

الرياض

نظرة عامة على
السوق العقاري

2016



الرياض

نظرة عامة على
السوق العقاري

2016





رسالة

المدير العام



الوليد حمد بن زومان
المدير العام

لقد أطل العام 2016 على المملكة العربية السعودية محملاً بالكثير من التحديات الاقتصادية. وفي هذا السياق أقدمت الحكومة السعودية على تقليص الإنفاق العام وقطع الدعم على الخدمات وطرح رسوم جديدة على الأراضي البيضاء بجانب الرسوم الأخرى. وقد أدت تلك الإجراءات إلى تباطؤ اقتصادي أتى على المستهلكين والمتاجرين. ولم يكن القطاع العقاري ببعيد عن تلك التحديات وتأثيراتها، حيث شهدنا تناقصاً في حجم وقيم الصفقات التي انعقدت في القطاع.

ورغمًا عن ذلك يحدونا الأمل في أن تقوم الحكومة باتخاذ خطوات باتجاه اقتصاد أكثر ازدهاراً من خلال تقليل الاعتماد على القطاع النفطي والاستعاضة عن ذلك بتوفير الدعم للقطاع غير النفطي مما يعني حصول القطاع العقاري على نصيب من هذا الدعم على المدى البعيد. وعلى الرغم من أن القطاع العقاري قد بدأ يعاني جراء فرض الرسوم على الأراضي البيضاء بالإضافة إلى أنواع أخرى من الرسوم فإننا نتفاعل خيراً بأن يستعيد السوق العقاري عافيته بمجرد استعادة ثقة المستثمرين من خلال سوق أكثر شفافية.

نحن في سنشري 21 السعودية نتعهد لشركاءنا بتقديم خدمات عقارية احترافية رفيعة المستوى. وحيث أن النشاط التجاري الذي نزاولة يتغير بشكل مستمر فإننا نساير تلك التغييرات دون اعتقاد بأن مسيرتنا اكتملت وألا حاجة بنا للتطور، بل نمضي في سبيل تمهيد الطريق للآخرين في السوق كما ألفونا، كما أن عملنا مع شركائنا في القطاع العقاري من مسوقين ومقيمين ومتخصصين يحتم علينا دعمهم بخدمات مميزة.

ومن ناحية أخرى، وانطلاقاً من موقعنا على رأس مقدمي الخدمات العقارية بالمملكة العربية السعودية فإننا نتعاهد على إضافة قيمة وحرفية وشغف لسوق عريض يسع النشاط التجاري لشركائنا.

نظرة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

ضمن مساعي الحكومة السعودية لزيادة إيراداتها فرضت زيادة على أسعار النفط بالأسواق المحلية، حيث زاد سعر اللتر من النفط المنخفض (91 أوكتين) من 45 هالة إلى 75 هالة، أي بزيادة قدرها 67%، بينما زاد سعر النفط من فئة 95 أوكتين من 60 هالة إلى 90 هالة، أي بزيادة قدرها 50%.

وفي خطوة أخرى من جانب الحكومة السعودية هناك خطة لطرح أسهم شركة أرامكو السعودية للمساهمة العامة حيث سيبلغ العرض العام الأولي لهذه الشركة النفطية العملاقة تريليونات الدولارات كأكبر طرح بأسواق الأسهم. وهذا وسيلة أخرى لتحقيق المزيد من الإيرادات بجانب مشاركة الآخرين في المخاطر.

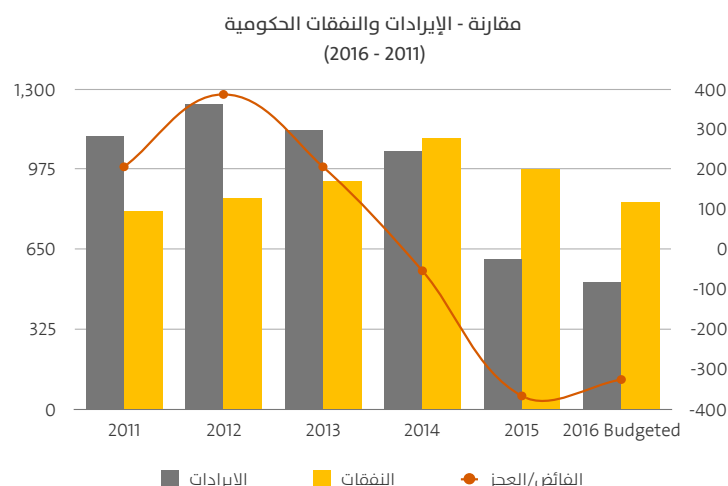
واجه الاقتصاد السعودي في العام الفائت وللمرة الثانية عجزاً في الميزانية العامة، حيث شهد العام 2015 عجزاً في الموازنة وصل إلى 367 مليار ريال سعودي مقارنة مع العجز المتوقع الذي لم يكن يتجاوز 145 مليار ريال.

أما بالنسبة للعام 2016م فإن جملة النفقات قد قدرت بنحو 840 مليار ريال بينما قدرت الإيرادات بمبلغ 514 مليار ريال. يمثل النفط نسبة 73% من إيرادات الميزانية بينما يسهم القطاع غير النفطي بـ 27% من جملة الميزانية.

الفائض/العجز		الإنفاق		الإيرادات		العام
الفعلي	المتوقع	الفعلي	المتوقع	الفعلي	المتوقع	
206	-40	804	580	1,110	540	2011
387	12	853	690	1,240	702	2012
206	9	925	820	1,131	829	2013
-54.0	0	1,100	855	1,046	855	2014
-367	-145	975	860	608	715	2015
--	-326	--	840	--	514	2016

** كل الأرقام بمليارات الريالات السعودية

نظرة حول الاقتصاد السعودي			
2016 F	2015	2014	
1.90	-2.3	1.1	إجمالي الناتج المحلي الاسمي (نسبة التغيير)
1.60	3.4	3.6	إجمالي الناتج المحلي الحقيقي (نسبة التغيير)
2.5	2.2	2.7	التضخم
--	86,771	91,421	الناتج المحلي الإجمالي للفرد (ريال سعودي)



نظرة حول السكان بالمملكة العربية السعودية			
2016 F	2015	2014	
32,248,123	31,521,418	30,770,375	السكان
2.31%	2.44%	2.5%	معدل النمو السكاني
--	12,164,832	11,600,424	إجمالي القوى العاملة
--	11.5%	11.7%	نسبة البطالة

نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي		
النسبة المئوية	المبلغ بمليارات الريالات السعودية	مخصصات الإنفاق العام – ميزانية 2016م
23%	192	التعليم والتدريب
13%	105	الصحة والتنمية الاجتماعية
3%	21	الخدمات البلدية
25%	213	الخدمات العسكرية والأمنية
3%	24	البنية التحتية والنقل
9%	78	الموارد الاقتصادية
3%	24	الإدارة العامة
22%	183	مخصصات دعم الميزانية

خصمت الميزانية العامة لعام 2016م نسبة 25% من جملة المصروفات للخدمات العسكرية والأمنية. بينما تؤكد الحكومة عزمها دعم التعليم والتدريب من خلال تخصيص ثاني أكبر نسبة من الميزانية لتطوير التعليم والتدريب. بينما بلغ نصيب الصحة والتنمية الاجتماعية 13% من الميزانية.

وقد رصدت نسبة 22% من مصروفات الميزانية لدعم الميزانية والاحتياط ضد تطاير أسعار النفط. وسوف تبقى تلك المخصصات كاحتياطي ضد أي عجز في الإيرادات.

نظرة عامة على القطاع النفطي – 2016م

السنة	الصادرات النفطية (مليارات الريالات)	الصادرات الأخرى (مليارات الريالات)
2014	258	57
2015	158	47
2016 F	101	51

عند المقارنة على أساس من عام إلى آخر نجد بأن أسعار النفط الخام السعودي قد زادت بنسبة 4.7% في العام 2015 مقارنة بالعام 2014م. يتضح التوجه نحو زيادة الإنتاج من خلال المؤشرات المتمثلة في إحصائيات الثلاثة أرباع السنة من العام 2016م. حيث زاد إنتاج النفط الخام بالمملكة من 10,225 برميل في اليوم في الربع الأول من 2016م إلى 10,360 برميل في اليوم في الربع الثاني من العام. وهذا يمثل زيادة بنسبة 1.3% ما بين الربعين الأول والثاني من 2016م. في الربع الثالث وصل إنتاج النفط إلى 10,651 برميل في اليوم، مما يعكس زيادة قدرها 2.7% ما بين الربعين الثاني والثالث على التوالي.

نظرة عامة على القطاع غير النفطي – 2016م

نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي	
معدل النمو – 2016	القطاعات غير النفطية
0.5%	الزراعة
2.6%	التصنيع غير النفطي
4.0%	الكهرباء والغاز والمياه
2.0%	البناء والتشييد
3.6%	تجارة الجملة والتجزئة
3.3%	النقل والمواصلات
1.8%	المالية

من المؤمل أن يحقق القطاع الخاص غير النفطي نموا بمعدل 2.6%. وعلى الرغم من أن قطاع البناء قد شهد تباطؤا في النمو فإنه يتوقع أن يحقق نموا يصل إلى 2.0%. ويعزى ذلك إلى وقف الحكومة للعديد من مشروعات البنية التحتية الكبرى. ولقد تأثر العديد من المقاولين بتقليص الحكومة للإنفاق العام. ومع فرض ضريبة على الأراضي البيضاء فإن ذلك سيؤدي إلى المزيد من الطلب من القطاع الخاص.

يتوقع أن تحقق قطاعات الكهرباء والغاز والمياه نموا يصل إلى 4.0% مع عدم وجود تقليص يذكر في الإنفاق الحكومي على هذا القطاع. يعتبر الطلب في هذا القطاع مرتفعا، كما أن توجه الدولة نحو إلغاء الدعم على الكهرباء سوف يؤدي إلى تحسن عائدات هذا القطاع.

كما يتوقع أن يحقق القطاع الصناعي غير النفطي نموا بمقدار 2.6% في العام 2016م يدعمه تحسن في الطاقة الإنتاجية ومستويات الإنتاج بالنسبة للمنتجات البتروكيمياوية والبلاستيكية. أما قطاع تجارة الجملة والتجزئة فيتوقع أن يحقق نموا بمعدل 3.6% بينما يتوقع أن يحقق القطاع المالي نموا بمعدل 1.80%.

الإصلاحات الجديدة نحو النهضة الاقتصادية في المملكة العربية السعودية

تعتبر 2016 سنة إصلاحات اقتصادية في المملكة العربية السعودية. فمنذ بداية العام شرعت الحكومة السعودية في تطبيق العديد من اللوائح والنظم الجديدة التي تهدف في نهاية المطاف لاستحداث مصادر جديدة للدخل وتصحيح السوق.

الموضوع: رسوم على الأراضي البيضاء

القيمة: 2.5% من قيمة الأراضي السوقية.

الأثر: سوف تؤدي رسوم الأرض إلى زيادة النشاط بالسوق العقارية بسبب توفر المزيد من الأراضي للتطوير.

الموضوع: العرض العام الأولي لأسهم شركة أرامكو

القيمة: سيتم طرح 5% من أسهم أرامكو للاكتتاب.

الأثر: سوف يؤدي ذلك إلى خلق إيرادات للدولة تبلغ أكثر من 100 مليار دولار.

الموضوع: رفع الدعم عن الوقود

القيمة: زيادة سعر البنزين اوكتين 91 بنسبة 67% والبنزين اوكتين 95 بنسبة 50%.

الأثر: سوف تخلق تلك الإجراءات إيرادات للحكومة كما أنها ستعمل كإجراء احترازي محلي للتصدي لانخفاض أسعار النفط.

الموضوع: إنشاء أضخم صندوق ثروة سيادية في العالم (صندوق الاستثمارات العامة)

القيمة: أصول بقيمة 2 تريليون دولار أمريكي.

الأثر: سيصبح الذراع الاستثماري الرئيسي للحكومة السعودية وسيكون الدرع الواقعي من صدمات انخفاض أسعار النفط بالنسبة لدولة تعتبر أكبر مصدر للنفط في العالم.

الموضوع: تقليص الإنفاق الحكومي بخفض فاتورة الرواتب والأجور

القيمة: تتفاوت نسبة الخفض ما بين مختلف المستويات.

الأثر الإيجابي: خفض الصرف الحكومي على بند الرواتب والأجور.

الأثر السلبي: سوف يؤثر ذلك سلباً على معدلات الصرف لدى المواطن حيث أن حوالي 70% من السعوديين يعملون في القطاع الحكومي.

الموضوع: زيادة رسوم التأشيرة

القيمة: تتفاوت الزيادات في رسوم التأشيرة حسب نوع التأشيرة وفتتها.

الأثر الإيجابي: سوف تصبح التأشيرات مصدر دخل إضافي بالنسبة للحكومة.

الأثر السلبي: تؤثر تلك الزيادات في رسوم التأشيرة على النشاط التجاري والسياحة الدينية حيث سيقل الناس من سفرهم بسبب ارتفاع تكاليف.

الموضوع: ضرائب أخرى تحت الإجراء

• ضريبة القيمة المضافة.

• ضريبة على تحويلات الأجانب.

السكني

نظرة عامة على السوق



نظرة على السوق السكني بمدينة الرياض

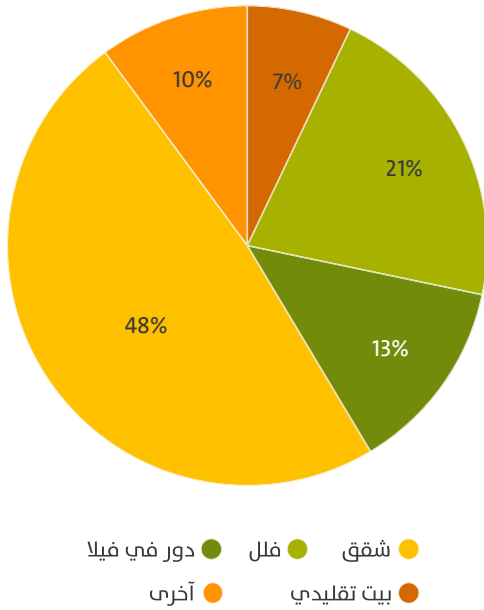
لم يشهد النصف الأول من العام 2016 تغييرات تذكر في سوق المساكن. حيث بقي هذا القطاع على حاله من حيث قلة العرض مما يتيح فرصاً استثمارية كبيرة للمهتمين. ومن ناحية أخرى فإن القرارات الحكومية بفرض ضرائب على الأراضي البيضاء يعتبر بادرة مهمة باتجاه المشروعات السكنية الميسورة. حيث أن الهدف من تلك الضرائب هو الدفع بمالكها نحو تطويرها.

وفي هذا السياق فقد دشنت وزارة الإسكان السعودية بالتزامن مع شركة المزيني للعقارات «مشروع البوابة الشرقية» شرقي العاصمة الرياض. وسوف يكون هذا المشروع الأول الذي تقيمه وزارة الإسكان. يوفر المشروع منازل لسبعة آلاف أسرة.

وافق المقام السامي الكريم على تخصيص أراضٍ جديدة لوزارة الإسكان شمال مدينة الرياض في الجزء الجنوبي من أرض (نادي الفروسية) وذلك بعد طلب الوزارة و وفقاً بما رأته هيئة الخبراء بمجلس الوزراء وأيده مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية بهدف بناء 100 ألف وحدة سكنية في المشروع الذي أطلق عليه أسم (ضاحية الفرسان).

ومن ناحية أخرى فقد رصدت سنشري 21 السعودية زيادة في نشاط السوق من خلال الصناديق العقارية التي تستثمر بشكل رئيسي في مشاريع القطاع السكني. حيث أن هناك توجه وسط المطورين والمؤسسات التمويلية لتأسيس صناديق لتمويل العقاري للمشروعات الصغيرة والمتوسطة.

توزيع الوحدات السكنية على مدينة الرياض



العرض

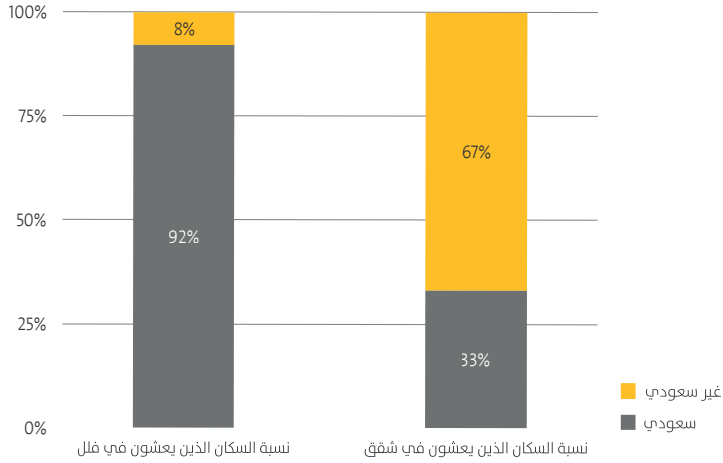
لم تلاحظ سنشري 21 السعودية أية زيادات في العرض في القطاع السكني باستثناء مشروع مساكن رافال. وتتركز غالبية المشاريع القادمة في شمال الرياض والتي يتوقع أن يبدأ تشغيلها في 2017م.

يعتبر مشروع مشارف هيلز الذي أقامته «شركة كنان للتطوير العقاري» واحد من المشروعات الرئيسية التي يجري تنفيذها. يقع المشروع بحي النرجس ويضم 700 فيلا. يتوقع استكمال بناء 169 من تلك الفلل بنهاية 2016م وسوف يتم تسليمها لمالكها.

كما أن مشروع منتجج الوصيل الذين تقوم شركة سندس للتطوير العقاري ببنائه بحي العمارية يعتبر أحد المشروعات المهمة بالمدينة. يضم المشروع أكثر من 400 فيلا فخمة تستهدف الفئات العليا من الطبقة الوسطى. وعلى نفس النسق يجري تنفيذ مشروع رتاج السكني بحي الياسمين ويضم 292 وحدة. بجانب مشروع القصة بحي حطين الذي يتألف من 46 فيلا فخمة. كلا المشروعان تقوم ببنائهما شركة مسكن العربية للتطوير العقاري.

المشروعات الإسكانية بالرياض – العرض المتوقع

اسم المشروع	عدد الوحدات	تاريخ الاكتمال المتوقع
فلل إيلورا	70	2016
مشروع القصة	46	2016
مشارف هيلز	700	2016-17
مشروع رتاج السكني	292	2016-17
داماك إسكولسيفا	216	2016-17
مشروع جواهر	145	2016-17
بيت الحر2	476	2017-18
مجمع طيبة السكني	230	2017-18
مشروع المعالي	172	2017-18
مشروع الجوان	300	2017-18
مشروع البساتين	900	2019-20



الطلب

من أكبر محفزات الطلب في القطاع السكني بالعاصمة السعودية هو النمو السكاني المضطرب والتحول نحو الأسر الصغيرة بدلاً عن الأسر الممتدة والزواج المبكر. حيث يسهم هذان العاملان في زيادة الطلب على المساكن.

أداء السوق

عند عقد مقارنات ما بين عامي 2015 و2016م نجد بأن أسعار العقارات السكنية قد بقيت على حالها خلال النصف الأول من العام 2016م، حيث لاحظت سنشري 21 أن أسعار بيع الوحدات السكنية (فلل وشقق) قد بقيت مستقرة في غالبية أحياء العاصمة مع بعض التوجهات السلبية بالأحياء الجنوبية حيث انخفضت الأسعار بنسب 5% إلى 7%.

كما شهدت الإيجارات توجهًا إيجابيًا في العديد من أحياء شمال الرياض مسجلة ارتفاعًا بنسبة 5% إلى 8%. وقد لوحظت تلك الزيادات في قطاع الشقق بينما بقيت إيجارات الفلل على حالها خلال النصف الأول من العام 2016م.

الفلل

تعتبر الفلل السكنية المساكن المفضلة لدى السعوديين بسبب تيسر الحصول عليها وما توفره للعائلات السعودية من خصوصية. حيث يقيم حوالي 92% من السعوديين في فلل مقارنة بنسبة الأجانب من سكان الفلل التي لا تزيد عن 8%. عند المقارنة مع العام الماضي نجد بأن متوسط أسعار الفلل قد شهد تراجعاً في بعض أحياء جنوب الرياض حيث انخفضت الأسعار بنسب 4% إلى 6%. بينما بقيت الأسعار مستقرة بالمناطق الأخرى مع زيادة طفيفة بأحياء شمال الرياض. بقيت فئات الإيجار بالنسبة للفلل مستقرة في أغلب الأحيان بمختلف مناطق العاصمة الرياض. تتركز معظم تطويرات الفلل بالمناطق الشمالية لمدينة الرياض. حيث بلغ متوسط سعر بيع الفيلا/الدوبلكس المتوسطة الحجم ما بين 1.5 مليون إلى 1.8 مليون ريال سعودي.

الشقق

تعتبر الشقق السكنية المساكن المفضلة لغير السعوديين. حيث يقيم حوالي 67% من هؤلاء الوافدين في شقق مقارنة بالسعوديين الذي لا تزيد نسبتهم عن 33%. وقد شهد السوق انخفاضاً في نشاطات البيع خلال النصف الأول من العام 2016م مما أدى إلى ارتفاع الإيجارات للشقق السكنية. حيث بلغت الزيادات نسبة 5% إلى 8% بالنسبة لإيجارات الشقق وبخاصة في أحياء شمال وشرق الرياض، بينما بقيت أسعار البيع بغير تغيير يذكر مقارنة بالعام 2015م. تبلغ قيمة إيجار شقة من ثلاثة غرف نوم ما بين 38,000 و52,000 ريال سعودي في السنة بأحياء شمال وشرق الرياض، بينما تتراوح الإيجارات ما بين 36,000 و42,000 ريال في السنة بأحياء وسط الرياض. وحيث أن المنطقة الجنوبية من مدينة الرياض تعتبر غير مرغوبة للعيش فإن إيجارات الشقق فيها تتراوح ما بين 18,000 و24,000 ريال في السنة.

المجمعات السكنية والأحياء السكنية المغلقة

لاحظت سنشري 21 السعودية أنه نظراً لتقليص النفقات الحكومية فقد تراجعت الكثير من الأنشطة خاصة في المشروعات العملاقة مما أدى إلى تسرب العمالة الأجنبية. الأمر الذي أدى بدوره إلى ارتفاع معدلات المساحات الشاغرة بشتى أنحاء سوق المجمعات السكنية، فأضحت الأسعار في مصلحة المستأجر.

لاحظت سنشري 21 السعودية أن الاعتقاد بوجود قوائم الإنتظار الطويلة في سوق المجمعات السكنية قد تقلصت. ففي الحقيقة هناك مجمعات قليلة فقط تعمل بطاقتها التشغيلية القصوى، والسوق يتوجه الآن إلى جانب العرض. بالنظر إلى العرض المتوقع من حيث عدد الوحدات السكنية يشهد السوق زيادة في معدل المساحات الشاغرة بما يمثل ضغطاً على الملاك لتخفيض الإيجارات.

تمثل قرية الملقا تطوير آخر لمجمع سكني بشمال الرياض يتوقع افتتاحها بنهاية هذه السنة. وسيضيف هذا المشروع 154 وحدة للسوق. يتوقع أن يوفر مجمع انتارا السكني الواقع بحي الدرعية 525 وحدة سكنية راقية وبيئة معيشية هائلة للأجانب بالعاصمة.

ومن ناحية أخرى فقد اكتمل مشروع المجمع السكني ضمن مجمع تقنية المعلومات والاتصالات الذي يتألف من 98 فيلا و104 مبنى شقق تضم 2128 وحدة سكنية. يتوقع أن تضيف المجمعات السكنية التي تحت التنفيذ 1,000 إلى 1,800 وحدة سكنية للسوق خلال 2016-2018م. وسوف تستهدف غالبية هذه التطويرات الوافدين من ذوي الدخل المرتفع.

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

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
شرق الرياض		
600,000	700,000	قرطبة
350,000	480,000	المونسية
580,000	650,000	اشبيليا
غرب الرياض		
450,000	550,000	وادي لبن
350,000	550,000	النخيل
350,000	550,000	زهرة لبن
شمال الرياض		
480,000	700,000	الياسمين
550,000	850,000	حطين
550,000	750,000	الملقا
جنوب الرياض		
250,000	400,000	الدار البيضاء
350,000	450,000	العزيزية
380,000	620,000	الشفاء
وسط الرياض		
580,000	780,000	التعاون

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

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
شرق الرياض		
1,500,000	2,000,000	قرطبة
1,000,000	1,350,000	المونسية
1,000,000	1,250,000	الرمال
1,300,000	1,500,000	غرناطة والشهداء
1,700,000	2,100,000	الحمرا
950,000	1,300,000	اشبيليا
غرب الرياض		
1,300,000	1,500,000	وادي لبن
شمال الرياض		
1,700,000	2,000,000	الياسمين
1,300,000	1,500,000	الصحافة
1,800,000	2,200,000	الملقا
جنوب الرياض		
900,000	1,200,000	العزيزية
950,000	1,250,000	الشفاء
1,000,000	1,300,000	السويدي
950,000	1,250,000	البديعة
وسط الرياض		
1,700,000	2,300,000	النزهة
1,500,000	1,750,000	الازدهار
1,750,000	1,900,000	التعاون

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

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
شرق الرياض		
26,000	35,000	قرطبة
22,000	27,000	المونسية
22,000	30,000	غرناطة والشهداء
30,000	40,000	الحمرا
18,000	22,000	النظيم
18,000	24,000	النسيم (شرق)
20,000	25,000	النسيم (غرب)
23,000	30,000	النهضة
غرب الرياض		
23,000	30,000	وادي لبن
50,000	60,000	النخيل
38,000	50,000	الرائد
شمال الرياض		
35,000	42,000	النفل
35,000	55,000	الياسمين
30,000	38,000	الصحافة
39,000	42,000	العقيق
40,000	60,000	الملقا
جنوب الرياض		
18,000	20,000	الدار البيضاء
20,000	25,000	العزيزية
18,000	23,000	الشفاء
15,000	18,000	بدر
20,000	22,000	المروة
15,000	17,000	شبرا
20,000	25,000	السويدي
16,000	20,000	الزهراء
15,000	18,000	العريجات
20,000	25,000	البديعة
16,000	20,000	الحزم
17,000	20,000	الدرهمية
وسط الرياض		
30,000	35,000	المروج
35,000	40,000	النزهة
38,000	45,000	الأزدهار
38,000	45,000	التعاون
30,000	35,000	المصيف

المكاتب

نظرة عامة على السوق



نظرة على سوق المكاتب بمدينة الرياض

العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي مساحة المنطقة القابلة للتأجير (متر مربع)	تاريخ الاكتمال المتوقع
مركز الملك عبد الله المالي	800,000	2017م
مجمع تقنية المعلومات والاتصالات	230,000	2016م
مشروع الأوقاف	95,000	2016م
برج مجدول	70,000	2017م
برج الجانيس	24,000	2017م
برج حمد	31,000	2017م
مبنى الإدارة العامة لمصرف الراجحي	66,000	2017م
مركز كيان-ميفك	10,790	2017م

**بالنسبة لمركز الملك عبد الله المالي لم يزل تحت الدراسة، فإن سنشري 21 السعودية لا تستطيع التعليق بشأن المساحة التأجير التي ستخصص للمكاتب.

بقي سوق الرياض المعروف بتشيده المفرط بالعروض مستقرا ولم يشهد أي تغيير في الإيجارات خلال النصف الأول من 2016م. كما أن سنشري 21 لم تشهد أي تطوير لمباني عالية عدا برج النخلة الذي يوفر 25,000 متر مربع من المساحات المكتبية في 2016م. يتوقع خلال هذا العام أن يوفر كل من مجمع تقنية المعلومات والاتصالات وبرج حمد وبرج الراجحي مساحات مكتبية تزيد عن 2 مليون متر مربع.

أما المشروع الحكومي العملاق، مركز الملك عبد الله المالي، فقد تم تأجيل افتتاحه إلى السنوات القادمة مما عاد بالفائدة على مكاتب الدرجة الأولى القائمة حاليا بمنطقة الأعمال المركزية. ومن ناحية أخرى فإن مشروع مترو الرياض قد أجبر العديد من الشركات لنقل نشاطها من منطقة الأعمال المركزية إلى مناطق أخرى بالمدينة.



مركز الملك عبد الله المالي

المشروع المثير للجدل هو مركز الملك عبد الله المالي والذي جرى تصميمه في البداية ليصبح مركزا للقطاع المصرفي والمالي وتؤول ملكيته إلى صندوق الاستثمارات العامة.

وسيصبح هذا المشروع العملاق مقرا لصندوق الاستثمارات العامة الذي يعتبر أكبر صندوق ثروة سيادية في العالم. يعتبر مركز الملك عبد الله المالي منطقة خاصة تحكمها قوانين ونظم منافسة مع إعفاء من التأشيرات والاتصال مباشرة بمطار الملك خالد الدولي.

وتتمثل خطة المركز في إعادة تصميم الاستخدام المختلط الحالي لمساحاته والتركيز بشكل أكبر على قطاعي الضيافة والمساكن على التوالي. تمثل الخطوات أعلاه جزءا من رؤية المملكة العربية السعودية 2030 ومن تلك الخطوات الهامة معرفة الجدوى الاقتصادية لمشروع مركز الملك عبد الله المالي في المستقبل.

العرض

لم يتأكد بعد موعد اكتمال بناء مركز الملك عبد الله المالي. ولكن المدينة تشهد قيام بعض المباني المكتبية العملاقة الأخرى مثل برج النخلة الذي شيدته شركة النخلة العقارية بجوار مركز الملك عبد الله المالي والذي يوفر 25,000 متر مربع من المساحات المكتبية. بينما يعتبر برج حمد بمنطقة الأعمال المركزية معلما تجاريا بارزا بقبالة طريق الملك فهد بمساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ حوالي 31,000 متر مربع. أما برج المجدول فيعتبر علامة فارقة تزين أفق الرياض كأول مبنى مصمم بطريقة ملولبة. ومن المتوقع أن يضيف هذا البرج 70,000 متر مربع من المساحات المكتبية القابلة للتأجير.

يمثل مبنى المكتب الرئيسي لمصرف الراجحي معلما هندسيا بارزا آخر بالعاصمة، حيث سيضيف هذا البرج 66,000 متر مربع من المساحات المكتبية. ومن المتوقع أن يتم تشغيله مع بداية العام المقبل.

الطلب

خلافا للقطاع العام فإن الشركات التي تعمل في مشروع مترو الرياض ومشروعات البنية التحتية الأخرى كمقاولين ومقاولين من الباطن أصبحوا المصدر الرئيسي للطلب على المكاتب خلال العام 2015م.

كما تعتبر توجّهات الحكومة لتنويع مواردها الاقتصادية من خلال تنمية القطاع غير النفطي مصدرا آخر للطلب على مساحات المكاتب.

إن توجه القطاع المصرفي في الأعوام الأخيرة لفتح فروع بمراكز التجزئة حديثة التطوير قد أثر سلبا على الطلب على المكاتب.

أداء السوق

كما أن إيجارات المكاتب بالمباني من الفئة (أ) قد تراوحت بين 1,650 ريال و 2,000 ريال للمتر المربع.

بينما بلغ إيجار المساحات المكتبية من الفئة (ب/ب+) 800 ريال إلى 1,200 ريال للمتر المربع.

للمحافظة على معدل الإشغال الحالي لم يقيم غالبية الملاك بفرض أية زيادات على الإيجارات بل دخلوا في عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين الحاليين.

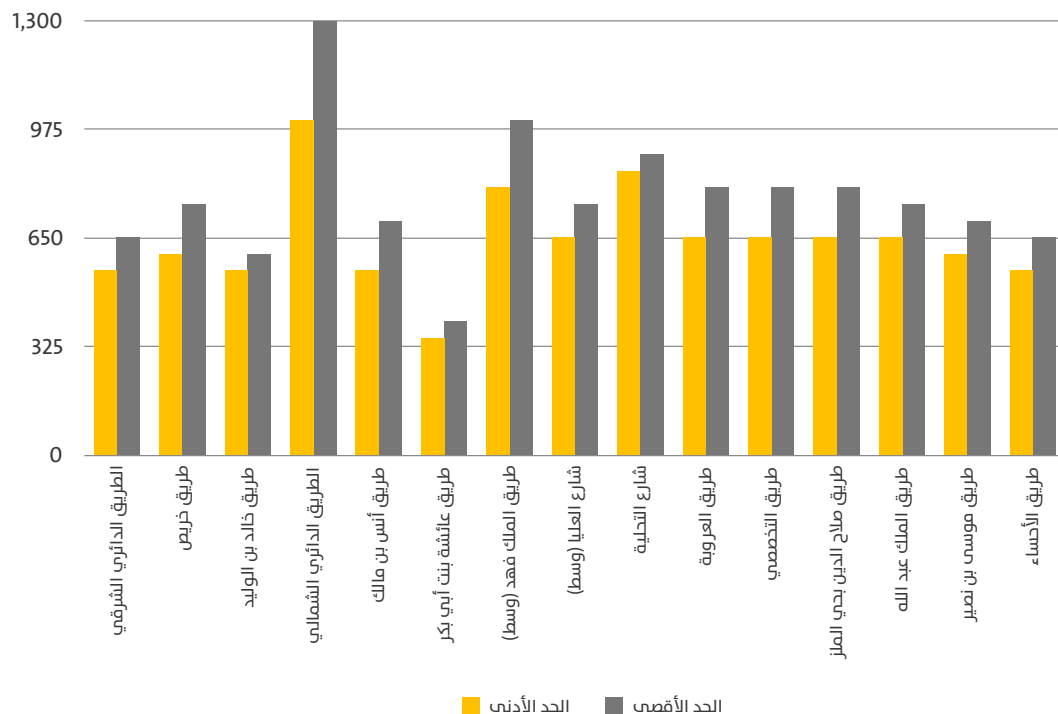
ولسوف يمثل المزيد من عروض المساحات المكتبية ضغطاً تصاعدياً على معدل المساحات الشاغرة حسب ما لاحظناه، وقد يتراوح معدل المكاتب الشاغرة ما بين 15% و 20% بمختلف مناطق العاصمة.

خلال النصف الأول من 2016 لم تلاحظ سنشري 21 أي تغيير يذكر في الإيجارات وقد بقي السوق على حاله من التوجه نحو زيادة العرض.

لا يزال مشروع مترو الرياض يمثل المحرك الرئيسي لانتقال النشاط التجاري من منطقة الأعمال المركزية مما يؤثر على الطلب على المكاتب. حيث بدأ غالبية المستأجرين الكبار التحرك من مركز الرياض صوب الشمال حيث تتوفر المساحات الشاسعة لمواقف السيارات ويسهل الدخول إلى المواقع. وقد لوحظ انخفاض في الإيجارات بمركز المدينة يتراوح بين 5% و 7% في المتوسط.

خلال النصف الأول من 2016م لاحظت سنشري 21 السعودية أن متوسط الإيجارات جنوب العاصمة يتراوح بين 350 ريال و 500 ريال للمتر المربع، بينما ارتفعت فئات الإيجار بالوسط والشمال حيث بلغت 650 ريال إلى 1,150 ريال للمتر المربع.

أسعار إيجار المكاتب – للنصف الأول لعام 2016م



أسعار إيجار المكاتب – للنصف الأول لعام 2016م (ر.س - للمتر المربع)

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
550	650	الطريق الدائري الشرقي
600	750	طريق خريص
450	550	طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي
550	600	طريق خالد بن الوليد
550	700	طريق الملك عبد الله (شرق)
750	850	طريق الملك فهد (شمال)
1,000	1,300	الطريق الدائري الشمالي
550	700	طريق أنس بن مالك
550	650	طريق أبو بكر الصديق
600	750	طريق عثمان بن عفان
550	700	طريق العليا (شمال)
380	450	طريق السويدي العام
350	400	طريق عائشة بنت أبي بكر
700	900	طريق الملك فهد (وسط)
650	850	شارع العليا (وسط)
850	900	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
650	800	طريق العروبة
650	800	طريق التخصصي
550	700	شارع الضباب
650	750	طريق الملك عبد الله
600	700	طريق موسى بن نصير
650	750	طريق صلاح الدين بحي الملز
550	650	طريق الأحساء

التجزئة

نظرة عامة على السوق



نظرة على سوق التجزئة بمدينة الرياض

المشروعات المستكملة حديثاً (2015-2016)	
اسم المشروع	إجمالي مساحة المنطقة القابلة للتأجير (متر مربع)
المكان مول	23,357
العقيق سكوير	5,770
روبين بلازا	21,000
الواحة بلازا	8,380
الثغر مول	35,000
النخيل سنتر بلازا	18,000
لام بلازا	7,000

شهد سوق التجزئة بالرياض مؤخراً أداءً متميزاً مقارنةً بالقطاعات العقارية الأخرى بالمدينة بجانب زيادة ملحوظة في إجمالي مساحات التجزئة القابلة للتأجير. وقد لاحظت سنشري 21 أن القدر الأكبر من التوسعات في مساحات التجزئة قد جرى بشمال وشمال شرق العاصمة حيث يتم تشييد العديد من المولات والمراكز التجارية بمفاهيم تسوق جديدة.

من جهتها، أعلنت الهيئة العامة للاستثمار مؤخراً عن السماح للأجانب بمزاولة تجارة الجملة والتجزئة بشكل كامل. وتهدف هذه الخطوة لجذب المستثمرين الأجانب لدعم هذه القطاع وتعزيز نجاحهم من خلال هذه الخطوة الجبارة. ومن المتوقع أن تؤثر هذه السياسة على قطاع التجزئة ونموه خلال السنوات المقبلة.

إن هناك عدة عوامل لها تأثير على سوق التجزئة بالرياض تشمل النمو السكاني المطرد في فئة الشباب وعدم توفر نشاطات ترفيهية بالمدينة خلافاً للمولات والمراكز التجارية. كما يتأثر تطور قطاع التجزئة بشكل كبير بخطط التوسعة التي يقودها كبار المطورين وتجار التجزئة المتمثلة في سلاسل المطاعم السريعة والمتاجر الكبرى والماركات

ملكية
الأجانب
100%
في أعمال تجارة التجزئة والجملة

العرض

العرض المتوقع		
اسم المشروع	المساحة المؤجرة (متر مربع)	تاريخ استكمال البناء
البوليفارد	30,000	2016
نجد مول	57,000	2017
النخيل مول (امتداد)	39,036	2017
العربية مول	163,000	2017
الغدير سكوير	8,504	2017
ون سكوير	14,000	2017
مركز النخيل	15,000	2017
رياض بارك	92,000	2017
ذا كورنر	8,044	2017
سيتي مول مهرجان الدرعية	250,000	2018
سيتي سنتر اشبيلية	100,000	2018
ذا أفينيوز	400,000	2020
مول السعودية	300,000	2022

شهدنا خلال 2015-16 افتتاح العديد من المولات ومحلات التجزئة والمراكز التجارية، حيث يمثل مول المكان ومول الثغر أهم تلك الافتتاحات حيث يبلغ إجمالي مساحات التجزئة القابلة للتأجير التي يوفرها 58,000 متر مربع. وبجانب المولات حدثت تطورات كبرى في مراكز شريط التجزئة وبخاصة في أحياء شمال الرياض. يعتبر مول السعودية ومول نجد والرياض بارك ومركز النخيل بعضاً من التطويرات الكبرى الجارية في قطاع التجزئة. ويتوقع أن تدخل 1.2 مليون متر مربع من مساحات التجزئة القابلة للتأجير إلى السوق خلال السنوات القليلة القادمة. عرفت الرياض تاريخياً باحتضانها لمساحات تجزئة واسعة خلال السنوات الفائتة، ولكن بالنظر إلى ظروف التباطؤ الاقتصادي السائدة حالياً يمكن القول بأن السوق يحتاج لبعض الوقت لاستيعاب أية عروض جديدة حيث أن تجار التجزئة قد بدءوا يعيدون النظر في خططهم التوسعية بسبب تناقص القوة الشرائية لدى المستهلك مما سيؤثر على إيرادات وأرباح هؤلاء التجار. بلغ إجمالي مساحات التجزئة المتوفرة بالرياض 2.97 مليون متر مربع بعد إضافة مساحات تجزئة جديدة للمخزون في 2015-16. بالنظر إلى العرض المتوقع لمساحات التجزئة القابلة للتأجير فإننا نفترض بأن إجمالي مساحات التجزئة بمدينة الرياض سوف يصل إلى 4 مليون متر مربع بنهاية 2022.

الطلب

كما بقي متوسط الإيجارات لمعارض التجزئة التقليدية مستقرا بمختلف أحياء المدينة. من وجهة نظر سنشري 21 فإن إيجارات محلات التجزئة التقليدية قد تهبط في الشهور القادمة نظرا لفقدان تلك المحلات لجاذبيتها حيث حلت مكانها المولات ومراكز التسوق التي تشهد توسعا كبيرا.

ولقد بلغت معدلات مساحات التجزئة الشاغرة بمدينة الرياض خلال النصف الأول من العام 2016م حوالي 9% ويتوقع أن تبقى مستقرة طوال العام. وإذا أخذنا في الاعتبار العروض الضخمة المتوقعة خلال 2017-2018 فإننا نتوقع أن تزيد المساحات الشاغرة خلال السنوات القادمة.

تتراوح فئات الإيجار لمراكز التسوق المحلية ومراكز شريط التجزئة ما بين 1,500 و 2,500 ريال سعودي للمتر المربع بينما تفرض المولات الإقليمية الكبرى إيجارات أعلى بسبب تصميماتها الراقية والعلامات التجارية الفاخرة التي تعرضها وقدرتها على اجتذاب المتسوقين.

تضم مناطق شمال الرياض وبخاصة أحياء الندي والعقيق وحطين أكبر نسبة من تطورات تجارة التجزئة القادمة. وبمجرد استكمال المشروعات التجارية التي يجري تشييدها بتلك الأحياء فسوف تتحول كل تلك المناطق إلى مراكز تجارية يقصدها المتسوقون من كل حذب وصوب.

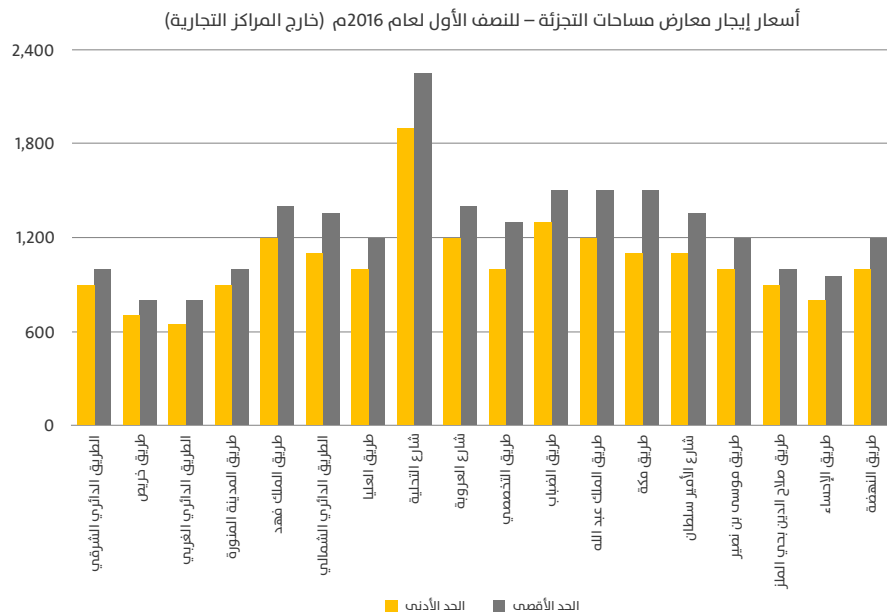
تمتلك مدينة الرياض كعاصمة قاعدة قوية من المستهلكين المحليين يدعمها نمو سكاني مضطرد لفئة الشباب وارتفاع لدخل الفرد. كما أن الخطط الحكومية الأخيرة بمنح الأجانب كامل الحق في مزاولة تجارة التجزئة سوف يجتذب الكثير من المستثمرين والماركات العالمية. وسوف تدعم تلك العوامل الطلب على مساحات التجزئة.

بسبب قلة أماكن الترفيه بمدينة الرياض أصبحت مراكز التسوق والمولات المكيفة التي تضم ساحات للمطاعم والألعاب والمتاجر الكبرى والماركات العالمية مكانا للترويج عن النفس.

بجانب التوسع في المولات الإقليمية التي قدمت مفهوما جديدا للتسوق في المدينة نجد نموا كبيرا في مراكز شريط التجزئة مما يعكس ارتفاعا في الطلب في قطاع التجزئة خلال السنوات الماضية. لقد أثر التباطؤ الاقتصادي الذي يشهده الاقتصاد السعودي بشكل سلبي على القوة الشرائية للمستهلكين وأدى إلى نقص الإنفاق على المشتريات مما سيدفع بتجار التجزئة إلى مراجعة وإعادة تقييم خططهم التوسعية.

أداء السوق

بقيت قيمة الإيجارات مستقرة بمعظم مناطق الرياض. وحيث أن العروض الجديدة قد كانت محدودة خلال النصف الأول من العام 2016 فقد حصلت عقارات التجزئة المستكملة على معدلات إشغال جديدة.



أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة - للنصف الأول لعام 2016م (خارج المراكز التجارية) (ر.س - متر مربع)

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
شرق الرياض		
900	1,000	الطريق الدائري الشرقي
700	800	طريق خريص
1,000	1,200	طريق الدمام
700	850	طريق الشيخ حسن بن علي
850	1,000	طريق خالد بن الوليد
900	1,100	طريق عمر بن عبد العزيز
850	1,000	طريق الملك عبد الله
750	900	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
650	750	طريق الأمير بندر بن عبد العزيز
600	700	طريق الإمام الشافعي
غرب الرياض		
650	800	الطريق الدائري الغربي
500	650	طريق الوادي
900	1,000	طريق المدينة المنورة
600	750	طريق الأمير مشعل بن عبد العزيز
شمال الرياض		
1,200	1,400	طريق الملك فهد
1,100	1,350	الطريق الدائري الشمالي
750	900	طريق الإمام سعود بن فيصل
850	1,100	طريق أنس بن مالك
1,100	1,500	طريق الملك عبد العزيز
900	1,100	طريق أبو بكر الصديق
1,000	1,350	طريق عثمان بن عفان
750	900	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
800	1,000	طريق العليا
جنوب الرياض		
475	650	طريق الخرج
450	600	طريق العزيزية
400	500	طريق ديراب
650	800	الطريق الدائري الجنوبي
400	550	طريق النصر
550	600	طريق السويدي العام
700	900	طريق حمزة بن عبد المطلب
750	950	طريق عائشة بنت أبي بكر

الحد الأدنى	الحد الأعلى	المنطقة
وسط الرياض		
1,500	2,500	طريق الملك فهد
1,000	1,200	طريق العليا
1,900	2,250	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
1,200	1,400	شارع العروبة
1,000	1,300	طريق التخصصي
1,300	1,500	طريق الملك عبد العزيز
1,300	1,500	طريق الضباب
1,200	1,500	طريق الملك عبد الله
1,100	1,500	طريق مكة
1,100	1,350	شارع الأمير سلطان
1,000	1,200	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
1,000	1,200	طريق موسى بن نصير
900	1,000	طريق صلاح الدين بحي الملز
800	950	طريق الإحساء
1,000	1,200	طريق النهضة



الضيافة

نظرة عامة على السوق



نظرة على سوق الضيافة بمدينة الرياض

الفنادق

إنخفاض معدل الاشغال بنسبة

5%

في الرياض

★★★★★

اتسم العام 2016م بالركود بالنسبة لقطاع الضيافة في المملكة حيث تعكس كل من معدلات الإشغال ومتوسط المعدل اليومي توجهات سلبية أدت إلى انخفاض إيرادات الغرف المتاحة.

وقد لاحظت سنشري 21 تباطؤاً في استكمال مشروعات الضيافة التي تحت التنفيذ، حيث أن العديد من الفنادق التي من المفترض أن يبدأ تشغيلها في 2015م لم تزل تحت التشييد ويتوقع أن يتأجل بدء تشغيلها إلى 2017م.

العرض

لاحظت سنشري 21 السعودية تراجعاً كبيراً في العرض بسوق الفنادق خلال الربع الأول من 2016م. حيث تمثل الإضافة الوحيدة خلال النصف الأول من العام في فندق روش ريدان تحت إدارة شركة روتانا لإدارة الفنادق وفندق كويثورن الرياض تحت إدارة ميلنيوم للفنادق والمنتجات. حيث يضيف الفندقان معا 409 مفاتحا لسوق الفنادق مما يرفع مخزون العاصمة من الغرف الفندقية إلى 12,000 غرفة.

يتوقع طرح الجزء الأكبر من عروض الضيافة خلال 2017م. وستمثل «شقق هيلتون الفندقية»، وفنادق «انتركونتيننتال» و«ويندهام» بمركز الملك عبد الله المالي إضافة الكبرى لفنادق العاصمة.

ومن ناحية أخرى، بدأت شركة بودل للفنادق والمنتجات في التوسع بشكل كبير، فبعد نجاحها في افتتاح فندق بريرا على شارع العليا العام ستقوم بافتتاح فندق بريرا آخر على طريق الملك فهد في القريب العاجل.

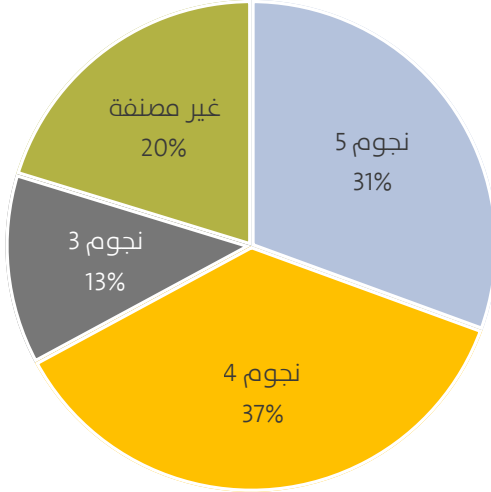
كما يتوقع أن يبدأ تشغيل فندق كورتيارد ماريوت بحي العليا خلال الربع الأخير من العام 2016م.

بينما يعتبر فندق اسكوت إضافة جديدة لقطاع الضيافة بالعاصمة حيث سيوفر 234 شقة فندقية بأحجام مختلفة.

الفنادق الرئيسية القادمة بمدينة الرياض

اسم الفندق	عدد الغرف	تاريخ الاكتمال المتوقع
ستديو إم	145	2016
لو ميريديان	231	2017
ماريوت كورتيارد (العليا)	229	2016
سويس بيل الرياض	126	2016
راديسون بارك إن	168	2016
فندق وريزيدنس هيلتون الرياض	830	2017 / 2016
فندق كونتيننتال (مركز الملك عبد الله المالي)	218	--
حياة ريجنسي	261	2017
سنترال الرياض	160	2017
جران ميليا	252	2017

حصة السوق الضيافة في الرياض (حسب الفئة)



● 5 نجوم ● 4 نجوم ● 3 نجوم ● غير مصنفة

الطلب

يعتبر القطاع المؤسسي والسياحة التجارية القوى الرئيسية المحركة لسوق الضيافة بالعاصمة. ونظرا لما يشهده الاقتصاد السعودي من تباطؤ فإن السياحة التجارية قد تأثرت هي الأخرى مما أدى إلى تباطؤ مماثل بقطاع الضيافة خلال 2016م.

كما أن تقليص الحكومة لمصرفها على مشروعات البنية التحتية الكبرى قد أدى أيضا إلى آثار سلبية على سوق الضيافة.

ومن جهة أخرى فإن المبادرات الحكومية لتنشيط السياحة الترفيهية بالمدينة سوف يكون مصدرا آخر للطلب بقطاع الضيافة خلال السنوات القادمة. حيث سيؤدي افتتاح الصالة الجديدة (الصالة رقم 5) بمطار الملك خالد الدولي إلى تحسين حركة الزوار بما يدعم السياحة المحلية بمدينة الرياض.



أداء السوق

بلغت نسبة إشغال الفنادق حوالي 60% بانخفاض 5% عن العام 2015م على أساس المقارنة من عام لعام. يعزى انخفاض نسبة الإشغال إلى تباطؤ الأداء الاقتصادي خلال العام.

انخفض متوسط المعدل اليومي بنسب تتراوح بين 5% و 6% عند مقارنة هذا العام بالعام 2015م. وبسبب انخفاض معدل الإشغال وتدني متوسط المعدل اليومي فإن إيرادات الغرف المتاحة هي الأخرى قد تدنت بشكل كبير.

تعتبر نظرة السوق لقطاع الشقق المفروشة إيجابية. حيث يتراوح متوسط سعر الشقة المفروشة بغرفة نوم واحدة ما بين 350 ريال و 450 ريال في اليوم حسب موقع الشقة، وتبلغ نسبة الإشغال في الوقت الحالي بالنسبة للشقق المفروشة 65% في العاصمة. ويعزى ارتفاع معدل إشغال الشقق المفروشة إلى أسعارها المنافسة مقارنة بأسعار الغرف الفندقية.

وقد حصلت الشقق الفندقية على أكبر قبول حسبما جاء في مسح ميداني أجرته سنشري 21 ، حيث وجدت بأن «شقق ماريوت الفندقية» تعمل بمعدل إشغال أفضل من فنادق الأربعة والخمسة نجوم.

الفنادق
بلغ معدل
الانخفاض إلى
6%



الاراضي

نظرة عامة على السوق



نظرة على سوق الأراضي التجارية بمدينة الرياض

الأراضي التجارية

انعقدت خلال النصف الأول من العام 2016م ما إجماليه 2,713 صفقة متاجرة في الأراضي التجارية بقيمة 21.8 مليار ريال سعودي، بانخفاض نسبته 46% عند مقارنته بالنصف الأول من 2015م.

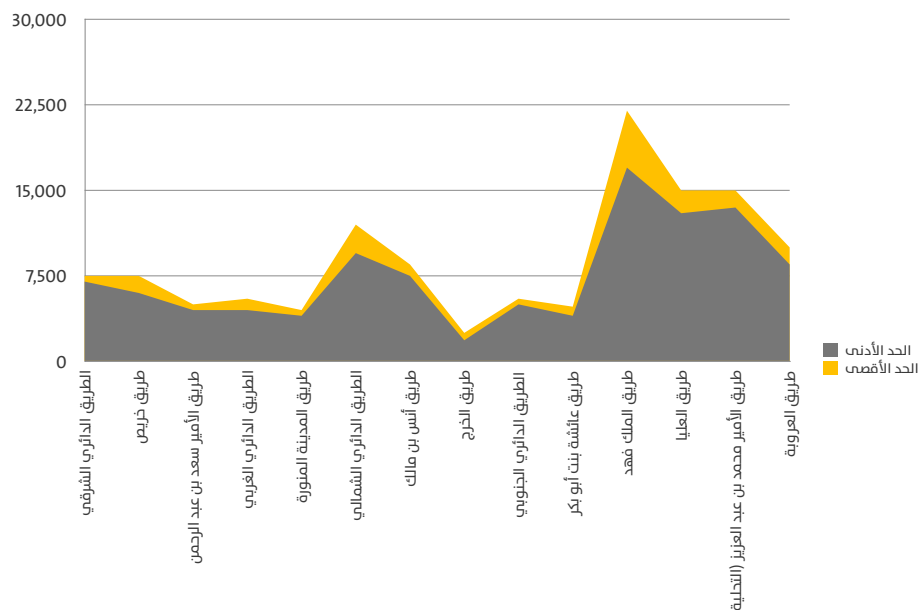
لاحظت سنتشري 21 السعودية تغييرا كبيرا في أسعار الأراضي في مختلف أحياء العاصمة الرياض. ويظهر انخفاض في عدد الصفقات (بنسبة 20%-) عند المقارنة بين عامي 2016 و2015م. ويعزى هذا التراجع بشكل كبير إلى تباطؤ النشاط الاقتصادي إجمالا بالإضافة إلى فرض رسوم على الأراضي البيضاء والذي خلق بعض البلبلة وسط المستثمرين بالسوق.

200%
↓
انخفاض
الصفقات مقارنةً بـ 2015

المتاجرة في الأراضي التجارية (مقارنة بين النصف الأول من 2015م والنصف الأول من 2016م)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		نسبة التغير %
	2016	2015	2016	2015	
يناير	462	489	6,078,403,499	3,997,681,324	52%
فبراير	423	307	2,752,197,276	5,168,800,688	-47%
مارس	453	465	2,290,155,563	2,857,646,089	-20%
أبريل	418	455	3,365,993,057	2,810,821,405	20%
مايو	558	565	3,184,519,046	4,668,400,958	-32%
يونيو	399	673	4,146,188,491	5,139,277,774	-19%
الإجمالي	2,713	2,954	21,817,456,932	24,642,628,238	-46%

أسعار مبيعات الأراضي التجارية - النصف الأول 2016م (بالريال السعودي لكل متر مربع)



متوسط أسعار بيع الأراضي التجارية - للنصف الأول 2016م (بالريال السعودي لكل متر مربع)

النصف الاول 2016م		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأعلى	
شرق الرياض		
7,500	7,000	الطريق الدائري الشرقي
7,500	6,000	طريق خريص
7,000	5,000	طريق الدمام
5,000	4,500	طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح
5,500	4,500	طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن
8,000	7,000	طريق الملك عبد الله
4,500	4,000	طريق الإمام عبد الله بن سعود
5,000	4,500	طريق حسن بن حسين بن علي
غرب الرياض		
5,500	4,500	الطريق الدائري الغربي
4,500	4,000	طريق المدينة المنورة
شمال الرياض		
15,000	12,000	طريق الملك فهد
12,000	9,500	الطريق الدائري الشمالي
5,500	5,000	طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن
8,500	7,500	طريق أنس بن مالك
9,500	7,500	طريق الملك سلمان بن عبد العزيز
11,000	7,500	طريق الملك عبد العزيز
6,500	5,500	طريق أبو بكر الصديق
7,000	6,000	طريق عثمان بن عفان
7,500	6,500	طريق الأمير محمد بن سعد (الخير)
1,800	1,200	طريق صلبوخ
12,000	10,000	طريق العليا
جنوب الرياض		
2,500	1,850	طريق الخرج
5,500	5,000	الطريق الدائري الجنوبي
4,500	3,600	طريق حمزة بن عبد المطلب
4,800	4,000	طريق عائشة بنت أبو بكر
وسط الرياض		
22,000	17,000	طريق الملك فهد
15,000	13,000	طريق العليا
15,000	13,500	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)
10,000	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
8,500	7,500	طريق مكة
7,500	6,500	شارع الأمير سلطان
7,500	7,000	طريق الإمام سعود بن عبد العزيز
7,000	6,000	طريق موسى بن نصير
10,500	8,000	طريق صلاح الدين بحي الملز
6,000	5,000	طريق الإحساء
5,500	4,500	طريق النهضة

نظرة على سوق الأراضي السكنية بمدينة الرياض

الأراضي السكنية

انعقدت خلال النصف الأول من العام 2016م ما إجماليه 20,321 صفقة متاجرة في الأراضي السكنية بقيمة 24 مليار ريال سعودي، بانخفاض بنسبة 47% عند مقارنته بالسنة الماضية. ويعزى هذا الانخفاض إلى الضربة التي جرى فرضها مؤخرًا على الأراضي البيضاء والتي دفعت بالمشتريين إلى الإحجام عن الشراء لحين هبوط الأسعار الذي يتوقع أن ينجم عن تلك الضربة.

وقد بقيت أسعار الأراضي السكنية مستقرة بشكل عام في أغلب مناطق العاصمة الرياض، بينما لاحظت سنتشري 21 بعض الانخفاض في أسعار تلك الأراضي (4% إلى 6%) بأحياء شمال العاصمة الواقعة بعد طريق الملك سلمان.

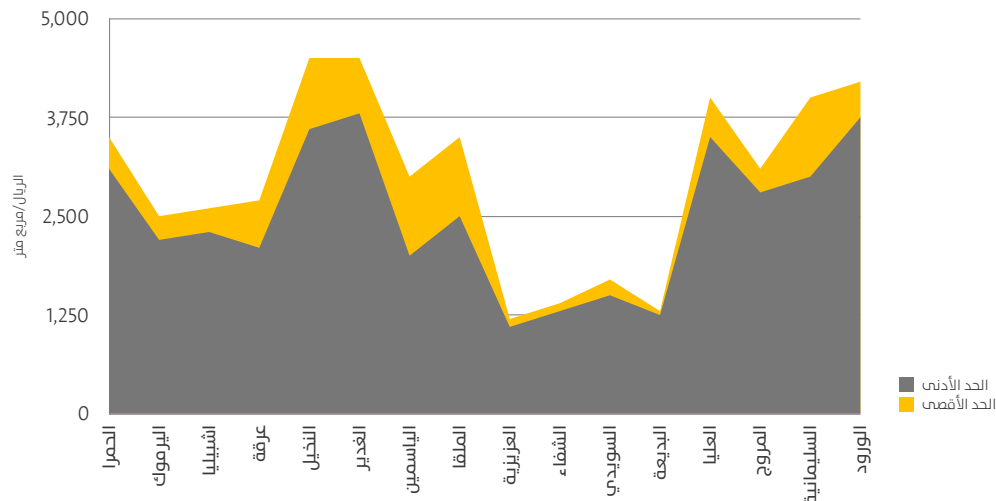
إنخفاض
الأسعار
بنسبة
4% إلى 6%

في المناطق الشمالية

المتاجرة في الأراضي السكنية (مقارنة بين النصف الأول من 2015م والنصف الأول من 2016م)

الشهر	عدد الصفقات		قيمة الصفقات		نسبة التغير %
	2016	2015	2016	2015	
يناير	3,547	3,113	4,899,029,636	3,202,038,618	53%
فبراير	3,428	3,088	3,836,743,005	2,506,823,004	53%
مارس	3,516	4,361	3,269,601,280	5,154,213,662	-37%
أبريل	3,324	3,505	3,696,612,452	3,231,648,612	14%
مايو	3,898	3,974	5,643,182,962	4,502,142,593	25%
يونيو	2,608	4,791	2,663,927,684	5,670,365,632	-53%
الإجمالي	20,321	22,832	24,009,097,019	24,267,232,121	- 47%

متوسط أسعار أرض سكنية (الريال/مربع متر)



متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية - للنصف الأول 2016م (بالريال السعودي لكل متر مربع)

النصف الاول 2016		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأعلى	
شرق الرياض		
2,800	2,600	قرطبة
2,300	1,800	المونسية
1,650	1,350	الرمال
3,500	3,200	غرناطة والشهداء
3,500	3,100	الحمرا
3,300	2,850	القدس
2,500	2,200	اليرموك
1,500	1,350	القادسية
1,600	1,300	المعيزلية
2,600	2,300	اشبيليا
1,200	850	النظيم
1,300	1,100	الجنادرية
2,600	2,300	السلام
1,850	1,300	النسيم (شرق)
1,800	1,400	النسيم (غرب)
3,000	2,500	المنار
1,900	1,600	النهضة
1,750	1,600	السلي
2,000	1,800	الجزيرة
1,650	1,500	السعادة
غرب الرياض		
1,200	1,000	المهدية
3,000	2,400	الهدى
2,700	2,100	عركة
4,500	3,900	الخزامى
4,500	3,600	النخيل
1,700	1,400	ظهرة لبن
شمال الرياض		
2,200	1,600	العارض
2,100	2,000	القيروان
4,500	3,800	الغدير
2,900	2,800	الربيع
3,000	2,500	الندى
3,000	2,700	النفل
2,800	2,500	الوادي
3,000	2,000	الياسمين
2,900	2,200	الصحافة
5,000	4,500	حطين
3,800	2,800	العقيق
3,500	2,500	الملقا

النصف الاول 2016		المنطقة
الحد الأدنى	الحد الأعلى	
جنوب الرياض		
1,200	1,100	الدار البيضاء
1,400	1,200	العزيزية
1,800	1,500	المنصورية
1,400	1,300	الشفاء
1,000	750	بدر
800	650	أحد
1,400	1,300	المروة
1,800	1,650	شبرا
1,700	1,500	السويدي
1,700	1,400	الزهرة
1,400	1,200	العريجات
1,300	1,250	البيدعة
1,100	950	طويق
1,250	1,100	نمار
1,400	1,200	الحزم
600	390	الحاير
1,600	1,400	الدريهمية
وسط الرياض		
4,000	3,500	العليا
4,000	3,500	المعذر
3,100	2,800	المروج
2,800	2,500	الملك فهد
3,700	3,200	النزهة
3,000	2,700	الأزدهار
3,350	3,000	التعاون
2,800	2,450	المصيف
4,200	3,800	صلاح الدين
3,300	2,800	المرسلات
4,000	3,000	السليمانية
4,200	3,750	الورود
3,000	2,700	الملز
2,700	2,500	جرير
4,500	3,500	الرحمانية
4,700	3,700	المحمدية
3,000	2,600	المغزرات

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 : للحصول على مساعدة في المجالات التالية: التقييم / التسويق والتطوير / الدراسات والأبحاث.

أ / عبد العزيز المهيزع
مدير إدارة التسويق
abdulaziz@century21saudi.com
جوال: 0505 983 926

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

أ / بندر بن سلطان الشنيف
مدير إدارة التقييم
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+ - البريد الإلكتروني: mail@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.