

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 بضع 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 ومستثمرينا 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.



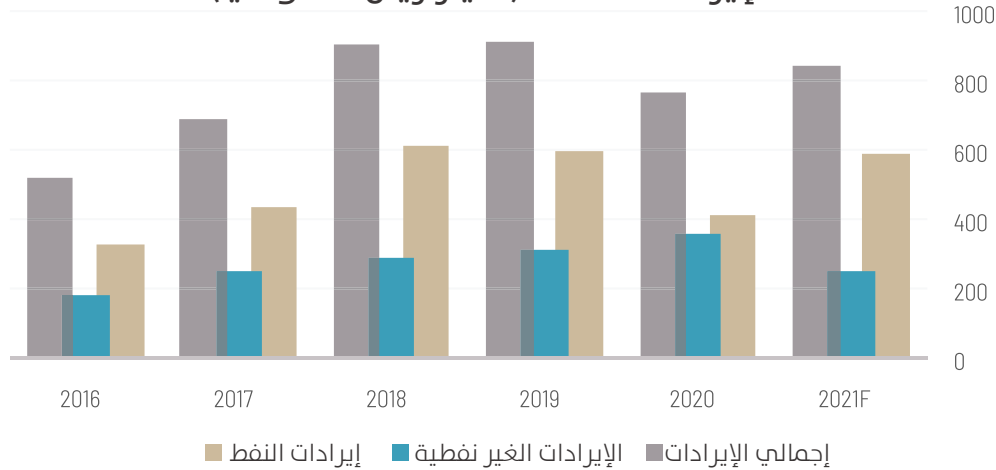
إيرادات النفط

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

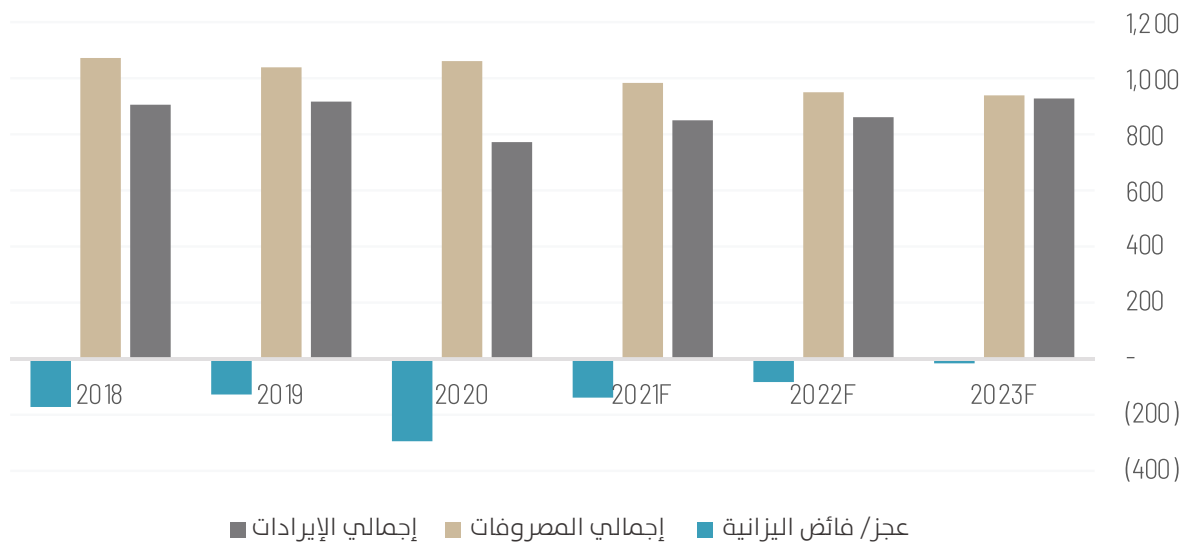
وافق مجلس الوزراء السعودي على ميزانية المملكة العربية السعودية للسنة المالية 2021 في 15 من ديسمبر 2020 في ظل تداعيات الجائحة العالمية. سيبلغ إجمالي النفقات المرصودة في الميزانية لعام 2021 مبلغ 990 مليار ريال سعودي وانخفاض بنسبة 7% عن النفقات الفعلية لعام 2020 البالغ قيمتها 1.07 تريليون ريال سعودي، بينما 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 (2023F - 2018) - (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

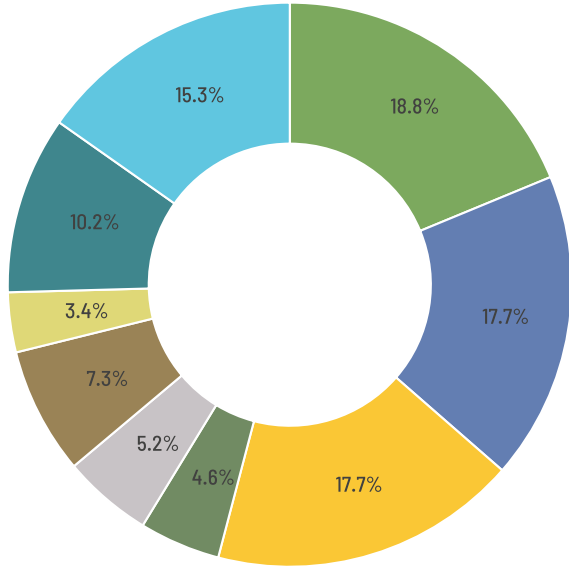
937 مليار ريال
سعودي 32.7% من
الناتج المحلي
الإجمالي



محميات

280 مليار ريال
سعودي

الميزانية 2021 - تخصيص الإنفاق بالنسب المئوية



- التعليم
- الجيش
- الصحة والتنمية الاجتماعية
- البنية التحتية والنقل
- الخدمات البلدية
- الموارد الاقتصادية
- الإدارة العامة
- إدارة الأمن والإقليمي
- العناصر العامة

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

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 منازلهم 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، وعودة 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 متأكدًا خلال النصف الأول من عام 2021.



السكني

نظرة عامة على السوق

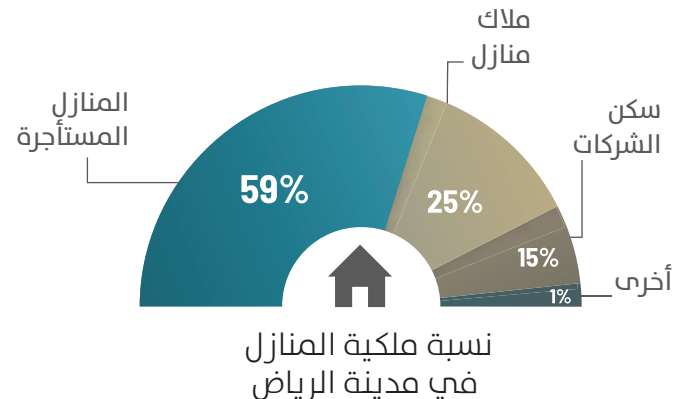
الشقق السكنية

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

متوسط أسعار بيع الشقق (مساحة 130 - 160 م ²) (ر.س)		
الحد الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
شرق الرياض		
600,000	450,000	قرطبة
450,000	370,000	المونسية
500,000	400,000	اشبيليا
غرب الرياض		
700,000	550,000	النخيل
420,000	350,000	ظهرة لبن
شمال الرياض		
600,000	500,000	الياسمين
700,000	600,000	حطين
700,000	550,000	الملقا
جنوب الرياض		
350,000	250,000	الدار البيضاء
400,000	300,000	العزيزية
350,000	270,000	الشفاء
وسط الرياض		
650,000	500,000	التعاون



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 الملحقا 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 الأقصى	الحد الأدنى	المنطقة
1,800,000	1,400,000	شرق الرياض
1,600,000	1,200,000	قرطبة
1,300,000	900,000	المونسية
1,600,000	1,200,000	الرمال
2,200,000	1,600,000	غرنطة والشهداء
1,800,000	1,300,000	الحمرا
1,500,000	1,200,000	القدس
1,600,000	1,100,000	اليرموك
1,300,000	1,000,000	القادسية
1,700,000	1,200,000	المعزلية
		اشبيليا
1,200,000	900,000	غرب الرياض
		ظهرة لبن
		شمال الرياض
2,200,000	1,700,000	الياسمين
2,200,000	1,700,000	الصحافة
2,400,000	1,800,000	الملحقا
		جنوب الرياض
1,000,000	600,000	الدار البيضاء
1,000,000	600,000	العزيرية
1,100,000	800,000	الشفاء
1,000,000	750,000	بدر
1,000,000	800,000	السويدي
1,050,000	800,000	العريجات
1,050,000	800,000	البيدة
1,100,000	900,000	طويق
900,000	800,000	نمار
1,000,000	800,000	الحزم
		وسط الرياض
2,300,000	1,800,000	النزهة
2,100,000	1,600,000	الأزدهار
2,300,000	1,800,000	التعاون



المكتبة

نظرة عامة على السوق

المجمعات السكنية والمجمعات المسورة

وفي وقت سابق، أعلنت أنتارا، وهو مجمع سكني بقيمة 266.6 مليون دولار (مليار ريال سعودي)، عن افتتاحه المبدئي بحوالي 520 وحدة. يقدم المشروع مزيًا 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 خاصة في المجمعات 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 خاصة 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



أداء السوق

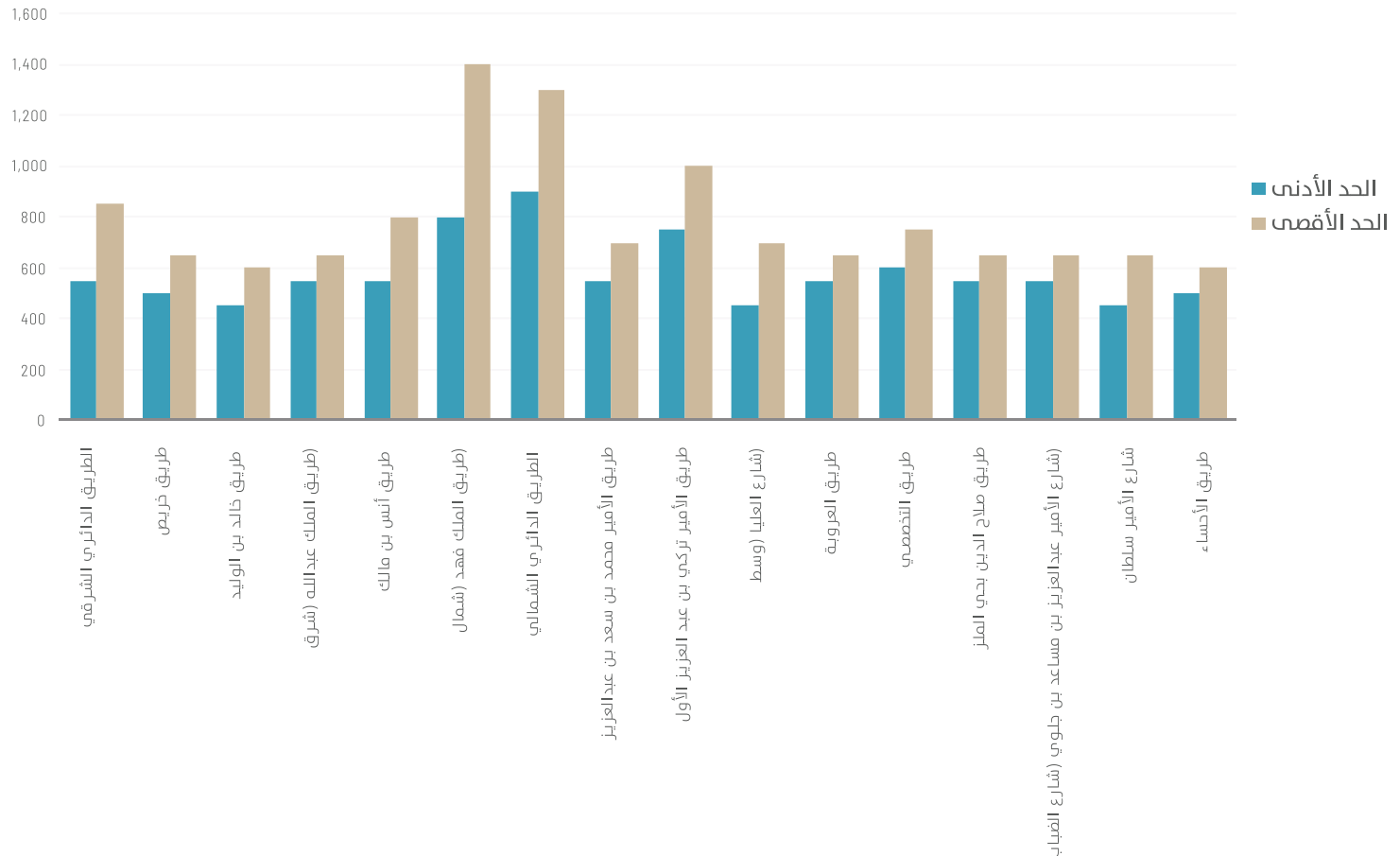
من المحتمل أن يُحدث مركز الملك عبدالله المالي، بمجرد تسليمه، تأثيرًا في معدل الإيجار ومستويات الإشغال للمباني المكتبية من الدرجة A في جميع أنحاء الرياض.

تُشغل المساحات التجارية الرئيسية في الرياض بالشركات المشاركة في المشاريع الجارية لمركز الملك عبدالله المالي، ومنتزه 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 أحدثه 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 سيمماكو 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 (KAFD) 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
سيمماكو الدويبه	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

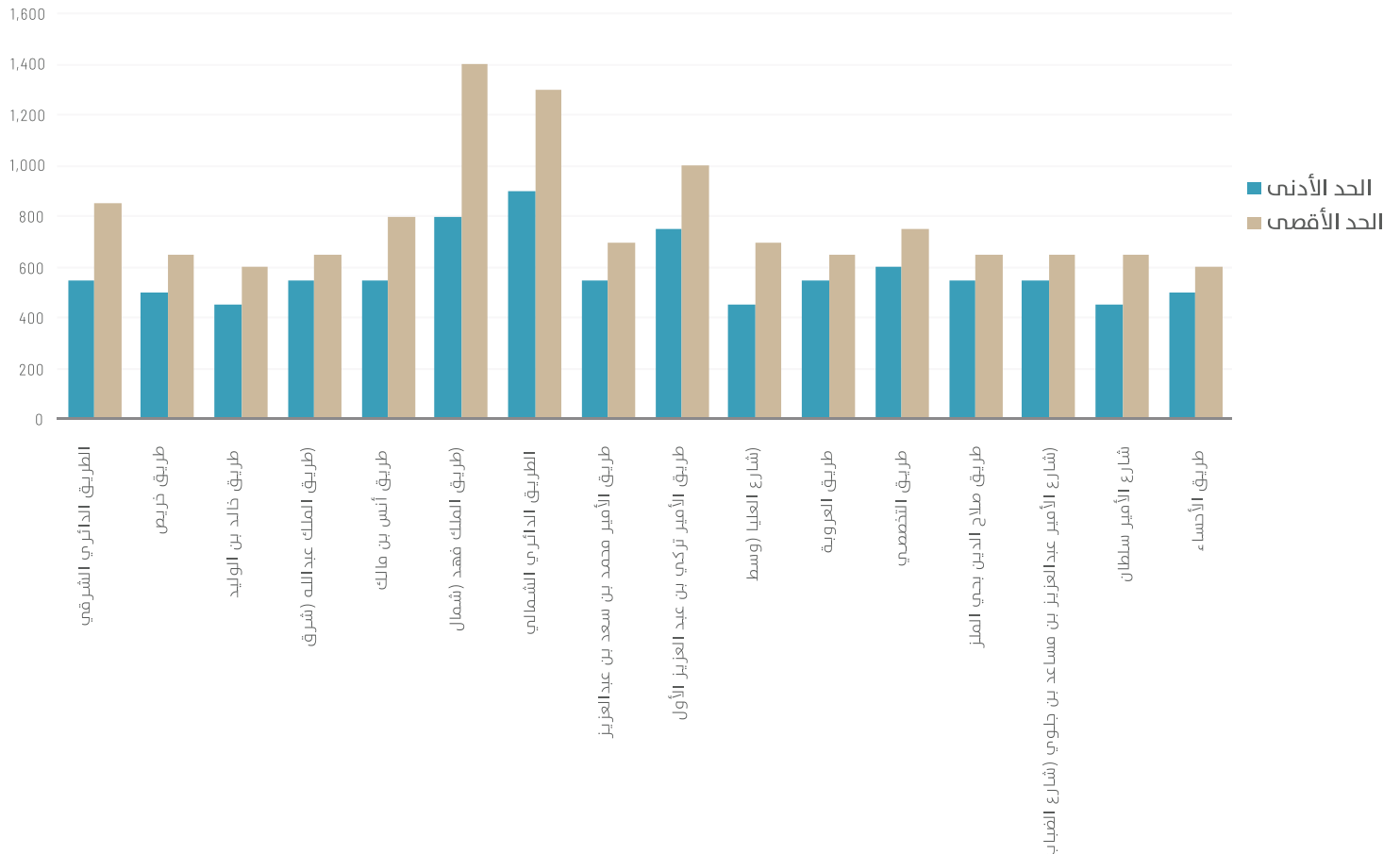
من المحتمل أن يُحدث مركز الملك عبدالله المالي، بمجرد تسليمه، تأثيرًا في معدل الإيجار ومستويات الإشغال للمباني المكتبية من الدرجة A في جميع أنحاء الرياض.

تُشغل المساحات التجارية الرئيسية في الرياض بالشركات المشاركة في المشاريع الجارية لمركز الملك عبدالله المالي، ومنتزه 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

سينعرض 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
شانديير	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
مانئ 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



أسعار إيجار معارض مساحات التجزئة (خارج المراكز التجارية)

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

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.

مقدمة

سينعرض 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 اسيلاناد" 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
شانديير	13,400
كيوبك بلازا	17,000
ذا إيليت	12,000
مركز التراس	2,500

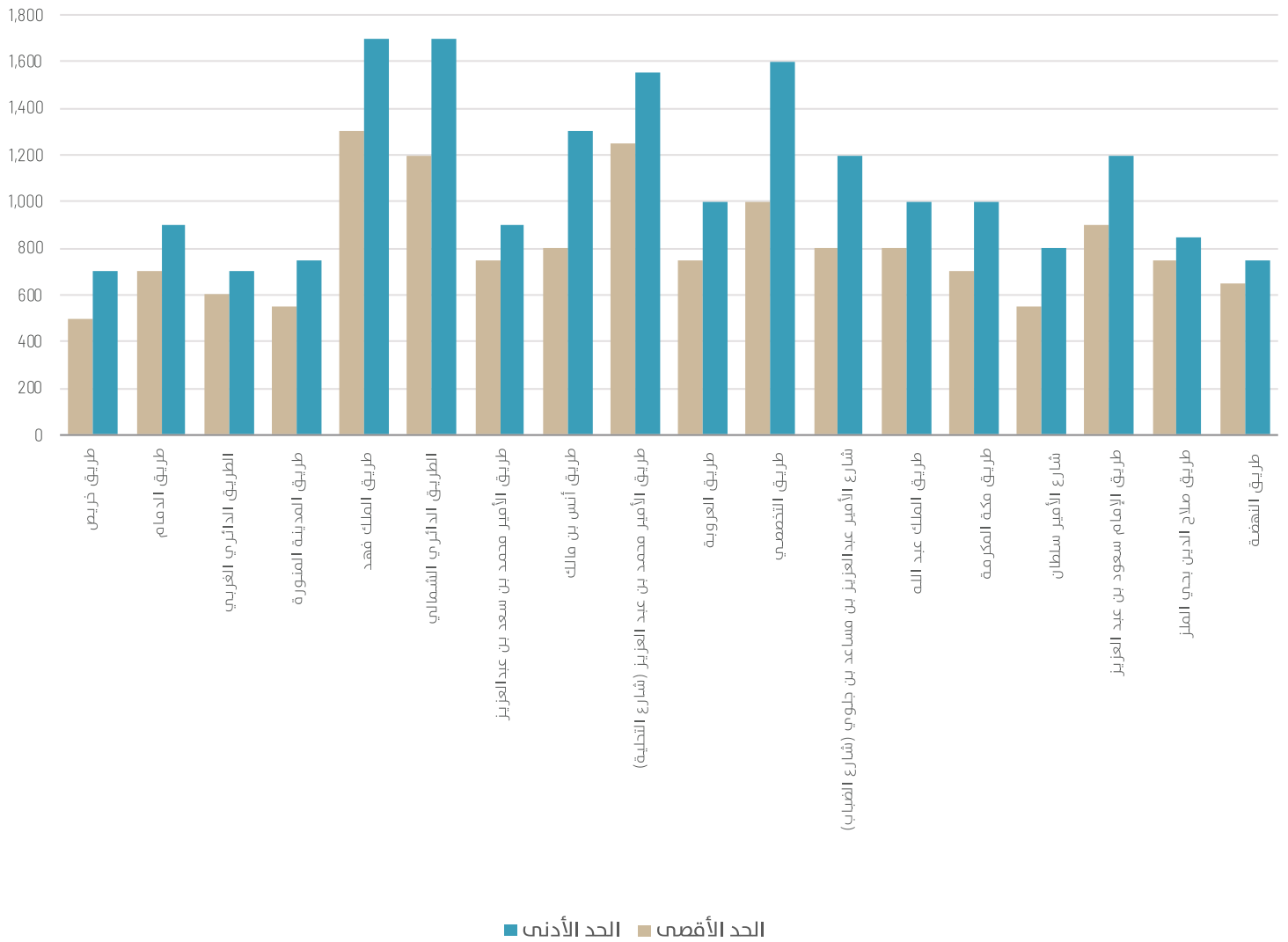
مشروعات البيع بالتجزئة بالرياض - العرض المتوقع		
اسم المشروع	إجمالي المنطقة القابلة للإيجار (بالمتر المربع)	سنة اكتمال المشروع المتوقعة
سوليتير	70,000	2022
بوليفارد ٢٠٣٠	140,000	2022
مركز لوميير	28,000	2021
ذا اسيلاناد	20,000	2021
شمس الرياض مول	35,000	2021
ذا دستركت	18,785	2021
الملقا وارف	9,000	2021
مانئ 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

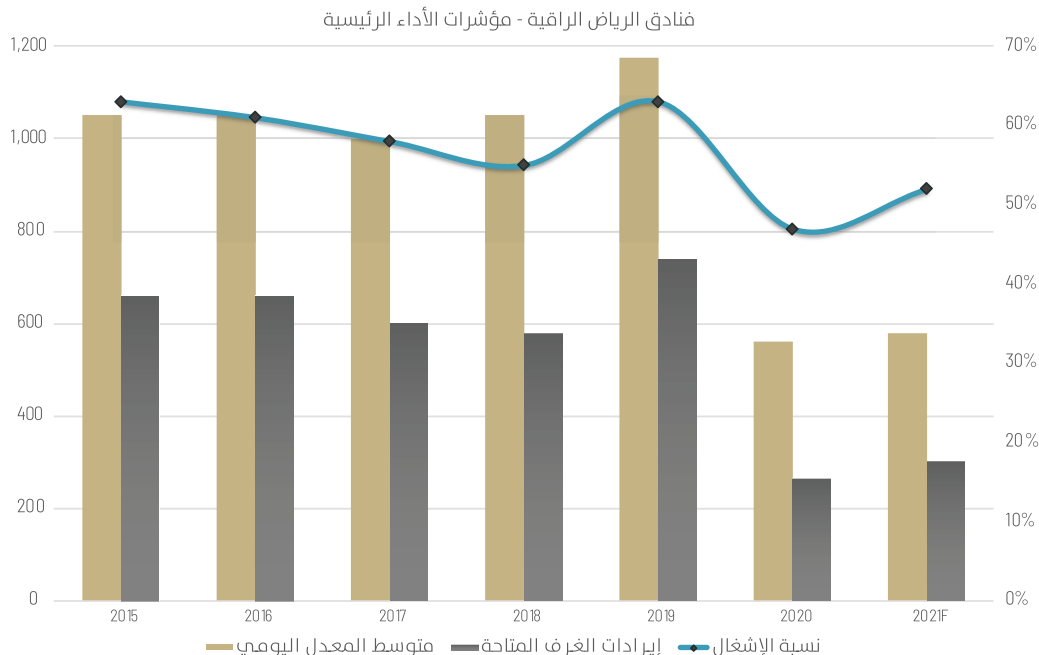
نظرًا لكون قطاع السياحة والضيافة من أكثر القطاعات تضررًا نتيجة لجائحة فيروس كورونا بسبب تعليق الرحلات الجوية الدولية والتأثيرات السياحية، ظلت العديد من المدن بما فيها العاصمة مستقرة نسبيًا من حيث الأداء.

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 ريالاً سعودياً خلال عام 2020، بينما تراوح متوسط السعر لفندق من فئة أربع نجوم بين 350 ريالاً سعودياً إلى 650 ريالاً سعودياً. وتبلغ الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) 236 ريالاً سعودياً.

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 ريالاً سعودياً و780 ريالاً سعودياً. 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
موفنبيك	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).

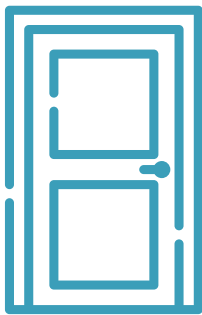
وعلى الرغم من الاتجاهات السلبية في مستويات إشغال الفنادق في المدن الكبرى، بما فيها الرياض، فمن المتوقع أن يستجمع سوق الضيافة الزخم خلال النصف الأول من عام 2021 بزيادة إجمالية تتراوح من 10% إلى 15%.

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.



10,600
غرفة
مرتقبة

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 فآخرين 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 مؤتمرات وشققًا سكنية ومكاتب ومراكز طبية.

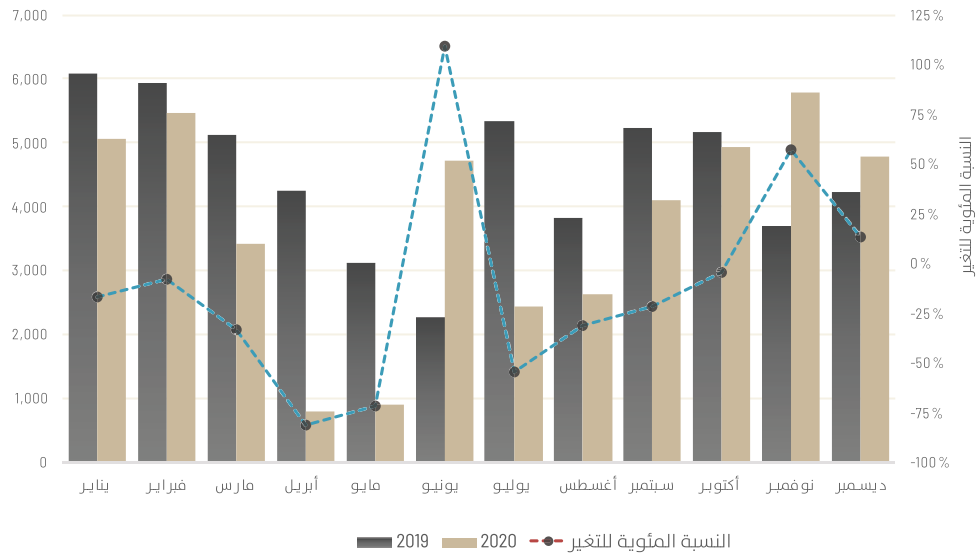
يبلغ مخزون الفنادق في الرياض حاليًا حوالي 16,350 غرفة في حين أن هناك حوالي 40 مشروعًا يضم أكثر من 10,600 غرفة قيد الإعداد بالفعل لعام 2023 وما بعده.

الأراضي السكنية

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



الأراضي

■ ■ نظرة عامة على السوق

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

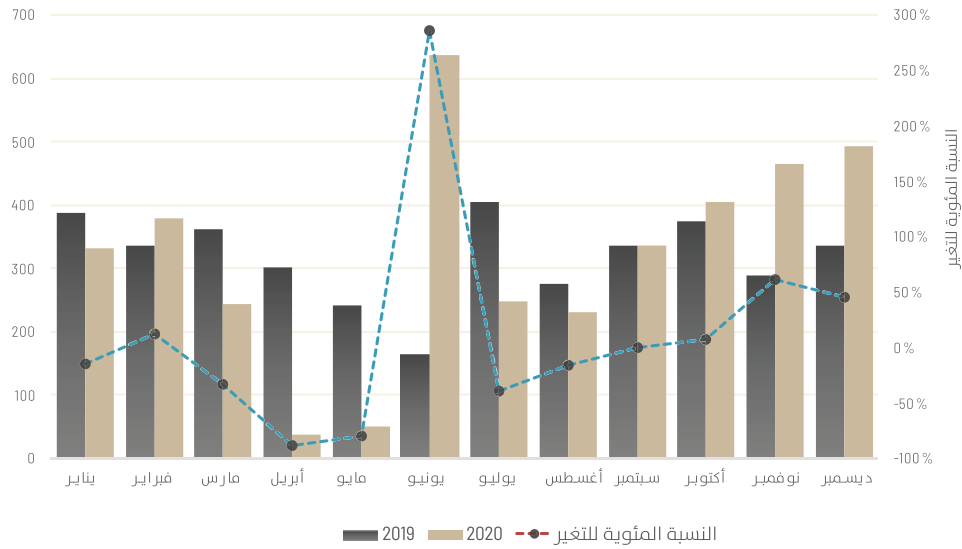
متوسط أسعار بيع الأراضي السكنية (بالريال السعودي لكل متر مربع)		
الحد الأقصى	الحد الأدنى	شرق الرياض
2,900	2,500	قرطبة
2,500	1,800	المونسية
1,700	1,500	الرمال
2,500	2,300	غرناطة والشهداء
2,800	2,600	الحمرا
2,700	2,200	القدس
2,500	2,300	اليرموك
1,700	1,400	القادسية
1,700	1,400	المعيزلية
2,800	2,300	اشبيليا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

الأراضي التجارية

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

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 الخثان
مدير إدارة الأملك
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: +966 (11) 4000 360 - 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 يحيى الملائك
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

