



٦ أبريل ٢٠١٠

تعزير الزخم معدلات ارتفاع أسعار المساكن تبلغ ذروتها في الرياض وفيضانات جدة تخلف أضراراً جسيمة

واصلت أسعار الأراضي انخفاضها في معظم أرجاء البلاد خلال النصف الأول من العام الجاري. إذ انخفض متوسط أسعار الأراضي المُفرزة للمشروعات التجارية بمعدل ٨,٣% والمفرزة للمشروعات السكنية بمعدل ٢,٣%، بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩

ارتفعت أسعار المساكن في الرياض خلال النصف الأول من العام الجاري بعدما سجّلت تراجعاً طفيفاً في عام ٢٠٠٩؛ فقد ارتفع متوسط أسعار الشقق الكبيرة في الرياض بمعدل ٦% قياساً إلى مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩

تعرّضت أسعار المساكن في جدة لبعض الضغوط فانخفض متوسط أسعار الشقق الكبيرة بمعدل ٤% والفيلات الصغيرة بمعدل ٩%؛ وهذان هما أكبر انخفاضين في أسعار المساكن منذ فيضانات نوفمبر الماضي

استقرت إيجارات المساكن في الرياض وأجزاء من جدة وارتفعت في المنطقة الشرقية خلال النصف الأول من العام الجاري، بينما واصلت إيجارات المكاتب انخفاضها على امتداد المملكة.

بعدما تراجعت أسعار المساكن في معظم أرجاء البلاد في عام ٢٠٠٩، عادت إلى الارتفاع مجدداً في العام الجاري، طبقاً لنتائج مسح البنك السعودي الفرنسي الأول لسوق العقارات السعودية. وخلال العام الجاري، سجّلت العاصمة، الرياض، أعلى معدلات الارتفاع المحلية في أسعار الشقق والفيلات، التي انخفضت بشكل حاد في أحياء جدة التي تعرّضت لفيضانات جارفة في نوفمبر الماضي.

وفي عام ٢٠٠٩، تراجعت أسعار العقارات السكنية والتجارية في المملكة بشكل طفيف جزئاً انحسار الطلب عليها أثناء الأزمة المالية العالمية، التي انعكست سلباً على القطاعات العقارية في المنطقة والعالم. وفي المملكة، تحديداً، تمثلت الأسباب الرئيسية لهذا الانخفاض الطفيف في أسعار الأراضي والعقارات بالادخار، بدلاً من الاستثمار، وشحّ القروض المصرفية وانخفاض أسعار موادّ البناء وسياسة تلافي المخاطر. غير أنّ معدلات الانخفاض في أسعار العقارات السعودية كانت الأدنى في منطقة الخليج. وخلافاً للقطاعات العقارية الخليجية الأخرى، يمتاز القطاع العقاري السعودي باعتماده على الطلب المحلي، بالدرجة الأولى، وبالتماسك الذي منع حدوث أي فقاعة.

ومع أنّ أسعار المساكن عادت إلى الارتفاع مؤخراً، إلا أنّ أسعار الأراضي المُفرزة للمشروعات السكنية والتجارية واصلت انخفاضها، طبقاً لمسحنا الذي استند إلى بيانات أسعار العقارات في ست مدن سعودية، هي: الرياض وجدة والدمام والخبر والظهران ومكة المكرمة. في المقابل، استقرت الإيجارات في معظم أحياء هذه المدن؛ وهذا تطوّر مهم لأنّ الإيجارات المتصاعدة كانت السبب الرئيسي لمعدّلات التضخم التاريخية المرتفعة، التي سجّلتها المملكة خلال السنتين الماضيتين.

سيصُدّر مسح البنك السعودي الفرنسي لسوق العقارات السعودية كل ستة أشهر لتوفير مقياس لاتجاهات هذه السوق، التي تميل إلى النمو بوتيرة متسارعة. إذ لا تزال معظم مناطق المملكة تعاني من نقص كبير في الوحدات السكنية كما أنّ فرص تملك المواطنين للعقارات السكنية سوف تتعزّز، وذلك بفضل نظام الرهن العقاري الأول الذي قد تُقرّه المملكة في وقت لاحق من العام الجاري.

د. جون سفكياناكيس
كبير الاقتصاديين للمجموعة
هاتف: +٩٦٦ ١ ٢٨٩ ١٧٩٧
بريد إلكتروني: johns@alfransi.com.sa

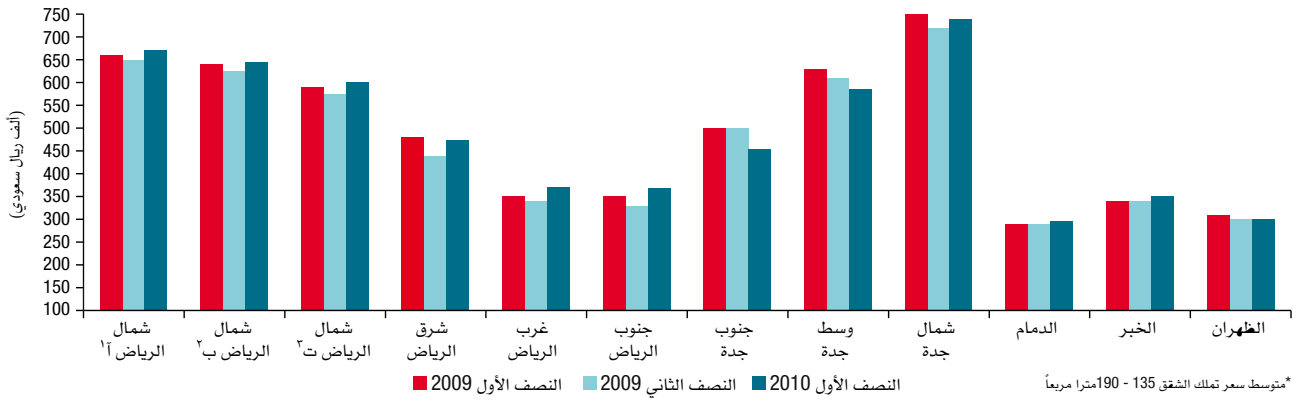
تركي عبد العزيز الحقييل
باحث ومحلل اقتصادي
هاتف: +٩٦٦ ١ ٢٨٩ ١١٦٣
بريد إلكتروني: talhugail@alfransi.com.sa

داليا مرزبان
محللة اقتصادية
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤٢٨ ٣٦٠٨
بريد إلكتروني: dmerzaban@alfransi.com.sa



أبريل ٢٠١٠

ارتفاع أسعار الشقق في الرياض ومدن المنطقة الشرقية بعد انخفاضها عام 2009*



*متوسط سعر تملك الشقق 135 - 190 متراً مربعاً

لجمع بيانات السوق العقاري السعودي منذ الشهور الثمانية عشر الماضية، وذلك لإنشاء قاعدة بيانات تسمح لنا بتطوير متواليات زمنية للمقارنة بينهما. يمكن الإطلاع على تفاصيل الأسعار التي توصلت إليها الدراسة والمسح في الملحق ١-٥ في نهاية هذا التقرير.

أسعار المنازل السعودية على مسارات متباينة

صمد القطاع العقاري السعودي بقوة في وجه موجة التصحيحات السعرية الحادة التي اجتاحت دول الخليج العربية الأخرى، تحديداً الإمارات العربية المتحدة. فخلال الشهور الثمانية عشر الماضية، انخفضت أسعار المساكن في إمارة دبي إلى النصف أو أقل. في المقابل، تعرضت أسعار العقارات السعودية لضغوط طفيفة في العام الماضي. إذ بلغ معدل انخفاض أسعار الفيلل والشقق نحو ٥٪ خلال النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، بالمقارنة مع السنة السابقة. في حين، سجلت شرق مدينة الرياض أعلى معدلات الانخفاض في أسعار العقارات السعودية في عام ٢٠٠٩، حيث فاقت ١٠٪. لكن في النصف الأول من عام ٢٠١٠، تظهر بيانات مسحنا العقاري أنّ الرياض، التي كانت سوقها العقارية الأكثر تضرراً على صعيد مدن المملكة في عام ٢٠٠٩، سجلت أعلى معدلات الارتفاع في أسعار تملك المساكن خلال العام الجاري، وذلك بفضل العوامل الرئيسية التالية: التعافي النسبي لمجمل الاقتصاد السعودي ونمو الطلب والانفاق الرأسمالي الرسمي المكثف.

أما مدينة جدة التي يوجد فيها مرفأ مهم على البحر الأحمر والتي سجلت انخفاضات كبيرة نسبياً في أسعار العقارات خلال العام الماضي، فقد انخفض فيها المتوسط العام لأسعار العقارات السكنية خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩؛ وذلك بسبب انخفاض متوسط أسعار العقارات السكنية بمعدل ٩٪ في جنوب المدينة الذي شهد فيضانات جارفة في نوفمبر الماضي. أدت إلى مقتل ما

نحن نتوقع أن ينمو الطلب على المساكن في الاقتصاد الأكبر في منطقة الشرق الأوسط مدفوعاً بحجم سكانها الذي ينمو سنوياً بمعدل ٢٪ تقريباً، ويضم حوالي ٦٥٪ من سكان منطقة الخليج. وخلافاً لبعض الدول المجاورة، مثل الإمارات العربية المتحدة وقطر، التي تراجعت أسواقها العقارية بشكل ملحوظ مؤخراً، فإن عدد سكان المملكة الكبير نسبياً والبالغ ٢٥ مليون نسمة، بينهم ١٨,٥ مليون مواطن، يمثل الدعامة الأساسية لاستقرار ونمو الطلب المحلي على العقارات.

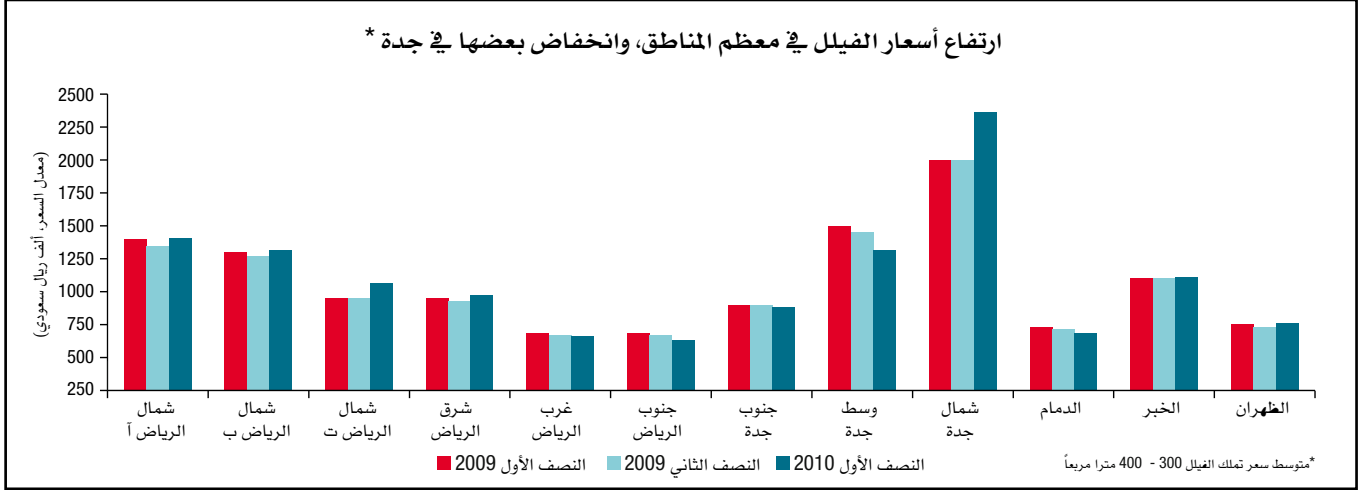
هذا، وحسب مسح البنك السعودي الفرنسي لسوق العقارات استناداً إلى بيانات الأسعار التي يعلبها المالكون، والتي جمعت من ثلاثين وكالة محلية ومكاتب عقارية مع التركيز على الرياض وجدة، بالإضافة إلى الدمام والخبر والظهران التي تقع في المنطقة الشرقية. كما جمعت أسعار الأراضي المرززة للمشروعات التجارية والسكنية في مكة المكرمة ونظراً إلى شخّ البيانات الموثوقة حول سوق العقارات السعودية، ينبغي اعتبار هذه البيانات كمسح عام على اتجاه ومستوى الأسعار، مع التأكيد على وجود فوارق سعرية كبيرة حتى داخل كل حي من أحياء المدن السعودية.

وطُلب من وكالات والمكاتب العقارية أن تزودنا بمتوسط الأسعار التي يعلبها المالكون لبيع الشقق الصغيرة التي تتراوح مساحتها ما بين ١٢٠ و١٣٥ متراً مربعاً، وتلك الكبيرة التي تتراوح مساحتها ما بين ١٣٥ و١٩٠ متراً مربعاً، بالإضافة إلى متوسط أسعار الفيلل الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) والفيلل الكبيرة (٤٠٠-٧٠٠ متراً مربعاً). كما طلب من وكالات والمكاتب العقارية التي تعاونت معنا أن تزودنا بمتوسط أسعار الأراضي المرززة لمشروعات السكنية والتجارية، مع تصنيفها بحسب مواقعها. وجمع البنك السعودي الفرنسي أيضاً بيانات متوسط إيجارات السنوية للمتر المربع للمكاتب، بالإضافة إلى معدلات إيجارات الشقق والفيلل ذات نفس المساحات الواردة أعلاه. وقام البنك بجمع هذه البيانات بين الثامن والعشرين من فبراير والعشرين من مارس. لكننا أطلقنا عملية أخرى

^١ حي النخيل، حي النخيل الغربي، حي الخزامى، حي الرائد، حي الغدير، حي حطين، حي الثغر، حي المجدية، حي الرحمانية، حي المعذر الشمالي، حي العقيق ابن موسى، حي الواحة، حي الورود
^٢ حي المروج، حي المرسلات، حي النهضة، حي التعاون، حي الصحافة الذهبي، حي الفلاح، حي الربيع، حي الفرزات، حي الملقى، حي الملك فهد
^٣ حي الصحافة، حي العقيق، حي الوادي، حي النفل، حي القيروان، حي الأمانة، حي الياسمين، حي حطين النموذجي



أبريل ٢٠١٠



رُبع إجمالي سكان المملكة، العاصمة المالية والاقتصادية للبلاد ومقياساً رئيسياً للقطاع العقاري السعودي. وسُجِّل أعلى ارتفاع في متوسط أسعار العقارات في جنوب الرياض التي يعطنها ذوو الدخل المحدود، حيث ارتفع متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة في النصف الأول من العام الجاري بمعدّل ١١,٩٪ ليصل إلى ٣٦٩,١٦٧ ريالاً سعودياً، بالمقارنة مع ٣٢٠ ألف ريال سعودي خلال النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. وارتفع متوسط أسعار تملك الشقق في جميع مناطق مدينة الرياض الأربع خلال النصف الأول من العام الجاري؛ لكنّ أدنى هذه الأسعار سُجِّل في جنوب المدينة، بينما سُجِّل أعلاها في الأحياء الراقية التي تقع في شمال الرياض حيث بلغ معدّلها الوسطي ٦٧١,٦٦٧ ريالاً سعودياً. كما ارتفعت أسعار تملك الفيلا الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) في شمال الرياض بمعدّل ١٢,٣٪ قياساً إلى مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. بل إنّ متوسط سعر تملك الفيلا الصغيرة ارتفع في الرياض خلال النصف الأول من العام الجاري

يزيد عن ١٢٠ شخصاً وإلى إتلاف آلاف المساكن. وفيما انخفضت أسعار العقارات في أكثر أحياء جدة تضرراً بغياضانات نوفمبر، ارتفعت في مناطقها الأخرى، لا سيما في شمال المدينة. وبوجه عام، تباينت مؤخرًا أسعار المساكن في المنطقة الشرقية.

وبالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، أظهر مسحنا أنّ متوسط سعر التملك للشقق الكبيرة (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) ارتفع بمعدّل ١١,٩٪ في جنوب الرياض ليصل إلى ٣٦٩,١٦٧ ريالاً سعودياً، بينما انخفض بمعدّل ٩٪ في جنوب جدة ليبلغ ٤٥٥ ألف ريال سعودي. أما متوسط سعر التملك للشقق الكبيرة في الأحياء السعودية التي استهدفها مسحنا، فقد ارتفع بمعدّل ٣,٢٪ ليصل إلى ٤٦٤,١٦٧ ريالاً سعودياً. استناداً إلى سمسارة المنازل، فإن السعوديون يفضلون الشقق السكنية الكبيرة (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) والفيلا الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) على الرغم أن معظمهم يفضل العيش في الفيلا إذا كانوا قادرين على تحمل دفع إيجاراتها.

ارتفاع أسعار المساكن في الرياض

في مدينة الرياض التي درسها مسحنا، وخاصة الأحياء التي تقع في شرق وغرب وشمال وجنوب العاصمة، ارتفع متوسط سعر التملك للشقق الكبيرة (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) إلى ٥٣٦,٦٦٧ ريالاً سعودياً في النصف الأول من العام الجاري؛ أي بمعدّل ٦٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. كذلك الأمر، ارتفع متوسط سعر التملك للشقق الصغيرة (١٢٠-١٣٥ متراً مربعاً) بمعدّل ٦٪ خلال النصف الأول من العام الجاري ليبلغ ٤٤٢,١٠٠ ريال سعودي. بالتالي، عادت أسعار تملك الشقق في الرياض إلى مستويات ما قبل العام الماضي.

وتُمثّل الرياض التي يبلغ عدد سكانها حوالي ٦,١ مليون نسمة، أو ما يعادل





أبريل ٢٠١٠



بمعدل ٣,٩٪، بالمقارنة مع أواخر العام الماضي، علماً بأن الأسعار ارتفعت في شرق وشمال العاصمة وانخفضت في جنوبها وغربها. وتتراوح متوسط سعر تملك الفيلل الصغيرة ما بين ٦٣٥ ألف ريال سعودي في جنوب العاصمة و١,٤ مليون ريال سعودي في شمالها.

في المقابل، تراجعت أسعار تملك الفيلل الكبيرة (٤٠٠-٧٠٠ متراً مربعاً) في معظم أحياء الرياض خلال النصف الأول من العام الجاري. إذ انخفض متوسط سعر تملك الفيلل الكبيرة بمعدل ١١,٨٪ في الأحياء الراقية التي تقع في شمال الرياض، حيث يزيد متوسط سعر تملك الفيلل الكبيرة عن ضعف مستوياته في أحياء غرب الرياض وجنوبها. وتراوح أسعار تملك الفيلل الكبيرة في الرياض ما بين ٧٩١,٦٦٧ ريالاً سعودياً في الجنوب و٢,٥٧ مليون ريال سعودي في الأحياء الراقية التي تقع في شمال الرياض.

جدة ما بعد الفيضانات

أما جدة، التي كانت في العام الماضي أفضل من الرياض على صعيد مقاومة الضغوط التي تعرّضت لها أسعار العقارات، فقد تأثرت أسعار شققها وفلها سلباً بفيضانات نوفمبر التي خلّفت أضراراً جسيمة في أحياء المناطق الجنوبية والشرقية للمدينة. وتعدّ العقارات في مدينة جدة التي تقع في غرب المملكة وتطلّ على البحر الأحمر - من أعلى العقارات في البلاد. كما تُعتبر جدة ثاني أكبر المدن السعودية بعد الرياض وفيها الميناء السعودي الرئيسي الذي يجعل منها مرفقاً تجارياً مهماً. ونظراً إلى قربها من مكة المكرمة والمدينة المنورة، تُمثّل جدة بوابة رئيسية للسياحة الدينية السعودية.

انخفض متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) في مدينة جدة بمعدل ٤٪ خلال النصف الأول من العام الجاري، بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، التي رُصدت قبل الفيضانات. وحدثت الانخفاضات الكبيرة في أسعار هذه الشقق خلال الشهور التي تلت الفيضانات - التي تفاقمت آثارها السلبية بسبب عدم كفاءة نظام الصرف الصحي في بعض الأحياء الفقيرة. وانخفض متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة في الأحياء الجنوبية الفقيرة لمدينة جدة بمعدل ٩٪ خلال النصف الأول من العام الجاري، بالمقارنة مع مستويات ما قبل الفيضانات، ليصل إلى ٤٥٥ ألف ريال سعودي بعدما بلغ ٥٠٠ ألف ريال سعودي في العام الماضي حيث ظل مستقرًا طيلة فترة ما قبل الفيضانات، على الرغم من الركود الاقتصادي الذي أصاب المنطقة.

وفي وسط جدة، الذي تضرّر أيضاً بسبب الفيضانات، تراجع متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة إلى ٥٨٥,٨٣٣ ريالاً سعودياً خلال النصف الأول من العام الجاري، أي بمعدل ٤٪ بالمقارنة مع مستوى ما قبل الفيضانات. أما في شمال جدة، حيث خلّفت الفيضانات أضراراً طفيفة فقط، فقد ارتفع متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة بمعدل ٣٪ تقريباً ليصل إلى

٧٣٨,٣٣٣ ريالاً سعودياً. لكنّ الاتجاه كان معاكساً بالنسبة لأسعار الشقق الصغيرة (١٢٠-١٣٥ متراً مربعاً)؛ إذ ارتفعت في جنوب ووسط المدينة وانخفضت في شمالها.

لكنّ أسعار تملك الفيلل في شمال جدة ارتفعت بوتيرة متسارعة بعد الفيضانات، علماً بأنها ظلّت ثابتة عملياً قبل فياضانات نوفمبر ٢٠٠٩. فقد ارتفع متوسط سعر تملك الفيلل الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) بمعدل ١٨,٣٪ إلى ٢,٣٧ مليون ريال سعودي، بينما ارتفع متوسط سعر تملك الفيلل الكبيرة (٤٠٠-٧٠٠ متراً مربعاً) بمعدل ١١,٨٪ إلى ٣,٤٧ مليون ريال سعودي، بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. ويُظهر مسحنا أنّ العقارات في شمال جدة لا تزال من بين الأعلى في المملكة.

لكن أسعار تملك الفيلل في وسط وجنوب جدة تراجعت بعد الفيضانات. إذ انخفض متوسط سعر تملك الفيلل الصغيرة في وسط جدة بمعدل ٩,٢٪ إلى ١,٢٢ مليون ريال سعودي كما انخفض في جنوب جدة بمعدل ٢٪ إلى ٨٨١,٦٦٧ ريالاً سعودياً.

أسعار العقارات في المنطقة الشرقية تتفاوت بعد استقرارها في عام ٢٠٠٩

تفاوتت أسعار الشقق والفيلل في مدن المنطقة الشرقية خلال النصف الأول من العام الجاري، بعدما ظلت مستقرة عملياً خلال عام ٢٠٠٩. وتشتمل المنطقة الشرقية على ثلاث مدن رئيسية: الظهران، وهي مقرّ شركة أرامكو السعودية، والخبر، وهي المرفق التجاري الرئيسي للمنطقة و الدمام، وهي أكبر مدن المنطقة الشرقية وفيها تقع السكك الحديدية ومرفأ بحري صناعي.



أبريل ٢٠١٠

جميعاً. فقد انخفض متوسط سعرها في الخبر بمعدل ٩,٢٪ بالمقارنة مع العام الماضي ليصل إلى ١,٨٢ مليون ريال سعودي. لكنّ الفيصل في الدّمّام والظهران ظلّت أرخص منها في الخبر خلال النصف الأول من العام الجاري؛ وبلغ متوسط سعر الفيصل الكبيرة فيهما ٨٥٨,٣٠٠ ريالاً سعودياً و٩٥١,٦٦٧ ريالاً سعودياً، على التوالي. في الوقت ذاته، انخفض متوسط سعر تملك الفيصل الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) في الدمام بمعدل ٤,٤٪ بعدما انخفض بمعدل ٥,٧٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٠٩. أما أسعار الفيصل الصغيرة في الخبر والظهران، فقد ارتفعت خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع مستويات العام الماضي.

انخفاض أسعار الأراضي المفضّزة للمشروعات التجارية

تراجعت أسعار الأراضي المفضّزة للمشروعات التجارية في جميع أنحاء المملكة، الأمر الذي يُعَدُّ انعكاساً للنمو المتباطئ الذي سجّله القطاع الخاصّ خلال العام الماضي. وانخفض متوسط سعر الأراضي المفضّزة للمشروعات التجارية في المدن الست التي رصدها مسحنا بمعدل ٨,٣٪ خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، و١١٪ بالمقارنة مع السنة السابقة. ولئن تراجع متوسط سعر هذه الأراضي في الرياض بمعدل ٠,٦٪ فقط خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، إلا أنه سجّل خلال نفس الفترة تراجعاً حاداً في بعض المدن الأخرى وصلت إلى حوالي ١٤٪ في الخبر والظهران، مثلاً.

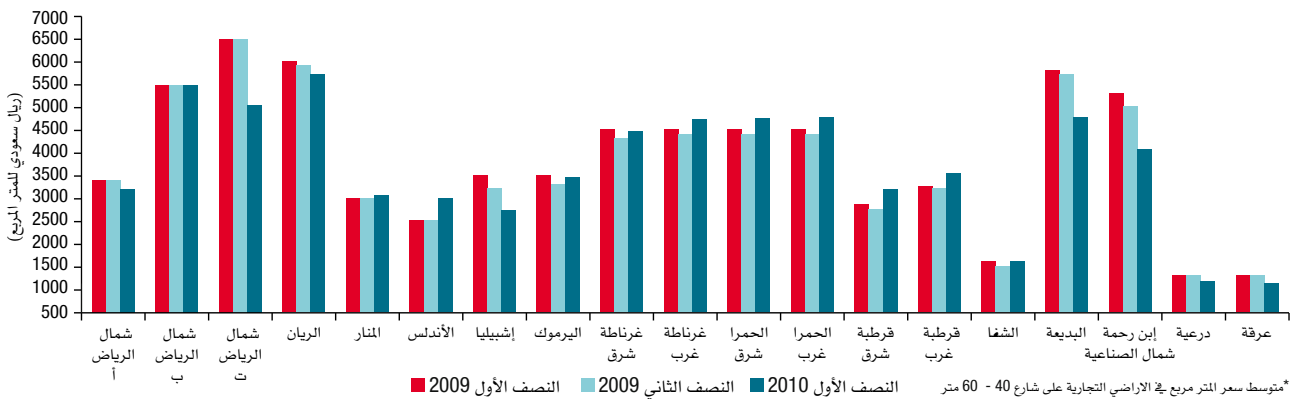
وفي بعض أحياء الرياض، عادت أسعار الأراضي المفضّزة للمشروعات التجارية إلى الارتفاع مؤخراً بعدما تراجع متوسط سعر المتر المربع للقطّع التي تقع على شوارع ما بين أربعين وستين متراً، بمعدل ١٢,٢٪ خلال السنة التي انتهت في النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، علماً بأن هذا السعر



في الدمام، ارتفع متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) بمعدل ٢,٣٪ في النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع العام الماضي، ليصل إلى ٢٩٦,٦٦٧ ريالاً سعودياً. لكنّ متوسط سعر تملك الشقق الصغيرة (١٢٠-١٣٥ متراً مربعاً) انخفض بأكثر من ٤٪. أما أسعار العقارات في الخبر - وهي الأعلى في المنطقة الشرقية - فقد ارتفعت خلال النصف الأول من العام الجاري. إذ ارتفع متوسط سعر تملك الشقق الكبيرة بمعدل ٣,٤٪ إلى ٣٥١,٦٦٧ ريالاً سعودياً، كما ارتفع متوسط سعر تملك الشقق الصغيرة بمعدل ٣,٧٪ إلى ٢٥٩,١٦٧ ريالاً سعودياً. في المقابل، ظلّت أسعار الشقق في الظهران ثابتة عملياً بعدما انخفضت بعض الشّيء في العام الماضي.

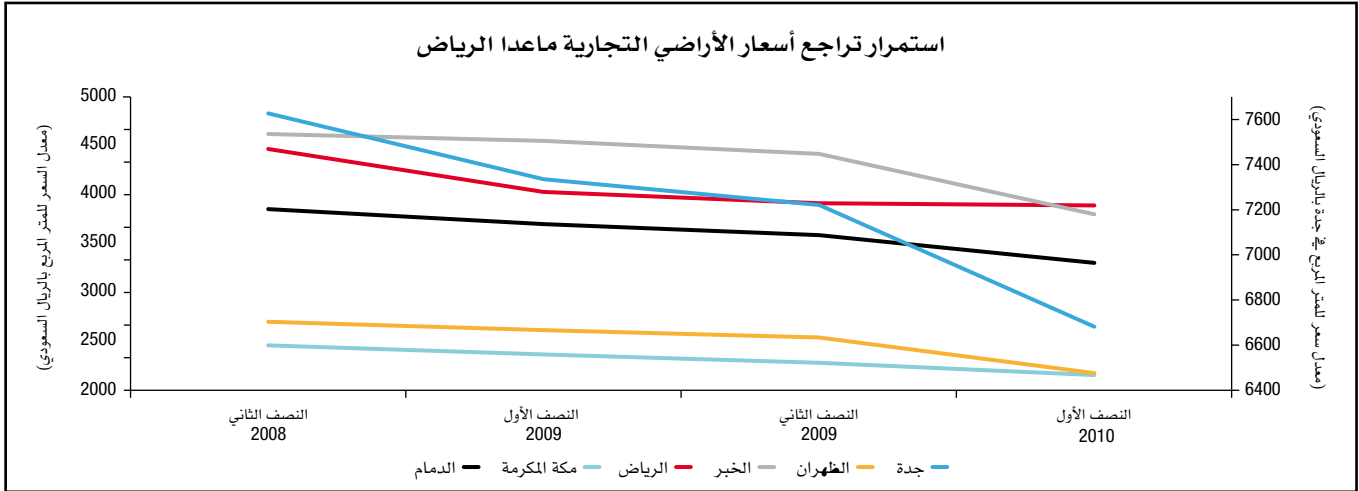
هذا، وتفاوتت الأسعار الحالية للفلل في المدن الثلاث التي نحن بصدها، مع أنّ أسعار الفيصل الكبيرة (٤٠٠-٧٠٠ متراً مربعاً) انخفضت فيها

تفاوت أسعار الأراضي التجارية في الرياض بعد الهبوط عام 2009*





أبريل ٢٠١٠



بالنتيجة، انخفض متوسط سعر الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في عدد من المواقع المهمة، مثل طريق الملك عبد العزيز والكرنیش، بمعدلي ٣,٦٪ و ١١٪، على التوالي، في النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. ويبلغ متوسط سعر المتر المربع على طريق الملك عبد العزيز ١٤,٤٦٧ ريالاً سعودياً وعلى الكرنیش ١٩,٥٨٣ ريالاً سعودياً؛ وهذا هو الآن أعلى سعر للأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في المملكة. وفي باقي مناطق جدة، بلغ سعر المتر المربع حوالي ثلاثة آلاف ريال سعودي.

وفي مكة المكرمة، انخفض أيضاً متوسط سعر المتر المربع من الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية من ٢,٣٦٧ ريالاً سعودياً في النصف الأول من عام ٢٠٠٩، إلى ٢,٢٨٠ ريالاً سعودياً في النصف الثاني منه، ثم إلى ٢,١٥٦ ريالاً سعودياً في النصف الأول من العام الجاري، أي بمعدل سنوي قدره ٩٪. وهناك تفاوت كبير في أسعار الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في مكة المكرمة لأن أسعار الأراضي المجاورة للحرم المكي الشريف، سجلت مؤخراً قفزات كبيرة. ويتراوح متوسط سعر المتر المربع من الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية ما بين ٧٠٠ ريال سعودي تقريباً في جنوب مكة المكرمة و ٦,٣٦٧ ريالاً سعودياً في منطقة بلحا قريش الواقعة في شرق مكة المكرمة، التي انخفضت فيها أسعار الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية بمعدل ١٥٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من العام الماضي، وبأكثر من ٢٠٪ بالمقارنة مع مستويات ما قبل سنة من الآن.

في الدمام، انخفضت أيضاً أسعار الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية بمعدل ٨٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، فوصلت إلى ٣,٣٠٢ ريال سعودي للمتر المربع بعدما انخفضت بعض الشيء في العام الماضي، بينما انخفضت الأسعار في الخبر والظهران بمعدل ١٤٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من العام الماضي.

انخفض بمعدل ٣٠٪ في بعض الأحياء الشرقية لمدينة الرياض. لكن هذا الاتجاه تحول بشكل كبير خلال العام الجاري. إذ ارتفعت أسعار الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في عشرة من أحياء الرياض الخمسون التي رصدها مسحنا، بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. كما سجلت معدلات الارتفاع القصوى لهذه الأسعار في شرق الرياض حيث ارتفع متوسط سعر الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية بمعدل ٥,٦٪، بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩.

لكن أسعار هذه الأراضي واصلت انخفاضها في باقي أجزاء الرياض، بما فيها الأجزاء الجنوبية والغربية الرخيصة نسبياً، حيث انخفض متوسط السعر فيهما بمعدلي ١١,٥٪ و ٩,٢٪، على التوالي. ويتراوح سعر المتر المربع من الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في الرياض ما بين ١,١٢٥ ريالاً سعودياً في جنوب الرياض وأكثر من خمسة آلاف ريال سعودي في بعض أجزائها الشمالية والشرقية. وبصفة عامة، تراجعت أسعار هذه الأراضي في الأحياء الراقية التي تقع في شمال الرياض بمعدل ٩,٢٪ خلال النصف الأول من العام الجاري، بالمقارنة مع مستويات أواخر العام الماضي.

وانخفض متوسط سعر المتر المربع من أراضي جدة المفروزة للمشروعات التجارية من ٧,٢٢١ ريالاً سعودياً في النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، إلى ٦,٦٨٢ ريالاً سعودياً في النصف الأول من العام الجاري، أي بمعدل ٧,٥٪. وانخفض هذا السعر في جدة نفسها بمعدل ١٢٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٨، وبمعدل ٩٪ بالمقارنة مع مستويات عام ٢٠٠٧. كما انخفض هذا السعر بأكثر من ١٥٪ في الواجهة البحرية (الكورنيش) جنوبي أبجور وبمعدل ٢٤٪ في حي الروضة. وانخفضت أسعار الأراضي المفروزة للمشروعات التجارية في بعض الأجزاء الشمالية لمدينة جدة بنحو الثلث، قياساً إلى مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٨.



أبريل ٢٠١٠

متوسط سعر إيجارات المكاتب السنوية (ريال سعودي للمتر المربع)			
النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨
572	650	650	700
507	550	550	600
433	450	450	500
349	360	370	385
155	150	170	180
332	310	330	350
525	510	530	550
690	710	730	750
300	350	350	360
337	480	480	490
302	390	390	400

بالمقارنة مع مستوياته قبل سنة من الآن.

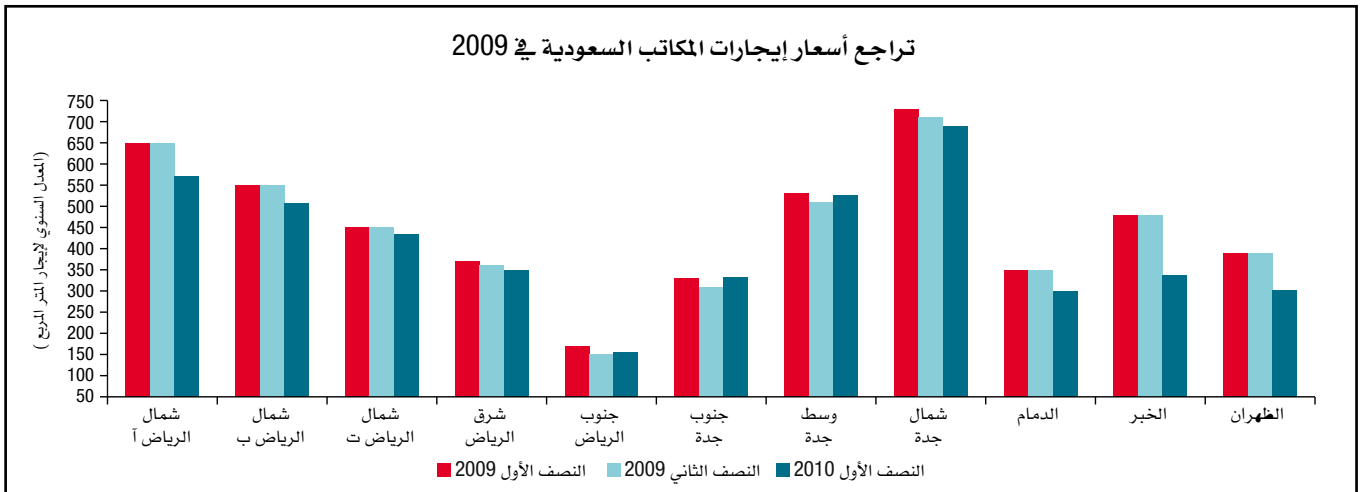
وفي شمال الرياض، انخفض متوسط إيجارات المكاتب في النصف الأول من العام الجاري بمعدل ٧,٩٪ إلى ٥٠٤ ريالاً سعودياً للمتر المربع في السنة، بالمقارنة مع مستواه خلال النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، والبالغ ٥٥٠ ريالاً سعودياً؛ بينما تراجع متوسط إيجارات المكاتب في شرق الرياض بمعدل ٣,١٪ إلى ٣٤٩ ريالاً سعودياً للمتر المربع. أما إيجارات المكاتب في جنوب الرياض التي سجّلت أكبر انخفاض في العاصمة منذ منتصف عام ٢٠٠٨، فقد انخفضت بمعدل ٣,٣٪ خلال النصف الأول من العام الجاري إلى ١٥٥ ريالاً سعودياً للمتر المربع، بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، علماً بأن معدل انخفاضها السنوي بلغ ٨,٨٪.

لكن أكبر معدلات الانخفاض في إيجارات المكاتب سجّلت في المنطقة الشرقية. فإيجارات المكاتب التي ظلت ثابتة في الدمام والخبر والظهران خلال العام الماضي، انخفضت بمعدلات ١٤٪ و ٣٠٪ و ٢٣٪، على التوالي، خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع العام الماضي. ويبلغ متوسط تكلفة استئجار المتر المربع من المكاتب حالياً ٣٠٠ ريال سعودي في الدمام و ٣٣٧ ريالاً سعودياً في الخبر و ٣٠٢ ريالاً سعودياً في الظهران.

ويتزامن الانخفاض العام في أسعار الأراضي المفرزة للمشروعات التجارية مع التباطؤ العام في نمو القطاع الخاص السعودي. إذ تراجع معدل نمو القطاع الخاص غير النفطي إلى ٢,٥٪ في عام ٢٠٠٩، بالمقارنة مع ٤,٧٪ في عام ٢٠٠٨، ومع أكثر من ٥٪ في كل سنة ما بين عامي ٢٠٠٤ و ٢٠٠٧. وتزامن هذا التباطؤ أيضاً مع انخفاض حاد في أسعار النفط بسبب تراجع الطلب العالمي على موارد الطاقة، نتيجة لتفاقم الأزمة المالية العالمية. وانعكس انحسار النشاط الاستثماري للقطاع الخاص وضعف الطلب المحلي سلباً على أسعار العقارات السعودية، مع أن معدلات انخفاضها ظلت محدودة بالمقارنة مع دول الخليج العربية الأخرى. ونحن نتوقع أن يبدأ القطاع الخاص باستعادة إقباله على الاستثمار خلال العام الجاري، وإن بشكل تدريجي.

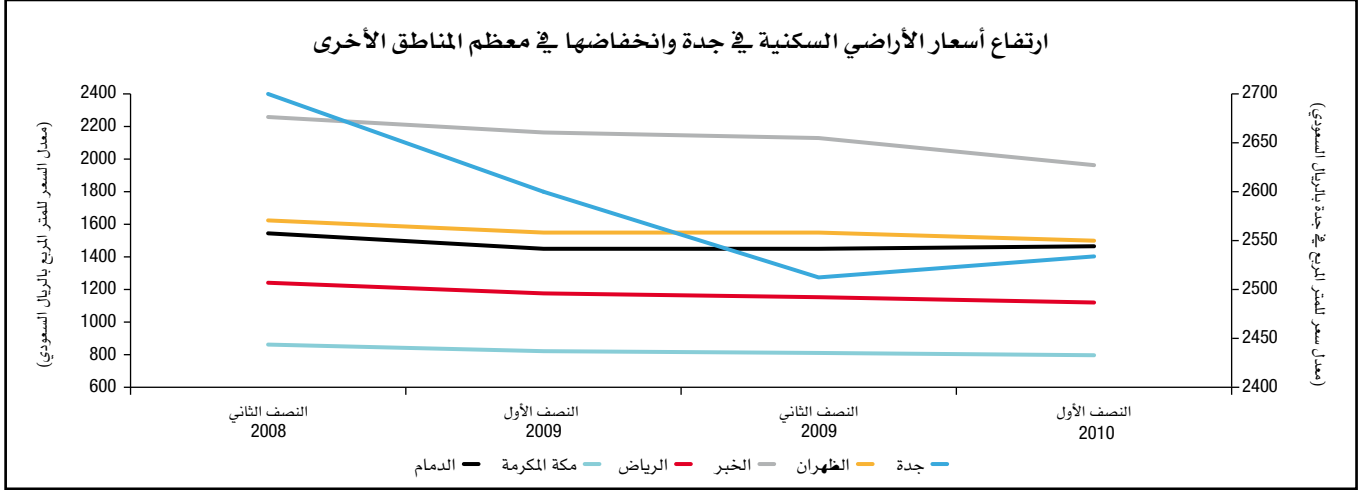
إيجارات المكاتب تواصل انخفاضها

انعكس التباطؤ في نمو القطاع الخاص وكثرة العقارات التجارية المعروضة للإيجار سلباً على مستويات إيجارات المكاتب في العديد من مناطق المملكة، طبقاً لمسحنا الذي أظهر أن متوسط التكلفة السنوية لاستئجار المكاتب السعودية انخفض إلى ٤٠٩,٣ ريال سعودي للمتر المربع؛ أي بمعدل ٨,٣٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، وبمعدل ١٠٪





أبريل ٢٠١٠



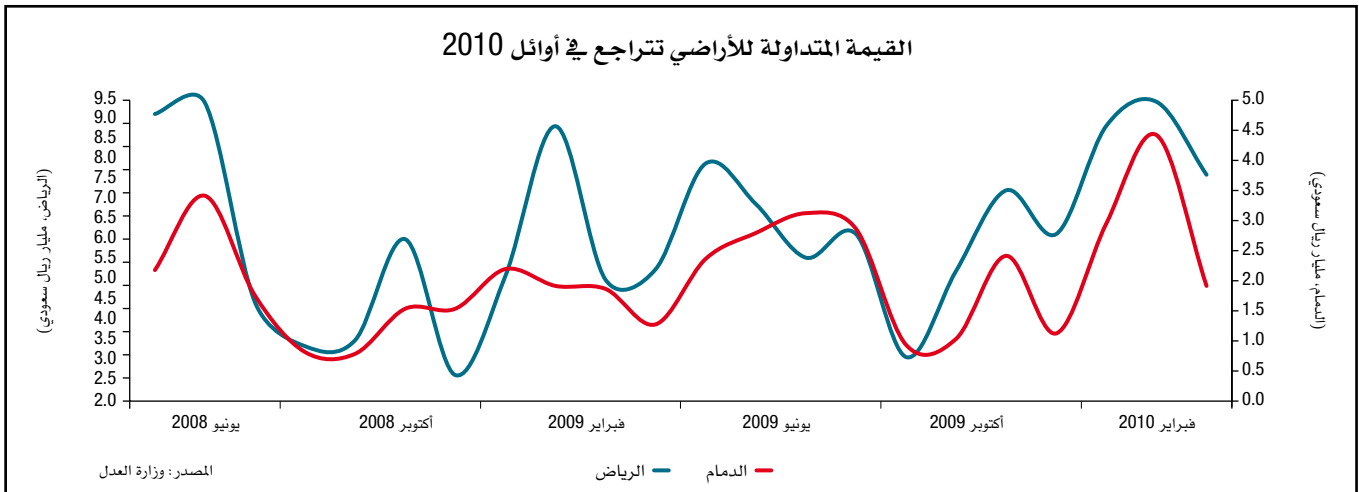
مستويات النصف الثاني من العام الماضي. فقد تراجعت أسعار الأراضي المفزة للمشروعات السكنية في الرياض ومكة المكرمة والخبر والظهران، بينما سجلت ارتفاعاً طفيفاً في جدة والدمام. ويشهد هذا النوع من الأراضي بعض المضاربات من جانب المستثمرين السعوديين الذين يتجهون إلى الاستثمار في العقارات، في الغالب، عندما تزداد مخاطر الاستثمار في سوق الأسهم. ولعلنا اعتقد رجال الأعمال السعوديون بأن مخاطر الاستثمار في العقارات محدودة.

ولا يزال شمال جدة أعلى الأماكن على هذا الصعيد حيث بلغ فيه متوسط تكلفة استئجار المتر المربع من المكاتب ٦٩٠ ريالاً سعودياً، بعدما انخفض بمعدل ٢,٨٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. وارتفعت إيجارات المكاتب في جنوب ووسط جدة بمعدلي ٧٪ و٢٪، على التوالي، ريثما نتيجة لتزايد الطلب بعد الفيضانات.

أسعار الأراضي المفزة للمشروعات السكنية تواصل انخفاضها

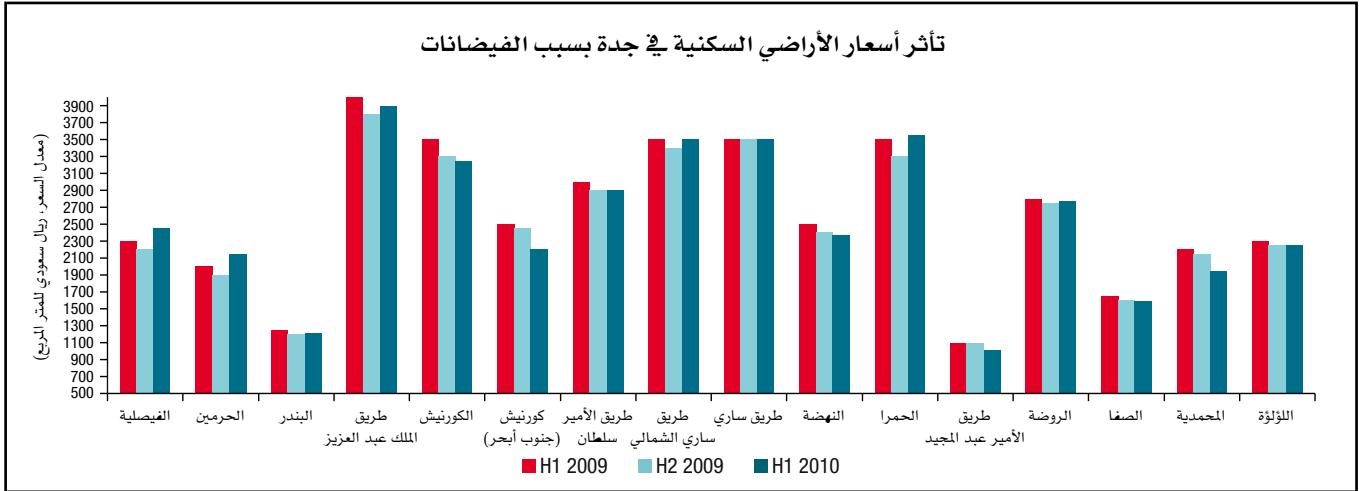
لقد انخفض متوسط سعر الأراضي المفزة للمشروعات السكنية في مكة المكرمة بمعدل ٣٪ خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع العام الماضي. كما تفاوتت أسعار هذه الأراضي في مكة المكرمة بحسب مواقعها. ففي حي العبيد في جنوب مكة المكرمة، انخفض متوسط الأسعار بمعدلات تراوحت ما بين ١١٪ و١٣٪، بينما انخفض في شمال

اتخذت أسعار الأراضي المفزة للمشروعات السكنية منحى مماثلاً لأسعار الأراضي المفزة للمشروعات التجارية، وإن على نطاق أضيق. إذ انخفضت خلال النصف الأول من العام الجاري بمعدل ٢,٣٪ بالمقارنة مع





أبريل ٢٠١٠



انخفاض الإيجارات السعودية

في سياق إعداد مسحنا، طلبنا من وكالات العقارية والمكاتب المختصة بالعقار التي تعاونت معنا أن تزودنا أيضاً بمتوسط إيجارات الشقق والغيل في المدن التي غطّاها المسح. وأظهرت نتائج دراستنا أن الإيجارات عبر المملكة انخفضت بعدما ظلت ثابتة عملياً على مدى عام ٢٠٠٩.

إذاً، هناك تباين بين هذه النتائج والاتجاهات التي تعكسها البيانات الرسمية لمعدّلات تضخم إيجارات المساكن التي أصدرها القسم المركزي للإحصاءات، لأنها تظهر أن الإيجارات واصلت ارتفاعها خلال العام الجاري. فمع أن معدّل تضخم الإيجارات تراجع إلى أدنى مستوياته منذ أكثر من سنتين، إلا أن بيانات القسم المركزي للإحصاءات تشير إلى أن الإيجارات تضخمت في فبراير ٢٠١٠، بنسبة عالية قدرها ١٢,٦% بالمقارنة مع فبراير من العام الماضي. في المقابل، يُظهر مسح البنك السعودي الفرنسي أن الإيجارات في المناطق التي يغطيها منذ النصف الثاني من عام ٢٠٠٨، ظلت ثابتة تقريباً خلال عام ٢٠٠٩، ثم بدأت بالانخفاض خلال العام الجاري.

ويُظهر المسح، تحديداً، أن متوسط تكلفة استئجار الشقق (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) انخفض بنحو ٣% في الرياض خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع العام الماضي، بما في ذلك الإيجارات في شمال المدينة، كما يُظهر أن انخفاض الإيجارات في الرياض سجّل أكبر معدّل له في شرق المدينة وبواقع ٨,٨%. وطبقاً لمسحنا، فإن الإيجارات تواصل انخفاضها في جميع مناطق العاصمة السعودية. ففي شرق الرياض، يبلغ حالياً معدّل تكلفة استئجار الشقق (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) ٣٢,٨٠٠ ريال سعودي سنوياً، بالمقارنة مع حوالي ستة وثلاثين ألف ريال سعودي قبل سنة من الآن. ويبلغ متوسط الإيجار السنوي لنفس الشقق في شمال الرياض أربعين ألف ريال سعودي، وفي غربها وجنوبها نحو ٢٦,٥٠٠ ريال سعودي.

مكة المكرمة بمعدّل ١٥%. في المقابل، ارتفعت أسعار الأراضي المفردة للمشروعات السكنية في شرق مكة المكرمة بمعدّل ١١,٣%.

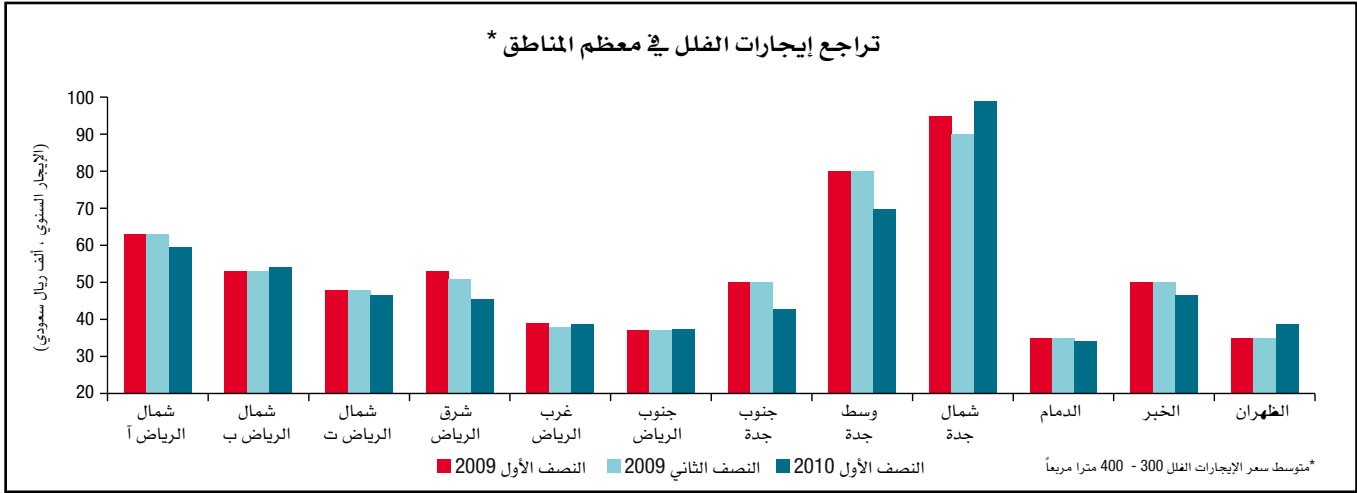
وبصفة عامة، انخفض متوسط أسعار الأراضي المفردة للمشروعات السكنية في الرياض بمعدّل سنوي قدره ٤,٨%، خلال النصف الأول من العام الجاري. وسجّل أكبر انخفاض في أسعار هذه الأراضي في شمال المدينة، حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع منها ١,٧٤٤ ريالاً سعودياً، ما يعني أن هذا المتوسط السعري انخفض بمعدّل ٩,٨% بالمقارنة مع العام الماضي، الذي استقرّ خلاله متوسط أسعار هذا النوع من الأراضي في شمال العاصمة. أما بالنسبة لباقي أجزاء العاصمة، فقد انخفض متوسط سعر الأراضي المفردة للمشروعات السكنية في غرب الرياض بمعدّل ١٣,٥% بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، فوصل إلى ١,١٢٥ ريالاً سعودياً للمتر المربع، بينما ارتفع في حي قرطبة الواقعة في شرق الرياض بمعدّلات تراوحت ما بين ٦% و ١١%، فوصل إلى مستويات تراوحت ما بين ٨٨٧ ريالاً سعودياً و ١,٢٧٥ ريالاً سعودياً للمتر المربع.

وفي المنطقة الشرقية، حيث ظلت أسعار الأراضي ثابتة نسبياً خلال العام الماضي، انخفضت أسعار الأراضي المفردة للمشروعات السكنية مؤخراً بمعدّل سنوي قدره ٩,٣% في الخبر و ٣,٢% في الظهران، بينما ارتفعت في الدمام بمعدّل سنوي قدره ١,١%.

وسجّلت أسعار هذا النوع من الأراضي أعلى مستوياتها في جدة حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع منها ٢,٥٣٤ ريالاً سعودياً خلال النصف الأول من العام الجاري؛ أي بمعدّل ارتفاع قدره ٠,٩% بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩. وسجّلت الخبر ثاني أعلى أسعار الأراضي المفردة للمشروعات السكنية في المملكة بواقع ١,٩٦٣ ريالاً سعودياً للمتر المربع خلال النصف الأول من العام الجاري، بينما سجّلت مكة المكرمة أدنى أسعار هذا النوع من الأراضي في البلاد بواقع ٧٩٨ ريالاً سعودياً للمتر المربع.



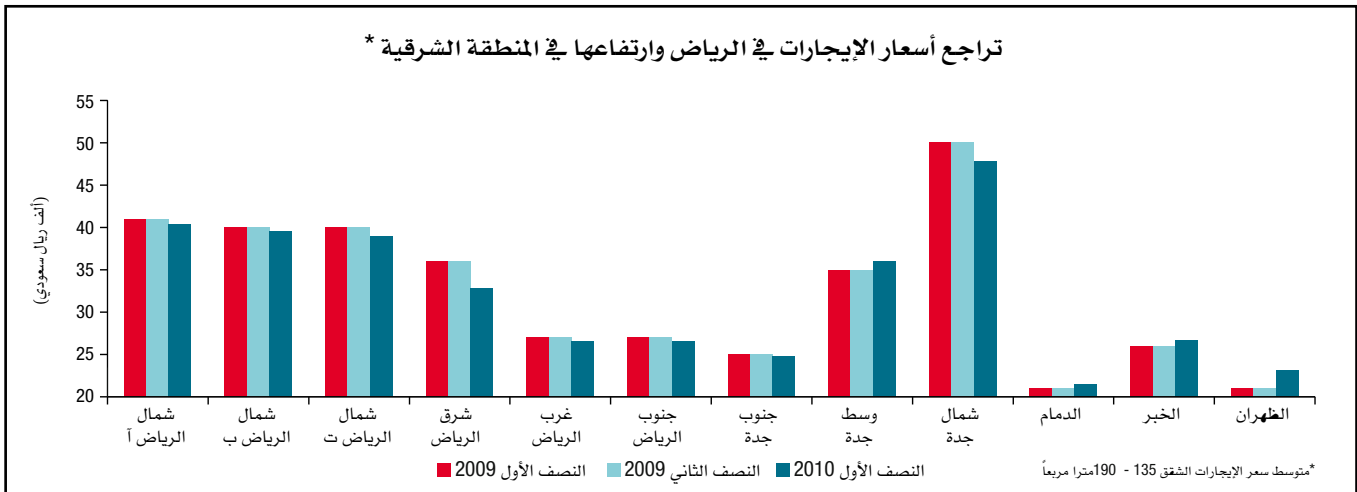
أبريل ٢٠١٠



وانخفض متوسط إيجارات الفلل الصغيرة (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) في شرق الرياض بمعدل سنوي قدره ١٤,٢٪ خلال النصف الأول من العام الجاري، فوصل إلى ٤٥,٥٠٠ ريال سعودي. كما أنّ متوسط إيجارات الفلل الصغيرة انخفض في جنوب ووسط مدينة جدة. فقد بلغ في جنوبها ٤٢,٨٣٣ ريالاً سعودياً في السنة (بعدما بلغ خمسين ألف ريال سعودي في النصف الأول من عام ٢٠٠٩) وفي وسطها ٦٩,٨٣٣ ريال سعودي في السنة (بعدما بلغ ثمانين ألف ريال سعودي في النصف الأول من عام ٢٠٠٩). وارتفع متوسط إيجارات الفلل الصغيرة في شمال جدة بمعدل ١٠٪ منذ النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، وذلك بسبب الفيضانات. فقد وصل إلى تسعة وتسعين ألف ريال سعودي في السنة بعدما بلغ تسعين ألف ريال سعودي في السنة قبل الفيضانات.

وطبقاً لمسحنا، انخفض أيضاً متوسط الإيجار السنوي لنفس الشقق في جدة خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع العام الماضي. إذ تراوح ما بين ٢٤,٨٣٣ ريالاً سعودياً في جنوب جدة (بانخفاض نسبي قدره ٠,٧٪ بالمقارنة مع العام الماضي) و٤٧,٨٣٣ ريالاً سعودياً في شمال جدة (أيضاً بانخفاض نسبي قدره ٠,٧٪ بالمقارنة مع العام الماضي).

لكنّ الإيجارات ارتفعت في المنطقة الشرقية. ففي الظهران، ارتفع معدل إيجار الشقق الكبيرة إلى ٢٣,١٦٧ ريالاً سعودياً في السنة خلال النصف الأول من العام الجاري، بالمقارنة مع واحد وعشرين ألف ريال سعودي خلال العام الماضي. كما ارتفعت الإيجارات في الدمام والخبر خلال نفس الفترة بنحو ٢,٥٪ إلى ٢١,٥٠٠ ريال سعودي و٢٦,٦٦٧ ريالاً سعودياً، على التوالي.





أبريل ٢٠١٠

الخاتمة

في السنوات القليلة الماضية، ظلَّ الطلب المحلي المحرَّك الرئيسي للقطاع العقاري السعودي، وليس المضاربات التي مثلت عنصراً أساسياً في رفع أسعار العقارات في دول الخليج العربية الأخرى بوتيرة متسارعة، خلال السنوات التي سبقت أزمة الرهن العقاري التي اجتاحت معظم دول المنطقة في أواخر عام ٢٠٠٨.

وارتفعت أسعار العقارات في المملكة بمعدل ٢٠٪ في عامي ٢٠٠٧ و٢٠٠٨، مدفوعةً بالطلب المحلي المتزايد وتوافر القروض المصرفية الضخمة، في المقام الأول. كما ينمو معدل النمو السكاني السنوي في المملكة حوالي ٢٪، بينما يُتوقع أن يصل عدد سكان المملكة إلى ستة وعشرين مليون نسمة خلال العام الجاري؛ وإلى تسعة وعشرين مليون نسمة بحلول عام ٢٠١٥، وإلى اثنين وثلاثين مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٠، طبقاً لتقديراتنا.

وفي عام ٢٠٠٨، مثل السعوديون الذي تبلغ أعمارهم أربعة عشر عاماً أو أقل ٣٦,٨٪ من إجمالي سكان المملكة، بينما مثل السعوديون الذين تتراوح أعمارهم ما بين خمسة عشر عاماً وتسعة وثلاثين عاماً ٤٣,٣٪ من إجمالي عدد السكان. ومن المتوقع أن يمثل الشباب السعودي عنصراً مهماً في تعزيز الطلب المحلي على المساكن خلال السنوات المقبلة. والأهم من ذلك هو اتجاه الشباب السعودي نحو تكوين أسر صغيرة لأنهم بدأوا يُفضلون توفير حياة أفضل لهم ولأطفالهم. ومن شأن هذا التوجه أن يؤثر إيجاباً في القطاع السكني وفي الطلب على السلع الاستهلاكية، مثل المقتنيات المنزلية الجيدة والسيارات الشخصية، ما سيؤدي بدوره إلى عرض سلع أجدود وتحسين أساليب التسويق. وبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة السعودية حوالي ٧,٤ فرداً في عام ١٩٨٧، بينما قُدِّر أن هذا المتوسط انخفض إلى ٥,٦٥ فرداً في عام ٢٠٠٨. علاوة على ذلك، تعزِّم الحكومة السعودية إنشاء سوق فاعلة للرهن العقاري غايتها تيسير تملك المساكن على المواطنين، الذين يمثلون نحو ٧٣٪ من إجمالي سكان المملكة.

لا تزال سوق العقارات السعودية تعاني من نقص المعروض من المساكن، خصوصاً تلك التي تناسب ذوي الدخل المتوسط والمحدود، ما يحمي هذه السوق من الانخفاضات السعرية الحادة التي ولدها الاضطرار إلى بيع العقارات في الأسواق الخليجية الأخرى، خلال العام الماضي. كما أن استقرار أسعار العقارات وارتفاعها في العديد من مناطق المملكة يشيران إلى أن هذه الأسعار قد تواصل ارتفاعها خلال عام ٢٠١٠، علماً بأننا نتوقع أن ينمو الطلب المحلي على العقارات في المستقبل المنظور بشكل تدريجي ومتحفَّظ فقط.

ويعدُّ هذا العام الجاري بارتفاع أسعار العقارات رغم إمكانية استمرار الإيجارات في الانخفاض بسبب ازدياد المعروض في السوق، ما سيساهم في تلبية قدر أكبر من الطلب. لم يزد تمويل المنازل في عام ٢٠٠٩ عن ٩,٩٪ من إجمالي القروض الاستهلاكية و٢,٤٪ من إجمالي القروض،

الأمر الذي يعكس إمكانية زيادة هذه القروض. وصلت قيمة القروض التي منحت لشراء منازل نحو ١٧,٨٦ مليار ريال سعودي العام الماضي أي بزيادة ١٩,٨٪ عن العام الذي قبله بالرغم من الركود العام في القروض المصرفية، واستناداً إلى بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي. في هذه الأثناء، فإن صندوق التنمية العقارية الذي أنشئ عام ١٩٧٠ بهدف دعم التمويل العقاري، فقد بلغ ما أقرضه حتى الآن نحو ٥,٢ مليار ريال سعودي حتى نهاية عام ٢٠٠٩. إلا أن تمويل العقارات لا يزال عند حدود ١,٣٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية. أما من ناحية التوزيع الاقتصادي، فإن حصة قطاع الإنشاءات بلغت نحو ٧,٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٠٩ مقارنة بنحو ١٢,٨٪ لقطاعي التأمين والعقارات.

يتمثل أحد المحرَّكات الإضافية المحتملة للقطاع العقاري السعودي بتمرير وتطبيق قانون الرهن العقاري، وقد يحدث ذلك في وقت لاحق من العام الجاري. من جهتنا، نتوقع أن يمثل قانون الرهن العقاري السعودي المرتقب إشارة الانطلاق لبناء صناعة تمويل المساكن في المملكة على المدى البعيد، مع أن النتائج القصيرة المدى لتمير هذا القانون ستكون محدودة ما لم يتوافر المزيد من الأراضي المُفرزة لخفض أسعارها. وحتى إذا توافر المزيد من هذه الأراضي في ضواحي المدن، خصوصاً في ضواحي الرياض وجدة، فإنها ستفتقر في المستقبل المنظور إلى خدمة النقل العام الضرورية لدعم التوسُّع العمراني. يقدم بعض أصحاب الأراضي على بيع قطع أرض يملكونها لأنهم يتوقعون أن اعتماد قانون الرهن قد يؤدي إلى انخفاض الأسعار أكثر مما هبطت حتى الآن.

وستكون الحصافة السمة الأبرز للبنوك التي تعمل وفق توجيهات مؤسسة النقد العربي السعودي، لأنها تحتاج إلى تقادي افتعال أزمة ائتمان عقاري في السعودية. يجب أن يساعد تطوير نسبة أمانة على منع المقرضين من تقديم قروض أكبر من قدرة من يشترون المنازل على تحملها.

ولئن كانت زيادة معدلات دخل الفرد قادرة على موازنة أسعار الأراضي المرتفعة، إلا أننا لا نعتبر مثل هذا الاجراء معقولاً في المدى القريب. وينبغي أيضاً تحسين نوعية المساكن بما يلبي متطلبات الكفاءة في استهلاك الطاقة ومعايير المباني الخضراء، بدلاً من الاستمرار ببساطة في الاتجاه الحالي للمباني ذات الكفاءة المتدنية في استهلاك الطاقة. على هذا القطاع أن يضع قوانين إنشاءات جديدة يمكن تطبيقها أن تدعم كفاءة استهلاك الطاقة وكفاءة السعر أيضاً. كما أن إقبال البنوك السعودية على الافراض لا يزال ضعيفاً، ما يعني أن نشاطها الائتماني لن ينمو في المستقبل المنظور إلا بوتيرة بطيئة.

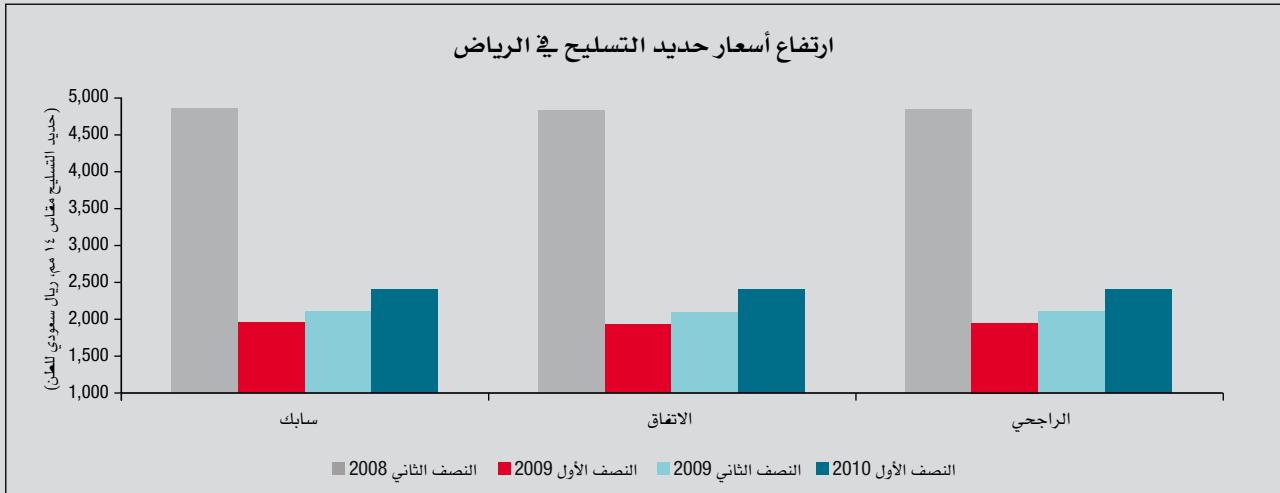


أبريل ٢٠١٠

ارتفاع أسعار حديد التسليح مع استقرار أسعار الاسمنت

بعد عام من التباطؤ، بدأ في العام الجاري تنفيذ العديد من مشروعات العقارات السكنية والتجارية لأن المملكة عازمة على تلبية الطلب المحلي على المساكن. في هذه الأثناء، ارتفعت أسعار بعض مواد البناء نتيجةً لنمو الطلب المحلي عليها والزيادات الكبيرة في أسعارها العالمية. فقد ارتفعت أسعار حديد التسليح، مثلاً، بأكثر من ٢٠٪ خلال النصف الأول من العام الجاري بالمقارنة مع مستوياتها في العام الماضي، بينما ارتفع سعر الكابلات الكهربائية بمعدلات تراوحت ما بين ٧٪ و ٢٥٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠٠٩، طبقاً لمسحنا الذي يُعطي أيضاً أسعار أهم مواد البناء. ومع أن أسعار الاسمنت وبلكات البناء لم تتغير عموماً منذ العام الماضي، إلا أن أسعار بعض أنواع بلكات البناء ارتفعت منذ العام الماضي.

ارتفاع أسعار حديد التسليح في الرياض





أبريل ٢٠١٠

خريطة المملكة العربية السعودية





أبريل ٢٠١٠

الملحق 1

متوسط سعر شقق التملك (١٢٠-١٣٥ متراً مربعاً) (الف ريال سعودي)

المتوسط	النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠
شمال مدينة الرياض أ	460	450	445	450
شمال مدينة الرياض ب	450	440	435	447
شمال مدينة الرياض ت	435	425	425	438
شرق مدينة الرياض	450	435	410	457
غرب مدينة الرياض	360	350	330	346
جنوب مدينة الرياض	360	350	330	348
جنوب مدينة جدة	365	360	355	366
وسط مدينة جدة	465	460	450	468
شمال مدينة جدة	610	600	600	577
مدينة الدمام	219	210	210	201
مدينة الخبر	256	250	250	259
مدينة الظهران	228	220	215	214

متوسط سعر شقق التملك (١٣٥-١٩٠ متراً مربعاً) (الف ريال سعودي)

المتوسط	النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠
شمال مدينة الرياض أ	670	660	650	672
شمال مدينة الرياض ب	650	640	625	644
شمال مدينة الرياض ت	610	590	575	600
شرق مدينة الرياض	500	480	440	473
غرب مدينة الرياض	360	350	340	371
جنوب مدينة الرياض	360	350	330	369
جنوب مدينة جدة	510	500	500	455
وسط مدينة جدة	635	630	610	586
شمال مدينة جدة	760	750	720	738
مدينة الدمام	300	290	290	297
مدينة الخبر	350	340	340	352
مدينة الظهران	330	310	300	300

متوسط سعر فيلا التملك (٣٠٠-٤٠٠ متراً مربعاً) (الف ريال سعودي)

المتوسط	النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠
شمال مدينة الرياض أ	1450	1400	1350	1408
شمال مدينة الرياض ب	1350	1300	1270	1317
شمال مدينة الرياض ت	1000	950	950	1067
شرق مدينة الرياض	990	950	930	992
غرب مدينة الرياض	700	690	670	667
جنوب مدينة الرياض	700	690	670	635
جنوب مدينة جدة	915	900	900	882
وسط مدينة جدة	1580	1500	1450	1317
شمال مدينة جدة	2050	2000	2000	2367
مدينة الدمام	750	730	720	688
مدينة الخبر	1150	1100	1100	1108
مدينة الظهران	770	750	730	762

متوسط سعر فيلا التملك (٤٠٠-٧٠٠ متراً مربعاً) (الف ريال سعودي)

المتوسط	النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠
شمال مدينة الرياض أ	3000	2900	2750	2567
شمال مدينة الرياض ب	2200	2100	2400	2117
شمال مدينة الرياض ت	2000	1950	1850	1867
شرق مدينة الرياض	2200	1950	1900	1833
غرب مدينة الرياض	820	810	800	828
جنوب مدينة الرياض	810	800	800	792
جنوب مدينة جدة	1160	1100	1100	1067
وسط مدينة جدة	2530	2500	2400	2517
شمال مدينة جدة	3250	3200	3100	3467
مدينة الدمام	920	890	880	858
مدينة الخبر	2100	2000	2000	1817
مدينة الظهران	1050	1000	1000	952



أبريل ٢٠١٠

الملحق 2

متوسط سعر شقق الإيجارات السنوية (١٢٠-١٣٥ متر مربع) (الف ريال سعودي)				
النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨	
36.5	38.0	38.0	38.0	شمال مدينة الرياض أ
35.5	37.0	37.0	37.0	شمال مدينة الرياض ب
35.3	37.0	37.0	37.0	شمال مدينة الرياض ت
30.3	31.0	31.0	32.0	شرق مدينة الرياض
24.3	25.0	25.0	26.0	غرب مدينة الرياض
22.3	25.0	25.0	26.0	جنوب مدينة الرياض
18.4	18.0	18.0	19.0	جنوب مدينة جدة
23.3	23.0	23.0	24.0	وسط مدينة جدة
33.3	33.0	33.0	34.0	شمال مدينة جدة
16.4	18.0	18.0	18.1	مدينة الدمام
22.1	22.0	22.0	22.1	مدينة الخبر
18.2	18.0	18.0	18.1	مدينة الظهران
متوسط سعر شقق الإيجارات السنوية (١٣٥-١٩٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)				
النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨	
40.3	41.0	41.0	42.0	شمال مدينة الرياض أ
39.5	40.0	40.0	41.0	شمال مدينة الرياض ب
39.0	40.0	40.0	41.0	شمال مدينة الرياض ت
32.8	36.0	36.0	37.0	شرق مدينة الرياض
26.5	27.0	27.0	28.0	غرب مدينة الرياض
26.5	27.0	27.0	28.0	جنوب مدينة الرياض
24.8	25.0	25.0	26.0	جنوب مدينة جدة
36.0	35.0	35.0	36.0	وسط مدينة جدة
47.8	50.0	50.0	52.0	شمال مدينة جدة
21.5	21.0	21.0	21.5	مدينة الدمام
26.7	26.0	26.0	26.5	مدينة الخبر
23.2	21.0	21.0	21.6	مدينة الظهران
متوسط سعر فيلل الإيجارات السنوية (٣٠٠-٤٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)				
النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨	
59.7	63.0	63.0	65.0	شمال مدينة الرياض أ
54.0	53.0	53.0	55.0	شمال مدينة الرياض ب
46.5	48.0	48.0	49.0	شمال مدينة الرياض ت
45.5	51.0	53.0	55.0	شرق مدينة الرياض
38.7	38.0	39.0	40.0	غرب مدينة الرياض
37.5	37.0	37.0	38.0	جنوب مدينة الرياض
42.8	50.0	50.0	52.0	جنوب مدينة جدة
69.8	80.0	80.0	84.0	وسط مدينة جدة
99.0	90.0	95.0	99.0	شمال مدينة جدة
34.2	35.0	35.0	37.0	مدينة الدمام
46.7	50.0	50.0	52.0	مدينة الخبر
38.8	35.0	35.0	37.5	مدينة الظهران
متوسط سعر فلل الإيجارات السنوية (٤٠٠-٧٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)				
النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨	
72.7	73.0	75.0	80.0	شمال مدينة الرياض أ
65.7	66.0	67.0	68.0	شمال مدينة الرياض ب
53.8	58.0	58.0	58.0	شمال مدينة الرياض ت
52.5	57.0	57.0	57.0	شرق مدينة الرياض
42.0	45.0	45.0	46.0	غرب مدينة الرياض
40.8	44.0	45.0	45.0	جنوب مدينة الرياض
78.3	80.0	80.0	83.0	جنوب مدينة جدة
97.8	95.0	97.0	99.0	وسط مدينة جدة
115.0	100.0	110.0	115.0	شمال مدينة جدة
44.0	39.0	39.0	39.4	مدينة الدمام
57.8	60.0	60.0	60.5	مدينة الخبر
45.2	42.0	42.0	42.5	مدينة الظهران



أبريل ٢٠١٠

الملحق 3

متوسط سعر الأراضي السكنية (ريال سعودي للمتر المربع)

المتوسط الأول ٢٠١٠	المتوسط الثاني ٢٠٠٩	المتوسط الأول ٢٠٠٩	المتوسط الثاني ٢٠٠٨
منطقة الرياض			
شمال مدينة الرياض			
2150	2400	2400	2500
1717	1900	1900	1900
1367	1500	1500	1500
شمال مدينة الرياض أ			
1667	1600	1700	1900
1233	1200	1250	1350
1092	1200	1250	1350
1100	1100	1150	1200
900	950	950	990
983	1050	1050	1100
1217	1300	1350	1400
1165	1200	1200	1270
1250	1200	1250	1300
887	800	800	850
1275	1200	1200	1300
شرق مدينة الرياض			
1175	1300	1300	1350
1125	1300	1300	1300
غرب مدينة الرياض			
750	770	800	850
1017	1100	1150	1200
797	750	760	830
775	800	800	850
جنوب مدينة الرياض			
1550	1550	1600	1650
442	500	500	530
433	500	500	520
437	500	500	520
442	500	500	520
شمال مدينة مكة المكرمة			
508	600	600	620
شرق مدينة مكة المكرمة			
597	600	600	620
1425	1280	1300	1440
1348	1280	1300	1350
مدينة جدة			
2458	2200	2300	2400
2142	1900	2000	2100
1217	1200	1250	1300
3892	3800	4000	4150
3250	3300	3500	3600
2200	2450	2500	2600
2900	2900	3000	3100
3500	3400	3500	3600
3500	3500	3500	3600
2367	2400	2500	2600
3550	3300	3500	3600
1008	1100	1100	1200
2767	2750	2800	2900
1592	1600	1650	1750
1950	2150	2200	2300
2250	2250	2300	2400
2108	2150	2200	2200
المنطقة الشرقية			
مدينة الدمام			
1867	1500	1500	1600
1483	1600	1600	1700
1267	1300	1300	1400
1245	1400	1400	1480
مدينة الخبر			
2225	2200	2200	2400
2383	2500	2500	2700
825	800	800	900
472	480	480	500
2100	2500	2500	2550
3667	4300	4500	4500
مدينة الظهران			
1600	1700	1700	1800
1400	1400	1400	1450



أبريل ٢٠١٠

الملحق 4

متوسط سعر الأراضي التجارية في منطقة الرياض (على شارع ٣٦ متر) (ريال سعودي للمتر المربع)

المتوسط الثاني ٢٠٠٨	المتوسط الأول ٢٠٠٩	المتوسط الثاني ٢٠٠٩	المتوسط الأول ٢٠١٠
شمال مدينة الرياض			
2680	2600	2250	2517
2300	2200	2180	1983
2200	2200	2180	1817
شرق مدينة الرياض			
2600	2500	2500	2317
3000	2700	2700	2467
1790	1700	1650	1687
1700	1600	1570	1527
1200	1100	1100	1132
1400	1300	1280	1368
2090	1950	1900	1842
1670	1600	1540	1650
1650	1600	1550	1530
1280	1200	1180	1302
1750	1650	1600	1697
غرب مدينة الرياض			
1590	1500	1500	1417
1700	1600	1600	1483
جنوب مدينة الرياض			
1300	1200	1150	1175
1850	1780	1750	1150
2920	2700	2950	1692
920	900	900	837
متوسط سعر الأراضي التجارية في المنطقة الوسطى (على شارع ٤٠-٦٠ متر) (ريال سعودي للمتر المربع)			
شمال مدينة الرياض			
3500	3400	3400	3217
5700	5500	5500	5500
6800	6500	6500	5050
شرق مدينة الرياض			
6500	6000	5900	5700
3500	3000	3000	3050
3200	2500	2500	2983
3900	3500	3200	2733
4000	3500	3300	3450
5000	4500	4300	4450
5000	4500	4400	4717
5000	4500	4400	4750
5000	4500	4400	4767
3300	2850	2750	3192
3600	3250	3200	3542
جنوب مدينة الرياض			
1800	1600	1500	1617
6000	5800	5700	4758
5900	5300	5000	4058



أبريل ٢٠١٠

الملحق 5

متوسط سعر الأراضي التجارية (ريال سعودي للمتر المربع)

النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٨	
منطقة مكة المكرمة				
جنوب مدينة مكة المكرمة				
4250	4400	4500	4700	الشواقية
950	1000	1000	1080	العبيد ١
700	700	700	730	العبيد ٢
698	700	700	730	العبيد ٣
683	700	700	730	العبيد ٤
شمال مدينة مكة المكرمة				
1138	1170	1200	1270	النوارية
شرق مدينة مكة المكرمة				
1480	1450	1500	1590	الشرائع
6367	7500	8000	8200	بعطحا قريش
3133	2900	3000	3100	العلوي
مدينة جدة				
14467	15000	15000	15080	طريق الملك عبدالعزيز
19583	22000	22000	23000	الكورنيش
6333	7500	7500	7700	الكورنيش (جنوب ابجر)
8350	9800	10000	10500	طريق الأمير سلطان
5000	4700	5000	5300	طريق ساري الشمالي
7200	7800	8000	8300	طريق ساري (غرب المدينة)
3067	2800	3000	3150	النهضة
4533	4500	4700	4900	الحمرا
4250	4400	4500	4700	طريق الأمير عبدالمجيد (شمال ابجر)
3633	4800	5000	5200	الروضة
4417	2700	2800	2900	الصفاء
3300	3300	3100	3500	المحمدية
4750	6000	6100	6300	اللؤلؤة
4667	5800	6000	6250	الربيع
المنطقة الشرقية				
مدينة الدمام				
4258	4400	4500	4600	درة الكورنيش
3383	3900	4000	4100	الخالدية
2017	2200	2300	2500	الواحة
3550	3850	4000	4210	المزروعية
مدينة الخبر				
5117	6200	6500	6600	الكورنيش
5450	7300	7500	7600	الحزام الذهبي
1342	1400	1450	1550	الحزامي
792	800	850	900	الفيصلية
3617	3900	4000	4080	الحزام الأخضر
6483	6900	7000	7000	الهاي رايز
مدينة الظهران				
2533	3180	3330	3400	تلال الظهران
1817	1900	1900	2000	القصور

ملحق الإفصاح

شهادة المحلل

يشهد المحلل /المحللون الواردة أسماؤهم والمسؤول/المسؤولون بشكل رئيسي عن هذا التقرير بأن الرأي /الآراء الواردة حول الورقة /الأوراق المالية أو جهة /جهات إصدارها محل الدراسة أو أي وجهة /وجهات نظر أو توقع /توقعات أخرى إنما يعبر عن آرائهم الشخصية ولم ولن يتفاوضوا أي جزء من أتعابهم مقابل تقديم أي توصية /توصيات أو رأي ورد في هذا البحث.

يستهدف هذا التقرير المؤسسات الاستثمارية ولا ينبغي استخدامه عن طريق أي جهة أخرى. وعلاوة على ذلك، يرى البنك السعودي الفرنسي أن قرار المستثمر بالدخول في استثمارات معينة يجب أن يعتمد على ظروف حالته الخاصة مثل ممتلكاته الحالية مع مراعاة الاعتبارات الأخرى.

إفصاحات أخرى

- ١ - صدر هذا التقرير بتاريخ ٦ أبريل ٢٠١٠ .
- ٢ - كافة بيانات السوق الواردة في هذا التقرير مستمدة من مصادرها حتى نهاية يوم ٥ أبريل ٢٠١٠ إلا إذا ورد في التقرير ما يدل على خلاف ذلك.
- ٣ - يتبنى البنك السعودي الفرنسي إجراءات معينة تهدف إلى تحديد و إدارة أي تضارب محتمل في المصالح يكون ذات صلة بأعماله البحثية، وذلك من خلال سياسة الفصل الكامل بين الخدمات المصرفية الاستثمارية والأشعة البحثية لضمان التعامل بشكل سليم مع المعلومات ال سرية و/ أو الحساسية من ناحية السعر.

ملاحظة

لقد أعد هذا التقرير بغرض العلم والاطلاع فقط، وتم الحصول على المعلومات الواردة فيه من مصادر خارجية يعتقد البنك السعودي الفرنسي بأنها موثوق بها، إلا أنه لا يضمن دقتها أو صحتها. كما أن الآراء الواردة فيه تخضع للتغيير من دون إشعار مسبق، ولا يتحمل البنك السعودي الفرنسي أية مسؤولية عن المعلومات الواردة في هذا التقرير.

ويحتوي التقرير على معلومات عامة فقط. ويجب ألا تُفسر على أنها عرض لبيع أو شراء أو اكتتاب في أية استثمارات. كما أن التقرير عند إعداده لم يأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية المحددة والوضع الشخصي والاحتياجات الخاصة لأي شخص كان. وبناء عليه يجب على مستلمي التقرير عدم الاعتماد عليه كنصيحة استثمارية.

هذا، ولن يكون البنك السعودي الفرنسي أو مكاتبه أو الشركات التابعة له أو أي من مديريه أو مسؤوليه أو موظفيه مسؤولاً بأي شكل من الأشكال عن أي نوع من الخسائر أو الأضرار، التي قد يتم تكبدها كنتيجة للمعلومات الواردة في هذا التقرير.