النصف الأول من عام 2021.

السكني

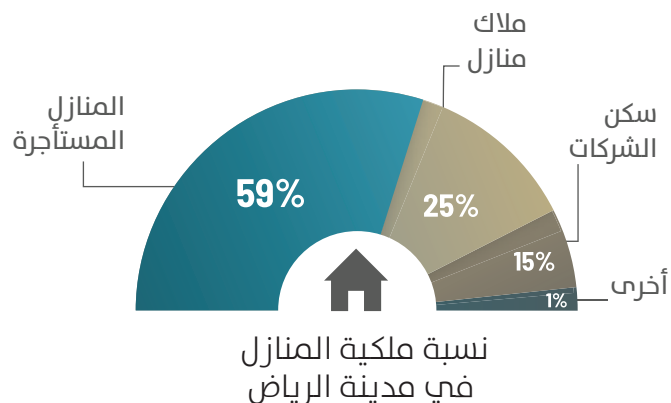
نظرة عامة على السوق

الشقق السكنية

تشمل المواقع الرئيسية للشقق في العاصمة قرطبة وياسمين والنخيل والعقيق والربيع وما إلى ذلك. ويتراوح في هذه المناطق متوسط إيجارات الشقق السكنية المكونة من 3 غرف نوم بين 25,000 ريال سعودي إلى 35,000 ريال سعودي مع اتجاه هبوطي يبلغ حوالي 2% إلى 5%.

وظلت أسعار بيع الشقق السكنية دون تغيير بشكل رئيسي في بعض المناطق، في حين لوحظ ارتفاع طفيف بنسبة 3% إلى 5% في بعض المناطق الشمالية والشرقية ويتراوح متوسط سعر البيع بين 370,000 ريال سعودي إلى 675,000 ريال سعودي.

متوسط أسعار بيع الشقق (مساحة 130 - 160 م ²) (ر.س)		
الحد الأدنى	الحد الأقصى	المنطقة
شرق الرياض		
25,000	35,000	قرطبة
17,000	22,000	المونسية
22,000	27,000	غرناطة والشهداء
20,000	25,000	الحمرا
12,000	17,000	النظيم
12,000	17,000	الجنادرية
15,000	20,000	النسيم
14,000	18,000	النهضة
غرب الرياض		
15,000	20,000	ظهرة لبن
40,000	60,000	النخيل
30,000	50,000	الرائد
شمال الرياض		
25,000	35,000	النفل
27,000	35,000	الياسمين
25,000	30,000	الصحافة
25,000	30,000	العقيق
30,000	40,000	الملقا
جنوب الرياض		
12,000	17,000	الدار البيضاء
13,000	18,000	العزيزية
13,000	18,000	الشفاء
11,000	16,000	بدر
12,000	15,000	المروة
12,000	17,000	شبرا
14,000	19,000	السويدي
13,000	18,000	العريجات
13,000	18,000	البدية
15,000	20,000	الحزم
17,000	22,000	الدريهمية
وسط الرياض		
25,000	30,000	المروج
30,000	35,000	النزهة
27,000	32,000	الأزدهار
30,000	40,000	التعاون
25,000	30,000	المصيف



أداء السوق

ظل أداء السوق الإجمالي للقطاع السكني بالرياض مستقرًا نسبيًا خلال العام حيث ارتفعت أسعار البيع إلى حد ما بسبب عروض وزارة الإسكان المعفاة من الفوائد بينما انخفضت أسعار الإيجارات بشكل طفيف في العديد من مناطق العاصمة.

وعلى التوازي يواصل سوق الرهن العقاري في المملكة زخمه حيث وصلت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة للأفراد إلى أكثر من 234,000 عقدًا بقيمة 109.2 مليار ريال سعودي اعتبارًا من أكتوبر 2020. وبحسب التقرير الشهري لمؤسسة النقد العربي السعودي، فقد تم تسجيل زيادة ملحوظة في عدد القروض بنسبة 73%، مما يشير إلى زيادة كبيرة عن السنوات السابقة.

الفلل

تجري مشاريع التطوير العقاري الرئيسية للفلل في المناطق الشمالية من العاصمة، حيث يتراوح متوسط سعر بيع الفلل/منازل الدوبلكس في مناطق مثل الملحق وحطين وياسمين والصحافة وغيرها من 1.7 مليون ريال سعودي إلى 2.4 مليون ريال سعودي. شهد متوسط أسعار الفلل في عدة أحياء زيادة طفيفة تراوحت بين 8% و10% خلال العام.

متوسط أسعار بيع الفلل (بمساحة 250 - 350 م ²) (ر.س)		
الحد الأدنى	الحد الأقصى	المنطقة
1,400,000	1,800,000	شرق الرياض
1,200,000	1,600,000	قرطبة
900,000	1,300,000	المونسية
1,200,000	1,600,000	الرمال
1,600,000	2,200,000	غرنطة والشهداء
1,300,000	1,800,000	الحمرا
1,200,000	1,500,000	القدس
1,100,000	1,600,000	البرموك
1,000,000	1,300,000	القادسية
1,200,000	1,700,000	المعيزلية
900,000	1,200,000	اشبيليا
1,700,000	2,400,000	غرب الرياض
1,200,000	1,800,000	ظهرة لبن
1,700,000	2,200,000	شمال الرياض
1,700,000	2,200,000	الياسمين
1,800,000	2,400,000	الصحافة
600,000	1,000,000	الملقا
600,000	1,000,000	جنوب الرياض
800,000	1,100,000	الدار البيضاء
750,000	1,000,000	العزيرية
800,000	1,000,000	الشفاء
800,000	1,000,000	بدر
800,000	1,000,000	السويدي
800,000	1,050,000	العريجات
800,000	1,050,000	البدية
900,000	1,100,000	طويق
800,000	900,000	نمار
800,000	1,000,000	الحزم
1,800,000	2,300,000	وسط الرياض
1,600,000	2,100,000	النزهة
1,800,000	2,300,000	الأزدهار
		التعاون



المكتبة

نظرة عامة على السوق

المجمعات السكنية والمجمعات المسورة

بينما نتقدم نحو عالم ما بعد التعرض لفيروس كورونا المستجد كوفيد-19، تلعب المجمعات المسورة دورًا أساسيًا بطريقة ما لتوفير المرافق "اللازمة". تشمل هذه المرافق بيئة آمنة وسلمية، ووحدات ممتدة تضم مساحات مكتبية مخصصة، وشرفات أكبر حجمًا لدخول الضوء الطبيعي، ومساحة كافية للمشبي/ركوب الدراجات، وصالة رياضية، ومنطقة لعب للأطفال، بالإضافة إلى المطاعم ومتاجر البيع بالتجزئة. وقد لوحظ خلال العام أن سوق المجمعات السكنية الحالي في العاصمة أقل تأثرًا إلى حد ما مع استقرار أسعار الإيجارات ومستويات الإشغال. ويواصل الوافدون الجدد إلى السوق المكافحة من أجل تحقيق معدلات إشغال مستقرة

ومع ذلك، لا تزال التخفيضات الحكومية في الإنفاق، والتكاليف المثبطة للأراضي، ومحدودية توافر الأراضي في المواقع المركزية تمثل بعضًا من العوامل الصعبة لدخول سوق المجمعات السكنية. يبدي المستثمرون والمطورون اهتمامًا أكبر خاصةً في الجزأين الشمالي والشرقي من المدينة لتطوير مجمعات سكنية من الفئة أ وب نظرًا لأن معدل استيعاب السوق لهذه الفئات أعلى نسبيًا.

تعمل معظم المجمعات السكنية حاليًا بمعدل متوسط إشغال يتراوح بين 52% إلى 76%. أصبحت قرية البستان في الفئة أ، بعد توسعتها، تضم الآن 1,015 وحدة ويبلغ معدل الإشغال فيها حاليًا حوالي 72% مع أسعار إيجارات لم تتغير في الغالب

وفي وقت سابق، أعلنت أنتارا، وهو مجمع سكني بقيمة 266.6 مليون دولار (مليار ريال سعودي)، عن افتتاحه المبدئي بحوالي 520 وحدة. يقدم المشروع مزيجًا من الشقق السكنية والفلل ومنازل التاون هاوس التي تتميز بالخدمات ووسائل الراحة الفاخرة وتقع في شمال غرب الرياض في حي الرحاب

تعمل شركة وادي حنيفة للاستثمار والتطوير العقاري "الواحة" حاليًا على تطوير 3 مجمعات سكنية كبيرة الحجم (وادي الهدا ودرة الهدا والهدا) والتي ستضم حوالي 1,800 وحدة سكنية تستهدف المغتربين الغربيين ذوي الدخل المتوسط للمرتفع

تقوم الشركة العقارية السعودية حاليًا بتطوير مجتمع سكني مسور (الضاحية) والذي سيتألف من 557 وحدة على مساحة أرض تبلغ حوالي 430,297 مترًا مربعًا، ويقع داخل حي الرمال

تشمل أوجه العرض الأخرى المتوقعة في قطاع المجمعات السكنية رحاب نجد من شركة السليمان العقارية (بأكثر من 2,400 وحدة)، وكومباوند مرادا من شركة آل سعيديان للعقارات (123 وحدة)، والمعذر من شركة ظليبية (57 وحدة)، وتوباز (26 وحدة) والنايفة (144 وحدة) من شركة رافال للتطوير العقاري

في ضوء عالم ما بعد فيروس كورونا المستجد كوفيد-19، ترى شركة سنشري 21 السعودية أن تفضيلات المستأجر من المرجح أن تتغير من شقة سكنية إلى وحدات موسعة ذات تخطيطات مرنة خاصةً في المجمعات المسورة.



أداء السوق

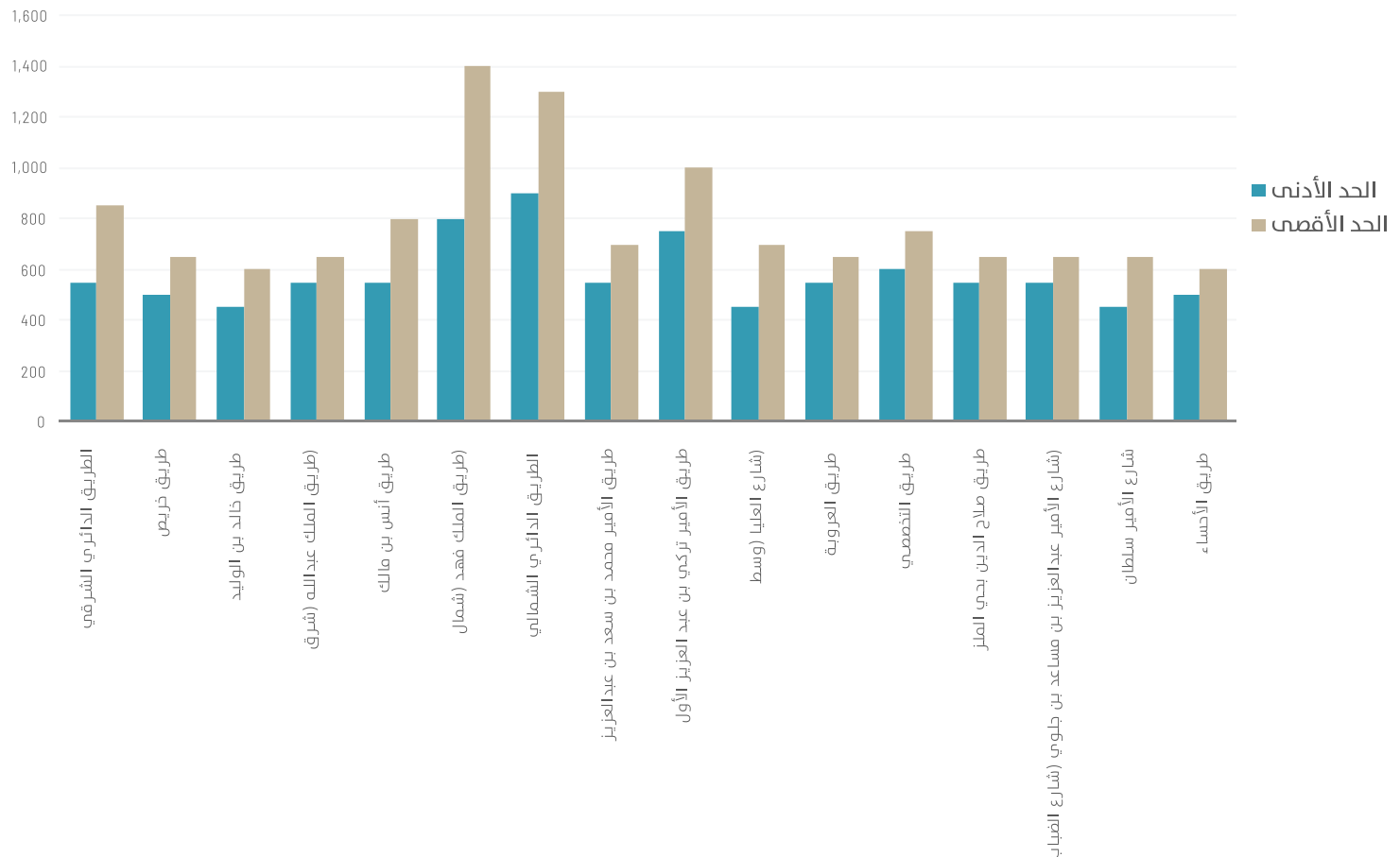
من المحتمل أن يُحدث مركز الملك عبدالله المالي، بمجرد تسليمه، تأثيرًا في معدل الإيجار ومستويات الإشغال للمباني المكتبية من الدرجة A في جميع أنحاء الرياض.

تُشغل المساحات التجارية الرئيسية في الرياض بالشركات المشاركة في المشاريع الجارية لمركز الملك عبدالله المالي، ومتنزه الملك سلمان، والفدية، ونيوم، ومشاريع مترو الرياض. ومع ذلك، سيتم توسيع فجوة العرض والطلب وقد تزداد معدلات الشغور على مستوى قطاع المكاتب بمجرد اكتمال هذه المشاريع الضخمة.

ظل سوق المكاتب تحت ضغط طفيف منذ أن أدى العمل من المنزل في ساعات مرنة و"العمل التناوبي" إلى انخفاض الطلب على المساحات المكتبية الموسعة إلى وحدات أصغر مجهزة بأدنى حد من الإنفاق الرأسمالي.

شهدت سنشري 21 السعودية معدل شغور يتراوح ما بين 8% و 10% مع معدلات إيجار لم تتغير في الغالب في قطاع المكاتب. ومع ذلك، لوحظ انخفاض طفيف في معدلات الإيجار (2% إلى 3%) في المناطق الشمالية من المدينة حيث يتراوح متوسط معدلات إيجار المكاتب ما بين 550 ريالاً سعودياً إلى 950 ريالاً سعودياً للمتر المربع.

أسعار إيجار المكاتب – (النوع والدرجة أ و ب)



مقدمة

شهد عدد مشاريع الاستثمار الأجنبي الجديدة في المملكة العربية السعودية تباطؤًا حادًا خلال العام. وبسبب الأثر الذي أحدثته فيروس كوفيد-19، انخفض مستوى النشاط الاستثماري بنسبة 47% على أساس سنوي في الربع الثاني من عام 2020

ومع ذلك، شهد الاقتصاد تعويضًا كبيرًا في نهاية الربع الثاني بسبب زيادة النشاط الاقتصادي بعد الرفع الجزئي لإجراءات الحظر

تشجع المبادرات الحكومية مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد ومن المتوقع أن يبشر القطاع التجاري بالخير على المدى الطويل من خلال تحويل إستراتيجيته من كونها منساقة بالنفط إلى واحدة مدفوعة بالاستثمار من خلال إنشاء برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية (NIDLP). وهو يهدف إلى جذب 1.6 تريليون ريال سعودي من الاستثمار الأجنبي بحلول عام 2030 في مختلف الصناعات

تستمر "مجمعات الأعمال" في اكتساب الزخم بسبب عدة عوامل تتضمن المواقع الرئيسية ومخططات المساحات المكتبية الذكية والعدد الكافي من مواقف السيارات للموظفين / الزوار والبنى التحتية الوافرة من خدمات البيع التجزئة / المأكولات والمشروبات وغيرها من البنى التحتية الاجتماعية / المجتمعية

ويُعد مترو الرياض في المرحلة النهائية من الاكتمال، مما سيعيد في النهاية الوتيرة الكاملة لأنشطة الأعمال، خاصة في منطقة الأعمال المركزية

العرض

سيضيف "برج شركة جرير" لمقرها الرئيسي الذي يضم مساحة مبنية إجمالية تبلغ 86,669 مترًا مربعًا و"برج سبيماكو الدوائية" المكتبي على طريق الملك فهد منطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 23,000 متر مربع إلى قطاع المكاتب في الفترة المقبلة

كما أن "القصور الإدارية" التي أنشأتها شركة العجلان و"برج مجدول"، الذي يُعد عقارًا من الفئة A بمنطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 3,200 متر مربع تقريبًا و70,000 متر مربع على التوالي في مراحل الإنجاز النهائية لهما

يتميز التطوير الأيقوني لمركز الملك عبدالله المالي (KAED) بالقدرة على تحويل سوق المكاتب الحالي إلى المستوى التالي، بينما من المتوقع الانتهاء من أعمال استكمال المشروع في المستقبل القريب

إن المقر الرئيسي "للبنك السعودي البريطاني" (ساب) الذي يضم مساحة مبنية قدرها 55,600 متر مربع على طول طريق الملك فهد في حي الصحافة ومقر سدر بجانب طريق الأمير تركي الأول بمساحة 13,500 متر مربع، هما مشروعان مرتقبان من المتوقع أن يبدأ تشغيلهما بحلول عام 2021. سيضيف برج ذا بوس، وهو مشروع مقبل آخر، حوالي 80 وحدة مكتبية على مستوى 35 طابقًا في العامين المقبلين

يبلغ مخزون المكاتب في الرياض حاليًا 4.24 مليون متر مربع، بينما من المقرر تسليم أكثر من مليون متر مربع من المساحات المكتبية خلال العامين المقبلين

الطلب

نظرًا لتزايد المساحات المكتبية، يستمر الاتجاه نحو العرض الزائد، ومع ذلك، فإن تمكين القطاع الخاص وتعزيز مساهمته في الاقتصاد يمكن أن يمتص الضغط إلى حد معين

تكشف الإحصاءات أن المرأة السعودية تمتلك أكثر من 45 مليار ريال سعودي (12 مليار دولار أمريكي) في البنوك السعودية و130 مليار ريال سعودي في الاستثمارات العقارية. علاوة على ذلك، تمتلك المرأة السعودية حوالي 25,000 مشروع صغير ومتوسط وتُعد مساهمتها عنصرًا رئيسيًا في تحفيز سوق المكاتب في العاصمة

أطلق صندوق الاستثمارات العامة في المملكة العربية السعودية مؤخرًا شركة جديدة تحت اسم صندوق الصناديق "جدا" لدعم وتمكين المشاريع الصغيرة والمتوسطة من خلال خلق فرص عمل، وتنويع الاقتصاد المحلي، بالإضافة إلى تعزيز مساهمة المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة.

المشروعات المكتبية بالرياض - العرض المتوقع

اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
**مركز الملك عبد الله المالي	800,000	2021
برج جرير	33,260	2021
سبيماكو الدوييه	23,000	2021
برج المجدول	70,000	2021
قصور إدارية	32,000	2021
حديقة الملك سلمان (قسم المكاتب)	600,000	2022
شرفات بارك حطين	11,000	2021
هيد كوارتر	17,250	2021
دانات بزنس بارك	4,700	2021
واجهة الأعمال	200,000	2021
برج سماسكو	25,267	2021

أداء السوق

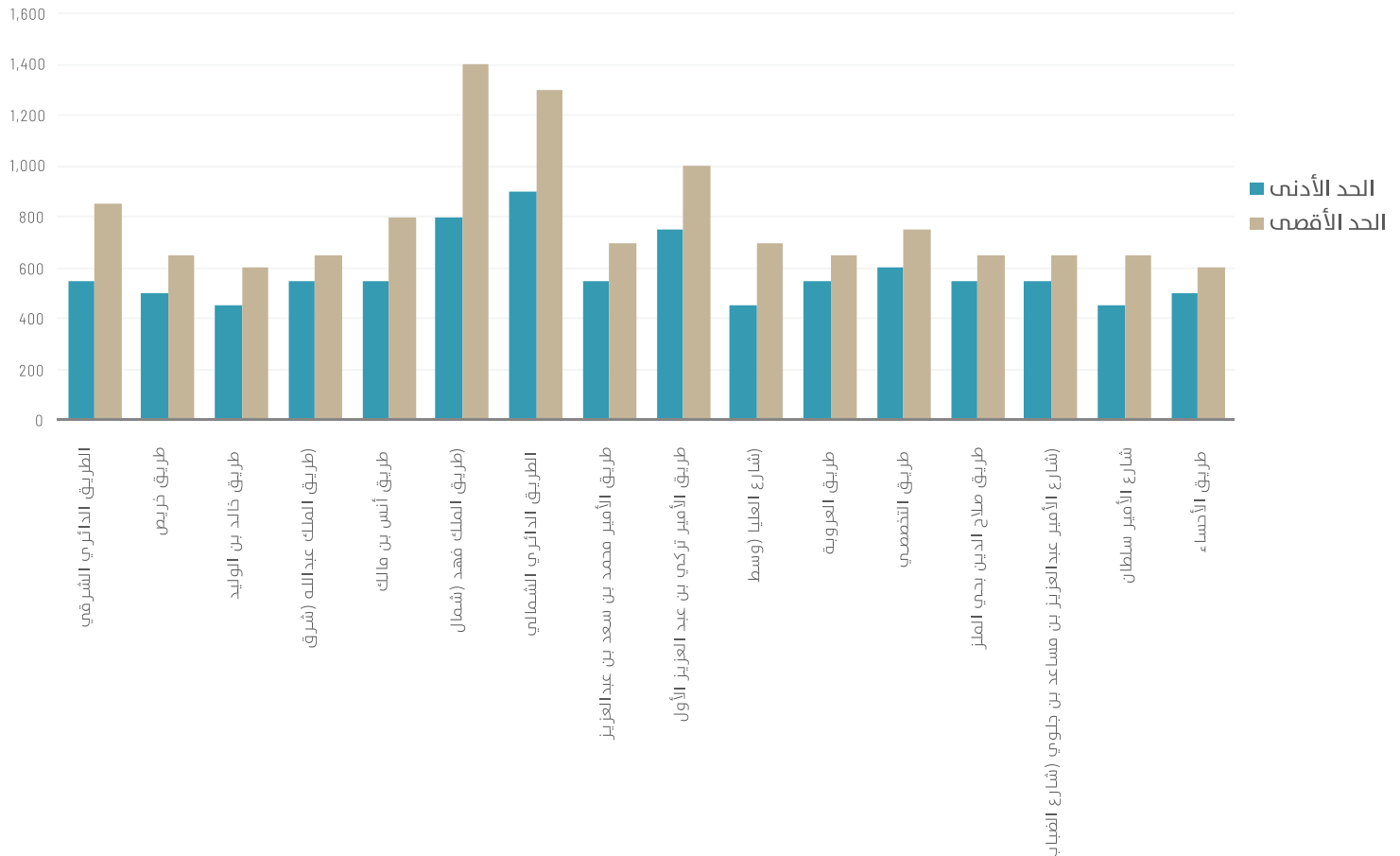
من المحتمل أن يُحدث مركز الملك عبدالله المالي، بمجرد تسليمه، تأثيرًا في معدل الإيجار ومستويات الإشغال للمباني المكتبية من الدرجة A في جميع أنحاء الرياض.

تُشغل المساحات التجارية الرئيسية في الرياض بالشركات المشاركة في المشاريع الجارية لمركز الملك عبدالله المالي، ومتنزه الملك سلمان، والفدية، ونيوم، ومشاريع مترو الرياض. ومع ذلك، سيتم توسيع فجوة العرض والطلب وقد تزداد معدلات الشغور على مستوى قطاع المكاتب بمجرد اكتمال هذه المشاريع الضخمة.

ظل سوق المكاتب تحت ضغط طفيف منذ أن أدى العمل من المنزل في ساعات مرنة و"العمل التناوبي" إلى انخفاض الطلب على المساحات المكتبية الموسعة إلى وحدات أصغر مجهزة بأدنى حد من الإنفاق الرأسمالي.

شهدت سنشري 21 السعودية معدل شغور يتراوح ما بين 8% و 10% مع معدلات إيجار لم تتغير في الغالب في قطاع المكاتب. ومع ذلك، لوحظ انخفاض طفيف في معدلات الإيجار (2% إلى 3%) في المناطق الشمالية من المدينة حيث يتراوح متوسط معدلات إيجار المكاتب ما بين 550 ريالاً سعودياً إلى 950 ريالاً سعودياً للمتر المربع.

أسعار إيجار المكاتب – (النوع والدرجة أ و ب)



مقدمة

سيتعرض قطاع البيع بالتجزئة إلى تجربة من نوع جديد وتماشياً مع هذا الاتجاه الجديد، تحاول جهات التطوير العقاري توفير منافذ الترفيه الحديثة ومفاهيم المأكولات والمشروبات الفريدة. يحث الارتفاع في أنماط التسوق عبر الإنترنت أصحاب الأعمال التجارية على التركيز بشكل أكبر على "متاجر الاستلام" بدلاً من طرق البيع بالتجزئة التقليدية المقترنة بأحجام صالات العرض الأصغر حجماً. وقد تباطأ تنفيذ خطط التوسع لتجار التجزئة بسبب ظروف السوق الصعبة والتنافسية على المدى القصير إلى المتوسط.

تعمل المنتجات الترفيهية الموجودة ضمن قطاع البيع بالتجزئة على جذب الزائرين وتهدف الهيئة العامة للترفيه في الوقت الحالي إلى زيادة إنفاق الأسرة على الترفيه من نسبة 2.9% الحالية إلى 6% بحلول عام 2030. حديقة الملك سلمان - القلب الأخضر للرياض، وهي علامة مميزة ضخمة للعاصمة ستضيف ما يصل إلى نصف مليون متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في العامين المقبلين ومن المتوقع أن تستقبل 400 ألف زائر سنوياً. ستجذب مدينة القدية الترفيهية التي تمتد على مساحة 334 كيلومتراً مربعاً 12 مليون زائر للتسوق مع حلول وقت الانتهاء المقرر للمرحلة الأولى في عام 2022

العرض

لاحظت شركة سنشري 21 بعض مشاريع البيع بالتجزئة الراقية القادمة مثل "ذا ديستريكت" و"مركز لومير" و"ذا كانوبي" وما إلى ذلك في شمال العاصمة. تم تأخير بعض مشاريع البيع بالتجزئة الرئيسية ومن المتوقع تسليمها في الربع الأول من عام 2021. ويتوقع السوق بحلول عام 2023 توفر مساحة إضافية لإجمالي المساحة المخصصة للإيجار والتي تبلغ 1.3 مليون متر مربع. سيرفع هذا إجمالي المساحة المخصصة للإيجار الحالية من 3.0 ملايين متر مربع إلى 4.3 ملايين متر مربع على التوالي.

ستضيف مشاريع "شرفات بارك" في حطين والخير، وكلاهما يستهدف الأسر ذات الدخل المرتفع في الشمال، مجتمعة 15,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة إلى الأمل الحالي في عام 2021. تتميز القرية الطبية التي تبلغ مساحتها 250,000 متر مربع بمجمع "ذا ووك" وهو كذلك في طور الإعداد ومن المتوقع الانتهاء منه قريباً.

يعد "ذا اسبلاناد" الموجود عند مدخل جامعة الملك سعود بمساحة 20,000 متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار من الشركة الموحدة مشروعاً راقياً يجري العمل عليه ومن المتوقع أن يتم تسليمه في عام 2021.

ويغطي مجمع "سنشري كورنر" المصنف ضمن علامات تجارية عالمية مختارة مساحة قدرها 15,344 متراً مربعاً، ومن المتوقع أيضاً أن يدخل السوق بحلول الربع الثالث من عام 2021.

مشاريع البيع بالتجزئة بالرياض - المكتملة مؤخرًا	
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)
شرفات بارك الندي	11,000
تال بلازا	21,000
شاندليز	13,400
كيوبك بلازا	17,000
ذا إيليت	12,000
مركز التراس	2,500

مشاريع البيع بالتجزئة بالرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
سوليتير	70,000	2022
بوليفارد ٢٠٣٠	140,000	2022
مركز لومير	28,000	2021
ذا اسبلاناد	20,000	2021
شمس الرياض مول	35,000	2021
ذا دستركت	18,785	2021
الملقا وارف	9,000	2021
ماني ستي	85,000	2021
مجمع التحلية	11,640	2021
تاور تراس	13,000	2021
شرفات بارك حطين	11,000	2021
ذا كانوبي	19,000	2021
الرياض ووك	136,000	2021
نجد مول	36,286	2021
مول الخليج	51,453	2021
جوهرة الرياض	135,340	2022
رواق قرطبة	72,000	2021
أورا سنتر	14,050	2021
الدرعية سيتي سنتر	22,929	2021
الأفنيوز	400,000	2022
مول السعودية	300,000	2022



التجزئة

نظرة عامة على السوق

أسعار إيجار المكاتب – (النوع والدرجة أ و ب)

الحد الأدنى	الحد الأقصى	جنوب الرياض
350	450	طريق العزيزية
400	550	الطريق الدائري الجنوبي
350	450	طريق السويدي العام
		وسط الرياض
750	1,100	طريق الملك فهد
450	700	شارع العليا
600	750	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
550	650	طريق العروبة
600	750	شارع التخصصي
500	600	طريق الملك عبد العزيز
500	650	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد (شارع الضباب) بن جلوي
600	750	طريق الملك عبد الله
550	650	طريق مكة المكرمة
450	650	شارع الأمير سلطان
550	650	طريق صلاح الدين بحي الملز
500	600	طريق الأحساء
500	600	طريق النهضة

الحد الأدنى	الحد الأقصى	شرق الرياض
550	850	الطريق الدائري الشرقي
500	650	طريق خريص
550	650	طريق سعيد ابن زيد
450	600	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
400	500	شارع الطائف
400	550	طريق المدينة المنورة
550	650	طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز
		شمال الرياض
800	1,400	طريق الملك فهد
900	1,300	الطريق الدائري الشمالي
750	1,000	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
500	650	طريق الإمام سعود بن فيصل
550	800	طريق أنس بن مالك
650	750	طريق الملك عبد العزيز
550	700	طريق أبو بكر الصديق
550	700	طريق عثمان بن عفان
550	700	طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز
550	650	طريق العليا



الطلب

تدرك شركة سنشري 21 السعودية على المدى الطويل أن التركيبة السكانية المواتية والنمو المتوقع في السياحة من المرجح أن يقود السوق.

كما أن نسبة 67% من السكان السعوديين الذين تقل أعمارهم عن 35 عامًا ونسبة 69% ممن يندرجون في فئة الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع، كلاهما يعتبران أكبر مستهلكين لقطاع البيع بالتجزئة والخدمات الترفيهية. تقوم شركات التطوير العقاري بتنوع مزيج منتجاتهم من خلال جلب دور السينما ومفاهيم تناول الطعام الفاخر إلى مساحة البيع بالتجزئة لجذب المتسوقين العصريين ذوي الأذواق الراقية للعلامات التجارية.

تهدف رؤية المملكة العربية السعودية لعام 2030 إلى رفع مستوى مساهمة الشركات الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي الإجمالي من نسبة 20% الحالية إلى 35%. يوجد حاليًا حوالي 950 ألف شركة صغيرة ومتوسطة مسجلة في المملكة، حيث توفر فرص عمل لمليون سعودي وتلعب دورًا محوريًا في تعزيز قطاع البيع بالتجزئة.

أداء السوق

ظل مستوى الشغور على مستوى المدينة مستقرًا عند نسبة 10% إلى 15% في العاصمة. لاحظت شركة سنشري 21 اتجاهًا هبوطيًا في قيم الإيجارات (2% إلى 5%) في جنوب ووسط الرياض. ومع ذلك، فإن بعض العقارات ذات الجودة العالية للبيع بالتجزئة الموجودة في مناطق رئيسية تظهر قيم إيجارات مستقرة نسبيًا.

وتأمل الحكومة في زيادة نسبة المدفوعات عبر الإنترنت إلى 70% بحلول عام 2030، ارتفاعًا عن هدف عام 2020 بقيمة 28%، الأمر الذي سينعكس إيجابًا على أداء قطاع البيع بالتجزئة.

يستضيف الطريق الدائري الشمالي وشارع الأمير تركي الأول وطريق أنس بن مالك وشمال طريق الملك فهد والعليا، وشارع التخصصي وشارع الملك عبد العزيز جزءًا رئيسيًا من قطاع البيع بالتجزئة في الرياض ويتحول المستأجرون من مراكز التسوق القديمة إلى المواقع الرئيسية في الجزء الشمالي من المدينة. تتجه أسعار الإيجار في هذه المنطقة إلى الارتفاع وتتراوح من نسبة 7% إلى 14%.

ظل معدل الشغور الإجمالي على أساس سنوي من نسبة 8% إلى 10% مستقرًا.

أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة (خارج المراكز التجارية)

الحد الأدنى	الحد الأقصى	شرق الرياض
500	700	طريق خريص
700	900	طريق الدمام
450	550	طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي
500	700	طريق خالد بن الوليد
750	850	طريق عمر بن عبد العزيز
650	850	طريق الملك عبد الله
700	1,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
400	600	طريق الأمير بندر بن عبد العزيز
700	800	طريق الإمام الشافعي
غرب الرياض		
600	700	الطريق الدائري الغربي
450	550	طريق الوادي
550	750	طريق المدينة المنورة
700	850	طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز
شمال الرياض		
1,300	1,700	طريق الملك فهد
1,200	1,700	الطريق الدائري الشمالي
600	800	طريق الإمام سعود بن فيصل
800	1,300	طريق أنس بن مالك
750	1,100	طريق الملك عبد العزيز
700	850	طريق أبو بكر الصديق
750	850	طريق عثمان بن عفان
750	900	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
550	750	طريق العليا
جنوب الرياض		
400	500	طريق العزيزية
450	550	طريق ديراب
500	650	الطريق الدائري الجنوبي
400	500	طريق النصر
500	600	طريق السويدي العام
650	750	طريق حمزة بن عبد المطلب
550	700	طريق عائشة بنت أبي بكر
وسط الرياض		
1,200	1,500	طريق الملك فهد
500	800	طريق العليا
1,250	1,550	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
750	1,000	شارع العروبة
1,000	1,600	طريق التخصصي
600	900	طريق الملك عبد العزيز
800	1,200	طريق الضباب
800	1,000	طريق الملك عبد الله
700	1,000	طريق مكة المكرمة
550	800	شارع الأمير سلطان
900	1,200	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
750	850	طريق صلاح الدين بحي الملز
650	750	طريق النهضة

مقدمة

سيتعرض قطاع البيع بالتجزئة إلى تجربة من نوع جديد وتماشياً مع هذا الاتجاه الجديد، تحاول جهات التطوير العقاري توفير منافذ الترفيه الحديثة ومفاهيم المأكولات والمشروبات الفريدة. يحث الارتفاع في أنماط التسوق عبر الإنترنت أصحاب الأعمال التجارية على التركيز بشكل أكبر على "متاجر الاستلام" بدلاً من طرق البيع بالتجزئة التقليدية المقترنة بأحجام صالات العرض الأصغر حجماً. وقد تباطأ تنفيذ خطط التوسع لتجار التجزئة بسبب ظروف السوق الصعبة والتنافسية على المدى القصير إلى المتوسط.

تعمل المنتجات الترفيهية الموجودة ضمن قطاع البيع بالتجزئة على جذب الزائرين وتهدف الهيئة العامة للترفيه في الوقت الحالي إلى زيادة إنفاق الأسرة على الترفيه من نسبة 2.9% الحالية إلى 6% بحلول عام 2030. حديقة الملك سلمان - القلب الأخضر للرياض، وهي علامة مميزة ضخمة للعاصمة ستضيف ما يصل إلى نصف مليون متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة في العامين المقبلين ومن المتوقع أن تستقبل 400 ألف زائر سنوياً. ستجذب مدينة القدية الترفيهية التي تمتد على مساحة 334 كيلومتراً مربعاً 12 مليون زائر للتسوق مع حلول وقت الانتهاء المقرر للمرحلة الأولى في عام 2022

العرض

لاحظت شركة سنشري 21 بعض مشاريع البيع بالتجزئة الراقية القادمة مثل "ذا ديستريكت" و"مركز لوميير" و"ذا كانوبي" وما إلى ذلك في شمال العاصمة. تم تأخير بعض مشاريع البيع بالتجزئة الرئيسية ومن المتوقع تسليمها في الربع الأول من عام 2021. ويتوقع السوق بحلول عام 2023 توفر مساحة إضافية لإجمالي المساحة المخصصة للإيجار والتي تبلغ 1.3 مليون متر مربع. سيرفع هذا إجمالي المساحة المخصصة للإيجار الحالية من 3.0 ملايين متر مربع إلى 4.3 ملايين متر مربع على التوالي.

ستضيف مشاريع "شرفات بارك" في حطين والخير، وكلاهما يستهدف الأسر ذات الدخل المرتفع في الشمال، مجتمعة 15,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة إلى الأمل الحالي في عام 2021. تتميز القرية الطبية التي تبلغ مساحتها 250,000 متر مربع بمجمع "ذا ووك" وهو كذلك في طور الإعداد ومن المتوقع الانتهاء منه قريباً.

يعد "ذا اسبلاناد" الموجود عند مدخل جامعة الملك سعود بمساحة 20,000 متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار من الشركة الموحدة مشروعاً راقياً يجري العمل عليه ومن المتوقع أن يتم تسليمه في عام 2021.

ويغطي مجمع "سنشري كورنر" المصنف ضمن علامات تجارية عالمية مختارة مساحة قدرها 15,344 متراً مربعاً، ومن المتوقع أيضاً أن يدخل السوق بحلول الربع الثالث من عام 2021.

مشروعات البيع بالتجزئة بالرياض - المكتملة مؤخرًا	
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)
شرفات بارك الندي	11,000
تال بلازا	21,000
شاندليز	13,400
كيوبك بلازا	17,000
ذا إيليت	12,000
مركز التراس	2,500

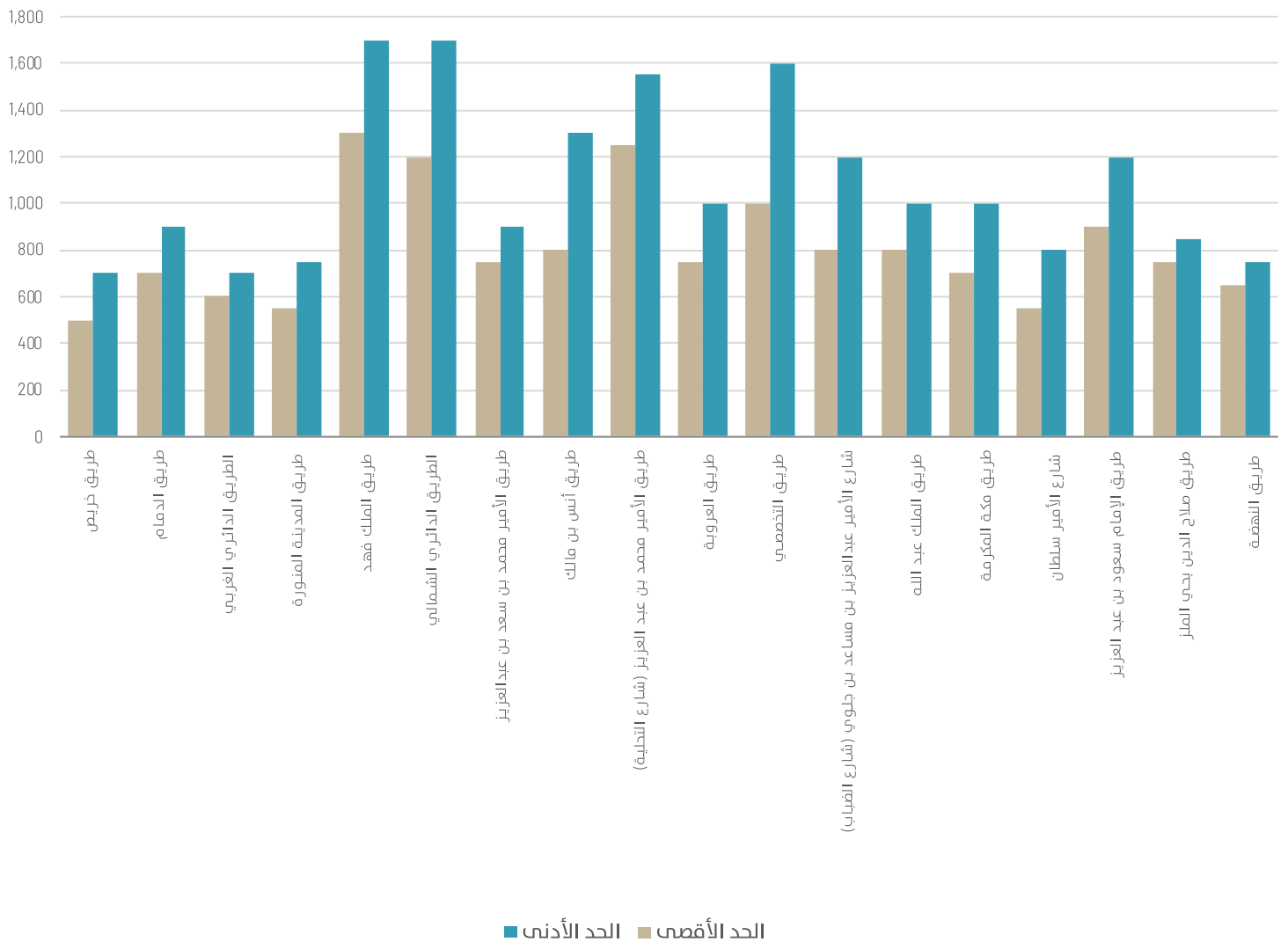
مشروعات البيع بالتجزئة بالرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
سوليتير	70,000	2022
بوليفارد ٢٠٣٠	140,000	2022
مركز لوميير	28,000	2021
ذا اسبلاناد	20,000	2021
شمس الرياض مول	35,000	2021
ذا دستركت	18,785	2021
الملقا وارف	9,000	2021
ماني ستي	85,000	2021
مجمع التحلية	11,640	2021
تاور تراس	13,000	2021
شرفات بارك حطين	11,000	2021
ذا كانوبي	19,000	2021
الرياض ووك	136,000	2021
نجد مول	36,286	2021
مول الخليج	51,453	2021
جوهرة الرياض	135,340	2022
رواق قرطبة	72,000	2021
أورا سنتر	14,050	2021
الدرعية سيتي سنتر	22,929	2021
الأفنيوز	400,000	2022
مول السعودية	300,000	2022



الضيافة

نظرة عامة على السوق

أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة - (خارج المراكز التجارية)



أداء السوق

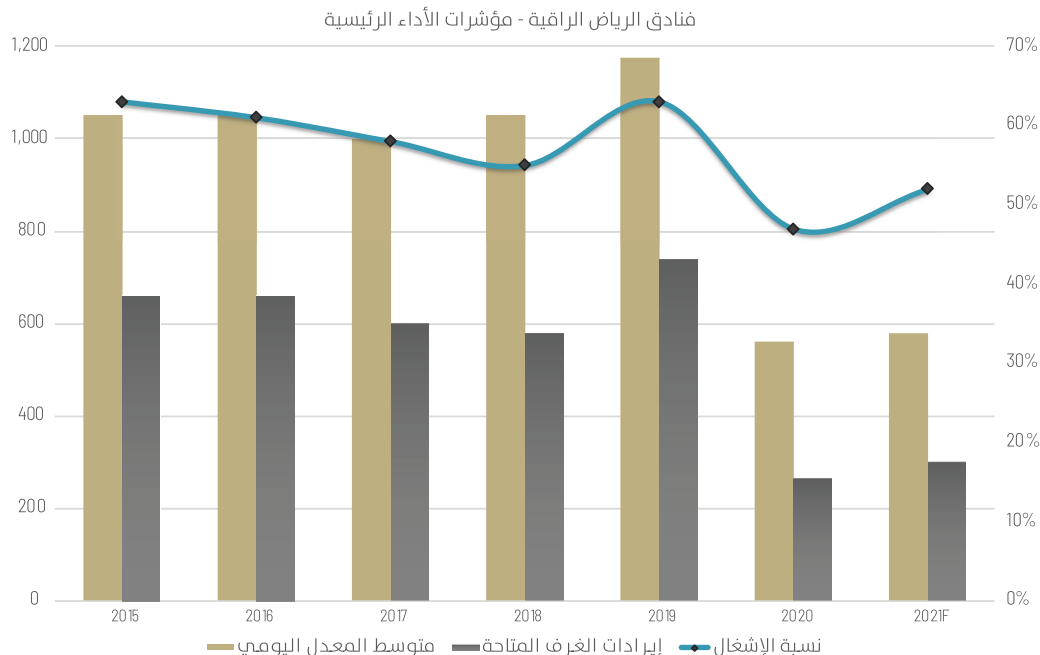
نظرًا لكون قطاع السياحة والضيافة من أكثر القطاعات تضررًا نتيجة لجائحة فيروس كورونا بسبب تعليق الرحلات الجوية الدولية والتأثيرات السياحية، ظلت العديد من المدن بما فيها العاصمة مستقرة نسبيًا من حيث الأداء.

وبينما ظل مجال الفنادق يواجه تحديات على المدى القصير إلى المتوسط، فإن عددًا أقل من العلامات التجارية مثل "أكور" تقدم خصومات خاصة تصل إلى 50% إلى جانب برامج الولاء الأخرى لضيوفها المميزين. ولكن على المدى الطويل، قد لا تكون هذه الخصومات والعروض الجذابة مجدية من الناحية المالية؛ ولذلك، قد تنتعش أسعار الفنادق بشكل طفيف خلال النصف الأول من عام 2021.

يقدر معدل إشغال فنادق الرياض بنسبة 47% بانخفاض حاد بمقدار 24% عند مقارنته على أساس سنوي بعام 2019. ظل متوسط السعر اليومي (ADR) لفندق من فئة خمس نجوم بين 900 ريال سعودي إلى 1450 ريالًا سعوديًّا خلال عام 2020، بينما تراوح متوسط السعر لفندق من فئة أربع نجوم بين 350 ريالًا سعوديًّا إلى 650 ريالًا سعوديًّا. وتبلغ الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) 236 ريالًا سعوديًّا.

لا تزال مستويات الإشغال في الشقق المفروشة مستقرة عند مقارنتها بالفنادق وتبلغ في الوقت الحالي 57%. يتراوح متوسط السعر اليومي للشقق المفروشة التي تحمل علامات تجارية ومكونة من غرفة نوم واحدة بين 525 ريالًا سعوديًّا و780 ريالًا سعوديًّا. لاحظ فريق البحث لدى سنشري 21 السعودية تزايد اهتمام المستثمرين بالتطوير والاستثمار في قطاع الشقق المفروشة التي تحمل علامات تجارية والذي عادةً ما يعاني من قلة العرض.

الفنادق الرئيسية المرتقب افتتاحها في الرياض		
اسم الفندق	عدد الغرف	سنة الاكتمال المتوقعة
بارك إن العليا	400	2022
رمادا الرياض	189	2021
فيرمونت رملة الفندقية	138	2022
ويستن الرياض	388	2022
إليمنت الرياض	244	2022
موفنيك	353	2021
مانسارد	140	2021
سوفيتيل	425	2021
هيلتون (جامعة الملك سعود)	396	2022
هيلتون جاردن إن	370	2021
والدورف أستوريا	350	2023
كونراد	400	2023
هيلتون جاردن إن	450	2023
كانوبي	150	2023
فندق راديسون مطار	471	2021
امبيسي من هيلتون	229	2023



مقدمة

اتخذت المملكة مؤخرًا العديد من الخطوات المميزة بما يشمل نظام التأشيرات السياحية الذي يسمح لمواطني 49 دولة من أوروبا وآسيا وأمريكا بزيارة مناطق المملكة من خلال الإقامة لمدة تصل إلى 90 يومًا. ووفقًا لنظام التأشيرات السياحية الجديد، أصدرت الوزارة حوالي 400,000 تأشيرة سياحية خلال النصف الأول من عام 2020. كذلك أطلقت المملكة صندوق تنمية سياحية بقيمة 9 مليارات دولار أمريكي، يتألف من 4 مليارات دولار أمريكي في صورة استثمارات رأسمالية و5 مليارات دولار أمريكي في مذكرات تفاهم متفق عليها مع البنوك الخاصة.

وقد كان لمثل هذه المبادرات أثر إيجابي على قطاع السياحة والضيافة، حيث تهدف الحكومة إلى زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي بمقدار 10% من نسبة 3.5% الحالية وتوفير حوالي 1.6 مليون فرصة عمل خلال الأعوام العشرة المقبلة.

وقد شهدت شركة سنشري 21 السعودية نموًا مستمرًا في السياحة المحلية. أعلنت الهيئة العامة للسياحة في الوقت الحالي عن موسم "شتاء السعودية" الذي سيستمر حتى الربع الثالث من عام 2021 وسيُدخل أنشطة على أكثر من 17 وجهة في جميع أنحاء المملكة، وذلك بعد حملة "صيف السعودية" الناجحة التي أدت إلى نمو الإنفاق السياحي حتى 6 مليارات ريال سعودي (زيادة بنسبة 26% على الأساس السنوي).

وعلى الرغم من الاتجاهات السلبية في مستويات إشغال الفنادق في المدن الكبرى، بما فيها الرياض، فمن المتوقع أن يستجمع سوق الضيافة الزخم خلال النصف الأول من عام 2021 بزيادة إجمالية تتراوح من 10% إلى 15%.

الطلب

تساهم الرياض بأكبر نسبة في القطاع العام، وبالتالي فإن قطاع السياحة والشركات هما أحد مصادر الطلب الرئيسية.

وكجزء من رؤية 2030، أدخلت الحكومة العديد من المشاريع الضخمة المؤثرة جذريًا مثل القدية والوديان ومنتزه الملك سلمان وما إلى ذلك، حيث سيتم تطوير عدد من الفنادق ذات العلامات التجارية الشهيرة، وهو أمر من شأنه أن يخلق تأثيرًا إيجابيًا من حيث زيادة الطلب في قطاع الضيافة.

استنادًا إلى دراساتنا البحثية الحديثة للسوق، يزداد الطلب على الوحدات التي تحمل علامات تجارية (الشقق/المنتجعات المفروشة وما إلى ذلك) مع مستويات إشغال مستقرة، ونحن نتوقع فرص نمو مستمرة في هذا القطاع.



العرض

تمثلت أكبر الإنجازات الرئيسية خلال العام في فندق "بارك إن باي راديسون" الذي يضم 192 غرفة. بالإضافة إلى ذلك، شجع التطوير المستمر لمراكز الترفيه والمنتجعات الفاخرة والمشاريع الكبرى متعددة الاستخدامات وكذلك الفعاليات الموسمية المتكررة العلامات التجارية الفندقية الكبرى على الاستفادة من الفرص وتسريع خططها التوسعية.

علاوة على ذلك، وقعت مجموعة فنادق "ماندارين أورينتال" مؤخرًا اتفاقية مع شركة الخزامى لإدارة فندق الفيصلية الشهير في الرياض. وسيتم الانتهاء من التجديد الشامل المستمر للفندق الذي يضم 321 غرفة وجناحًا آخرين بحلول نهاية عام 2021، والذي سيتم بعده تغيير علامته التجارية ليصبح ماندارين أورينتال الفيصلية، الرياض.

كما ستشغل هيلتون أربعا من علاماتها التجارية الرائدة في الصناعة في الأبنيز "Avenues"، وهو واحد من المشاريع الضخمة في الرياض والذي سيضم 1,400 غرفة. وسيتألف المشروع الذي تبلغ قيمته 13 مليار ريال سعودي من خمسة أبراج متعددة الأغراض تضم فنادق وقاعات ومؤتمرات وشققًا سكنية ومكاتب ومراكز طبية.

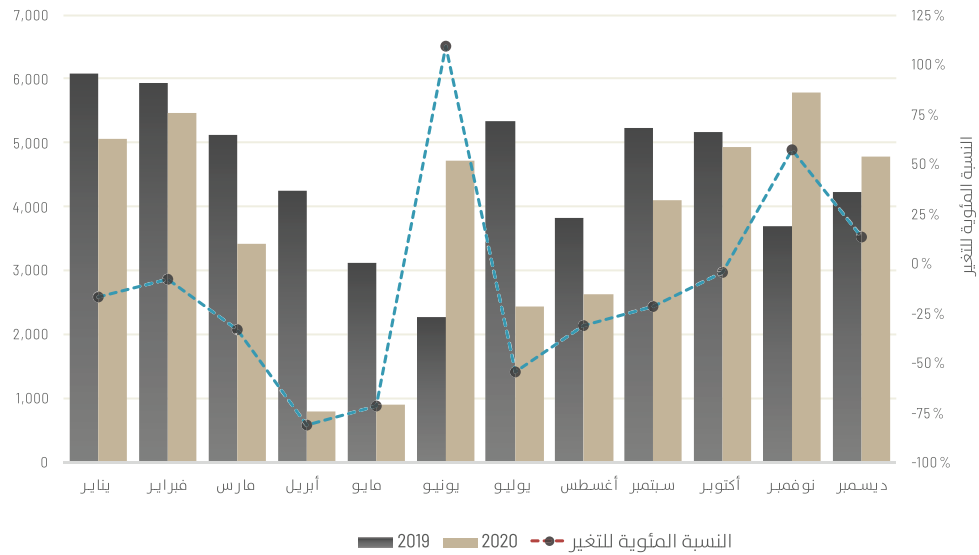
يبلغ مخزون الفنادق في الرياض حاليًا حوالي 16,350 غرفة في حين أن هناك حوالي 40 مشروعًا يضم أكثر من 10,600 غرفة قيد الإعداد بالفعل لعام 2023 وما بعده.

الأراضي السكنية

تم تنفيذ 44,990 معاملة بانخفاض إجمالي نسبته 17%، في حين سُجِلت قيمة المعاملات التي قدرها 34.2 مليار ريال سعودي بانخفاض بنسبة 13% عند مقارنتها بالعام السابق على أساس سنوي.

ومع فرض ضريبة الأراضي البيضاء البالغة 2.5% من قيمة الأرض، يسعى العديد من مالكي الأراضي الآن إما إلى تطوير أراضيهم أو الدخول في شراكات مع وزارة الإسكان لبناء مشاريع سكنية.

عدد الصفقات (الأراضي السكنية) - (2019 مقابل 2020)



الاستثمار في الأراضي السكنية بالرياض (2019 مقابل 2020)

الشهر	عدد الصفقات			قيمة الصفقات		
	2019	2020	النسبة المئوية للتغير	2019	2020	النسبة المئوية للتغير
يناير	6,073	5,062	-17%	3,348,734,543	3,229,742,747	-4%
فبراير	5,928	5,464	-8%	3,545,961,352	3,538,599,821	0%
مارس	5,114	3,416	-33%	5,123,924,936	2,468,872,701	-52%
أبريل	4,243	794	-81%	2,927,082,204	786,852,822	-73%
مايو	3,124	890	-72%	2,436,069,184	1,183,659,137	-51%
يونيو	2,255	4,720	109%	1,648,388,823	5,897,567,098	258%
يوليو	5,341	2,427	-55%	3,387,648,404	1,532,482,361	-55%
أغسطس	3,827	2,621	-32%	2,101,203,140	1,675,057,673	-20%
سبتمبر	5,236	4,099	-22%	4,689,975,998	3,355,941,283	-28%
أكتوبر	5,172	4,931	-5%	3,672,888,678	3,162,637,462	-14%
نوفمبر	3,685	5,791	57%	3,228,433,967	3,943,316,591	22%
ديسمبر	4,225	4,775	13%	3,111,504,129	3,461,879,469	11%
الإجمالي	54,223	44,990	-17%	39,221,815,358	34,236,609,165	-13%



الأراضي

■ ■ نظرة عامة على السوق

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

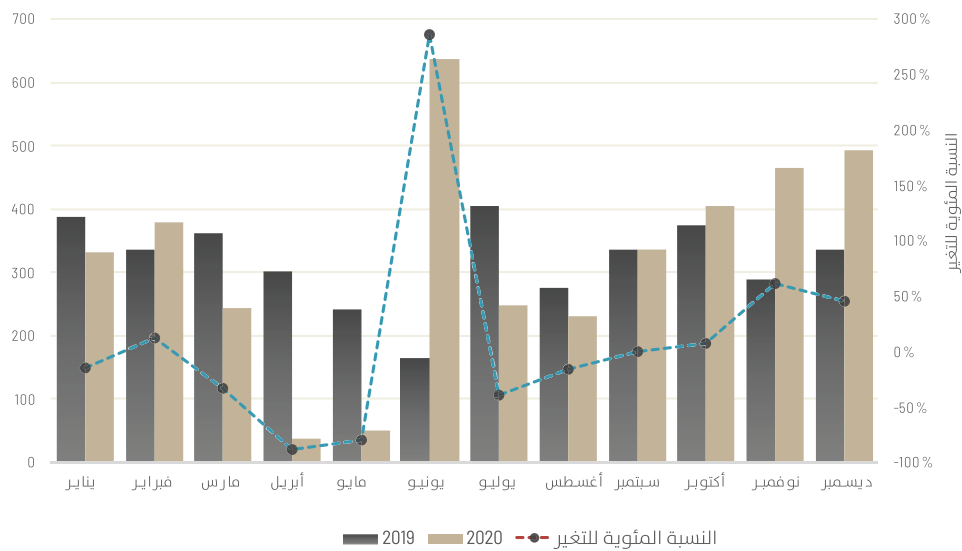
متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية (بالريال السعودي لكل متر مربع)		
الحد الأدنى	الحد الأقصى	شرق الرياض
2,500	2,900	قرطبة
1,800	2,500	المونسية
1,500	1,700	الرمال
2,300	2,500	غرناطة والشهداء
2,600	2,800	الحمرا
2,200	2,700	القدس
2,300	2,500	اليرموك
1,400	1,700	القادسية
1,400	1,700	المعيزلية
2,300	2,800	اشبيليا
1,300	1,400	النظيم
1,300	1,500	الجنادرية
2,000	2,400	السلام
1,400	1,700	النسيم
1,800	2,000	المنار
1,800	2,000	النهضة
1,300	1,400	السلبي
1,200	1,600	السعادة
غرب الرياض		
1,300	1,500	المهدية
2,500	2,850	الهدى
2,500	3,000	عرقة
4,000	5,500	الخزامى
3,400	4,000	التخيل
1,300	1,600	ظهرة لبن
شمال الرياض		
2,000	2,500	العارض
2,400	3,000	القيروان
3,000	3,500	الغدير
3,000	3,500	الربيع
3,000	3,500	الندي
2,500	3,000	النفل
2,500	3,000	الوادي
2,900	3,600	الياسمين
2,700	3,400	الصحافة
3,000	4,500	حطين
2,800	3,000	العقيق
2,900	3,600	الملقا

الأراضي التجارية

تُقدّر إجمالي 3,857 معاملة تجارية خاصة بالأراضي بنسبة نمو تبلغ 1% مقارنةً بالعام السابق. وبحسب بيانات وزارة العدل، فـلقد سُجل 18.6 مليار في الرياض بزيادة إجمالية بنسبة 15% في القيمة.

تم تسجيل انخفاض كبير بنحو 65% (المتوسط) في معاملات الأراضي التجارية خلال شهر مارس وأبريل ومايو، وذلك بسبب إجراءات حظر التجول الصارمة. ومع ذلك، ظلت الأسعار العامة للأراضي التجارية مستقرة على مستوى المناطق الرئيسية. وقد لوحظت زيادة طفيفة في بعض المناطق الشمالية من العاصمة.

عدد الصفقات (الأراضي التجارية) - (2019 مقابل 2020)



الاستثمار في الأراضي التجارية بالرياض (2019 مقابل 2020)						
الشهر	عدد الصفقات			قيمة الصفقات		
	2020	2019	النسبة المئوية للتغير	2020	2019	النسبة المئوية للتغير
يناير	332	387	-14%	904,372,244	2,453,674,137	-63%
فبراير	379	337	12%	1,190,994,848	856,309,418	39%
مارس	244	362	-33%	1,071,454,998	1,674,104,055	-36%
أبريل	37	301	-88%	84,054,504	963,184,418	-91%
مايو	50	241	-79%	372,839,880	1,339,570,455	-72%
يونيو	637	165	286%	4,991,977,279	716,088,798	597%
يوليو	248	405	-39%	610,691,177	1,778,054,400	-66%
أغسطس	231	275	-16%	727,952,990	893,068,051	-18%
سبتمبر	337	337	0%	1,393,916,961	1,220,047,347	14%
أكتوبر	404	375	8%	2,481,128,173	1,206,802,503	106%
نوفمبر	466	288	62%	2,934,024,323	1,182,104,309	148%
ديسمبر	492	337	46%	1,915,256,760	1,911,659,289	0%
الإجمالي	3,857	3,810	1%	18,678,664,137	16,194,666,180	15%

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 83 دولة وإقليم حول العالم ، وتقدم خدماتها العقارية من خلال أكثر من 11,600 مكتب منتشرة حول العالم ويمثلها أكثر من 122,000 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.

اتصل بنا : لاستفسار و المساعدة الرجاء الاتصال بنا:

أ / عبدالرحمن المسلم
مدير التسويق
a.almusallam@century21.sa
جوال: 055 4000 127

أ / تركي الخثلان
مدير إدارة الأملاك
turki@century21saudi.com
جوال: 0554 4949 555

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

أ / محمود مقصود
محلل السوق
maqsood@century21.sa
جوال: 054 5989 167

أ / خرم الياس
إدارة البحوث والدراسات
khuram@century21saudi.com
جوال: 0599 359 390

أ / محمد كريم
رئيس التقييم والاستشارات
mcarrim@century21saudi.com
جوال: 054 3004 045

الفرع الرئيسي: السعودية، الرياض 11372 - هاتف: 4000 360 (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.

الحد الأدنى	الحد الأقصى	جنوب الرياض
2,000	1,500	طريق الخرج
5,500	4,500	الطريق الدائري الجنوبي
3,500	2,700	طريق حمزة بن عبد المطلب
3,500	2,500	طريق عائشة بنت أبو بكر
وسط الرياض		
15,000	12,000	طريق الملك فهد
12,000	9,500	طريق العليا
12,500	10,000	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
9,000	6,500	طريق العروبة
8,500	7,500	شارع التخصصي
9,000	7,000	طريق الملك عبدالعزيز
7,500	6,500	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (شارع الضباب)
10,000	8,000	طريق الملك عبد الله
8,000	6,500	طريق مكة
8,000	6,000	شارع الأمير سلطان
7,000	6,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
8,500	5,500	طريق موسى بن نصير
8,000	6,500	طريق صلاح الدين بحي الملز
7,000	5,800	طريق الإحساء
4,000	3,000	طريق النهضة

أسعار مبيعات الأراضي التجارية (بالريال السعودي لكل متر مربع)		
الحد الأدنى	الحد الأقصى	شرق الرياض
7,500	6,000	الطريق الدائري الشرقي
6,500	4,000	طريق خريص
6,500	4,500	طريق الدمام
4,000	3,000	طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح
6,500	5,500	طريق خالد بن الوليد
5,000	4,500	طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن
7,000	5,500	طريق الملك عبد الله
6,000	4,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
5,000	4,000	طريق حسن بن حسين بن علي
شمال الرياض		
5,500	4,200	الطريق الدائري الغربي
5,000	4,000	طريق المدينة المنورة
غرب الرياض		
12,000	8,000	طريق الملك فهد
12,000	8,000	الطريق الدائري الشمالي
7,000	5,500	طريق الأمير محمد بن سلمان
9,000	6,500	طريق أنس بن مالك
8,000	6,500	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول
8,500	5,500	طريق الملك سلمان بن عبد العزيز
8,000	5,500	طريق الملك عبد العزيز
7,000	5,500	طريق أبو بكر الصديق
7,500	5,000	طريق عثمان بن عفان
7,000	5,000	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
4,500	3,000	طريق الملك خالد
8,000	6,500	طريق الملك خالد

