



غرفة القصيم  
QASSIM CHAMBER

مزيج mazeer

# دراسة استطلاعية للقطاع العقاري في مدينة بريدة

مقدم إلى:

الغرفة التجارية الصناعية  
بمنطقة القصيم

إعداد:

مكتب مزيج للاستشارات الإدارية والتسويقية

## الدراسة الميدانية للقطاع السكني في مدينة بريدة

### أهداف الدراسة

- 1- إدراك واقع القطاع السكني في مدينة بريدة بعد التغييرات الهيكلية والاقتصادية التي نُفذت في المملكة العربية السعودية بشكل عام خلال السنوات الماضية.
- 2- الاطلاع بالخصائص المختلفة للمنتجات العقارية المختلفة المعروضة للبيع حالياً
- 3- قياس مستويات الطلب من حيث الأسعار والمساحات وتفضيلات المشترين.
- 4- الربط بين المعلومات المتوفرة لدى الخبراء والمختصين في القطاع بشكل عام والدراسات والأبحاث.
- 5- الاطلاع بالمستويات المختلفة لشرائح الطلب في الفترة الماضية والتي تجعل عملية التنبؤ مستقبلاً أكثر واقعية ومصداقية.

### منهجية الدراسة

تم الاعتماد على عدة خطوات أساسية في المنهجية وتتمثل هذه الخطوات فيما يلي:

إعداد 4 نماذج استبيانات موجهة لعدة جهات:

- 1- استبيان موجه لرجال الأعمال والمستثمرين في القطاع العقاري والقطاع السكني بشكل خاص والعقاري بشكل عام في منطقة القصيم.
- 2- استبيان موجه لفرع وزارة الإسكان في منطقة القصيم.
- 3- استبيان موجه لأقسام التمويل العقاري في كل من (بنك الرياض، البنك العربي الوطني، البنك الأهلي التجاري، مصرف الراجحي)
- 4- مسح ميداني لتعبئة البيانات والمعلومات المستنتجة من الجولات الميدانية والزيارات لـ عدة أحياء في شمال مدينة بريدة منها (حي الرحاب، حي المنار، حي سلطنة، حي قرطبة)

## نطاق الدراسة

- 1- تم إجراء الدراسة على نطاق واسع من المستثمرين في المجال العقاري والمختصين في التسويق والتطوير العقاري في منطقة القصيم وعددهم ١٥ وكذلك تم إجراء مقابلات مع اقسام التمويل العقاري في ٤ بنوك ومصارف ومقابلة مع فرع وزارة الإسكان في منطقة القصيم.
- 2- دراسة واقع القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بشكل عام واستعراض مبادرات وزارة الإسكان المختلفة والاحصائيات المنشورة حول منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص.
- 3- دراسة وثيقة التحول الوطني وبرنامج الإسكان المندرج تحت الوثيقة وما تضمنه من معلومات دالية وتنبؤات مستقبلية للقطاع.

## تمهيد

### سوق العقار في المملكة العربية السعودية

يمثل العقار دوزا مهما في منظومة التنمية المستدامة في المملكة، على اعتبار أنه عامل اساسي لكل القطاعات الحيوية. كما أنه مجال مهم لتشجيع الاستثمار المنتج والمدخل والموفر لفرص العمل، وهو الأساس لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية.

شهد سوق العقارات السكنية على مستوى المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية (الرياض وجدة والمنطقة الشرقية) تغيراً كبيراً في الطلب على العقارات من حيث المبيعات والإيجارات خلال السنتين الماضيتين، حيث ظلت نسب الإشغال و مستويات الإيجار على مستوى السوق تعاني من انخفاضات مستمرة منذ عام ٢٠١٦ حتى عام ٢٠١٨ في ظل تزايد العرض و انخفاض الطلب من المستأجرين، وبحسب تقارير صادرة من شركة KNGHIT FRANK للأبحاث فإن من المتوقع أن يساهم بدء تنفيذ مبادرات التجديد العمراني المختلفة، والتي تحتوي على العديد من المشاريع المتعددة الاستخدامات ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق، في تنمية السوق العقاري السعودي

## فيما يلي نستعرض أبرز المؤشرات الكلية للسوق العقاري على مستوى المملكة منذ فترة ٢٠١٩ - ٢٠٢٠

مؤشر النمو حيث شهد:



مؤشر مساهمة القطاع الخاص حيث شهد:



توقعات مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٢٠:



مؤشرات اقتصادية رئيسية مؤثرة في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية:



المصدر: أبحاث نايت فرانك، صندوق النقد الدولي، ماكرويوند، أكسفورد إيكونوميكس

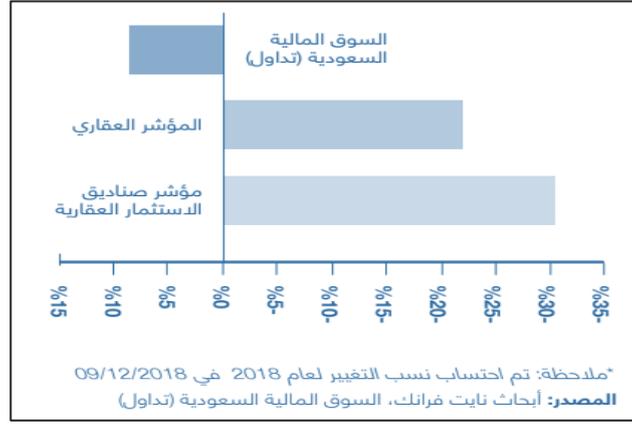
تمثل هذه المؤشرات الهيكل الأساس للتغيرات الاقتصادية العامة في القطاعات الحيوية في المملكة العربية السعودية، وأبرز هذه

القطاعات القطاع العقاري حيث تتضمن هذه المؤشرات نسب التغير السنوي في الناتج المحلي النفطي وغير النفطي.

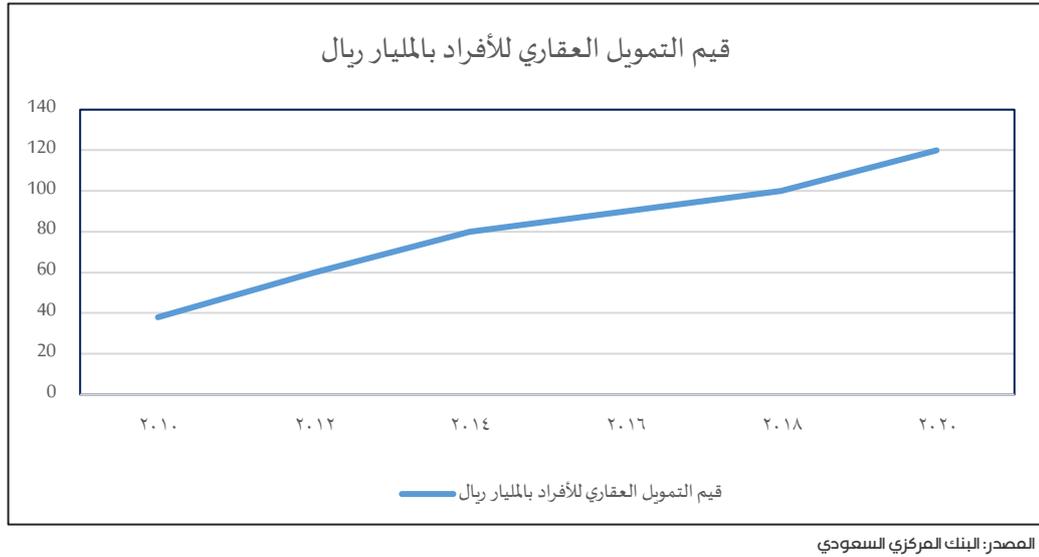
أما المؤشر الأهم فهو مؤشر PMI وهو مؤشر مدير المشتريات وهو مؤشر اقتصادي يقدم نظرة عامة دقيقة على ظروف التشغيل ويظهر ظروف العمل والتشغيل في القطاع الخاص غير المنتج للنفط ومؤشر قراءة المؤشر عند ٥٠ نقطة إلى أنه لا يوجد تغيير حاصل في ظروف قلاع الإنتاج غير النفطي. أما القراءة الأعلى من ٥٠ نقطة، فتشير إلى نمو في القطاع الخاص غير النفطي، وبالتالي القراءة الأقل من ٥٠ نقطة، فتعكس تراجعاً وانكماشاً في ذلك القطاع وفي المملكة وبحسب هذا التقرير فإن المؤشر يسجل إلى العام ٢٠١٨ توازناً عند الـ ٥٠ مما يعني تباطؤ النمو في القطاع الخاص بشكل عام الغير منتج للنفط.

## أداء الصناديق العقارية في مؤشر تداول لعام ٢٠١٨

حيث شهدت مؤشرات الصناديق الاستثمارية العقارية مقابل مؤشر ادارة وتطوير العقارات ومقابل مؤشر السوق الرئيسية تراجعاً كبيراً حيث مازالت الصناديق العقارية تسجل أداءً سلبياً مقابل أداء المؤشرات الأخرى المختلفة في السوق:



## قيم التمويل العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية بحسب بيانات البنك المركزي السعودي



نلاحظ ارتفاعاً مطرداً في معدل التمويل العقاري للأفراد في المملكة خلال الفترة ٢٠١٠ - ٢٠٢٠م وذلك بسبب تنوع البرامج التمويلية المقدمة من القطاع الخاص ممثلاً في البنوك والدعم الحكومي ممثلاً في برامج وزارة الإسكان المختلفة.

## جهود ومبادرات وزارة الإسكان

تبذل وزارة الإسكان في هذا الصدد العديد من الجهود والمبادرات من خلال استحداث وتطوير برامج لتحفيز القطاعين الخاص والعام من خلال التعاون والشراكة في التنظيم والتخطيط والرقابة لتيسير السكن لجميع فئات المجتمع بالسعر والجودة المناسبة وذلك من خلال دعم التخطيط والتنظيم والرقابة وإجراء البحوث والدراسات والاتصال التوعوي وضمان استدامة موارد الوزارة بالتمويل والاستثمار.

### أبرز مبادرات وزارة الإسكان

#### ١- مبادرة (سكني):

هو برنامج مقدم من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية أطلق في عام ٢٠١٧م وتم خلاله تخصيص ٢٨٠ ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة بمنتجات هي كالتالي: تخصيص ١٢٠ ألف وحدة سكنية جاهزة وتحت الإنشاء، توزيع ٧٥ ألف أرض سكنية، وإصدار ٨٥ ألف رقم جديد لصندوق التنمية العقارية ابتداءً من شهر فبراير ٢٠١٧م، كما خصص في العام ٢٠١٨م أكثر من ٣٠٠ ألف منتج سكني في جميع أنحاء المملكة.

#### ٢- برنامج (إيجار):

برنامج "إيجار" هو نظام متكامل يهدف إلى تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة بشكل متوازن من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني. وتعتبر الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار من أهم تلك الحلول التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر الوسيط العقاري)، والتي تحتوي على مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة التي ستساهم في تهيئة قطاع الإيجار بالشفافية والثقة والحيادية.

#### ٣- نظام رسوم الأراضي البيضاء:

يهدف نظام رسوم الأراضي البيضاء إلى :

١. زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.

٢. توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.

٣. حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

وتقوم الوزارة باستعمال إيرادات الرسوم للصرف على مشاريع الاسكان والبنية التحتية مما يدعم العرض في قطاع الاسكان لتقديم الحلول والمنتجات.

#### ٤- مبادرة اتحاد الفلاك:

يسعى برنامج اتحاد الملاك إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة من خلال وضع الأنظمة واللوائح وآليات الرقابة وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات والمرافق، والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي بما يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع ويعزز ثقافة التعايش المشترك.

#### ٥- برنامج (وافي) :

برنامج البيع على الخارطة (وافي) يهدف إلى تسويق وبيع الوحدة العقارية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، من خلال وضع وصف المخطط النهائي أو نموذج لشكل المبنى في صورته النهائية بعد عملية اكتمال التطوير أو البناء، والتزام المطور العقاري بالتنفيذ وفق النموذج والمواصفات المتفق عليها.

#### ٦- برنامج تحفيز تقنية البناء

وتقوم فكرة البرنامج على معالجة فجوة الطلب على الوحدات السكنية بأسعار معقولة من خلال تحفيز اعتماد تقنيات البناء المبتكرة في قطاع البناء والتشييد وتوطينها في المملكة العربية السعودية ويتم ذلك عبر عدة خطوات:

- تحفيز المستثمرين المحليين و الإقليميين و الدوليين على توطين تقنيات البناء المبتكرة و تطوير عملياتهم التشغيلية
- دعم مقاولي تقنية البناء لتطوير و تنمية قدراتهم في البناء
- دعم المطورين العقاريين و تحفيزهم على اعتماد تقنية البناء

### برنامج الإسكان (أحد برامج التحول الوطني ٢٠٢٠)

يهدف البرنامج لتقديم حلول سكنية تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة أو الانتفاع بها وفق احتياجاتهم وقدراتهم المادية وتحسين الظروف للأجيال الحالية والمستقبلية، وذلك من خال توفير حلول تمويلية مدعومة وملائمة بالتوازي مع زيادة العرض للوحدات السكنية بأسعار مناسبة في مدة قياسية.

#### نطاق عمل البرنامج:

- تنظيم الكثافة السكانية وإعادة تطوير مراكز المدن لتقليل مساحات الأراضي الإضافية المطلوبة.
- توفير الأراضي الملائمة وتبادل الأراضي مع الحكومة لإقامة مشروعات سكنية جديدة
- إنتاج وحدات سكنية في زمن قياسي عن طريق دفع قطاع التطوير العقاري إلى استخدام أحدث تقنيات البناء والتشييد.
- برامج الشراكة مع القطاع الخاص.

وبناء على ذلك يأتي الأثر للبرنامج كما هو مستهدف وفق ما يلي:

١- المساهمة في رفع المحتوى المحلي في القطاع إلى ٧٣,٦ مليار ريال حيث المتحقق حالياً ٨,٨ مليار ريال

٢- زيادة نسبة تملك المنازل المناسبة للسعوديين إلى ٦٠% حيث المتحقق حالياً ٥٠%

## الوضع الحالي

- 1- تقدر نسبة تملك البناء المسلح الحالية في المملكة بحدود ٥٠% والتملك للمنازل الغير المسلحة) مثل: البناء غير الإسمنتي (بحدود ١٣% أما الإيجار فيقدر بحدود ٣٧%)
- 2- الرغبة الاجتماعية حيث هناك تفضيل كبير لتملك المواطنين من خلال الاستبيانات واستطلاعات الرأي التي أجريت في هذا الصدد.
- 3- بلغت القروض لشركات التمويل والبنوك والمبادرات الحكومية ٢٩٠ مليار ريال في نهاية ٢٠١٨، بينما المستهدف أن تصل إلى ٨٠٠ مليار ريال بحلول ٢٠٣٠.

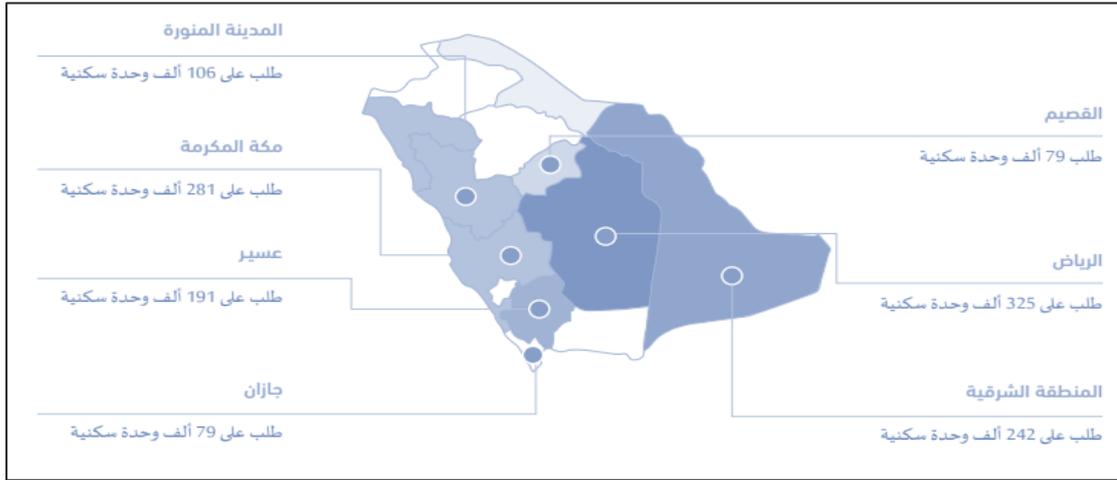
## القطاع العقاري في منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص

تعتبر منطقة القصيم من المناطق المميزة في المملكة العربية السعودية من حيث معدلات النمو والتطور، تُعد منطقة القصيم نشطة في اتجاهي السوق العقاري (العرض والطلب) ويتمثل ذلك في عدد من الأرقام التالية التي حصلنا عليها من بيانات برنامج سكني التابع لوزارة الإسكان الى تاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠.

### جانب الطلب

#### الطلب على الوحدات السكنية في منطقة القصيم بشكل عام:

يوضح الشكل التالي أرقام الطلب في منطقة القصيم على الوحدات السكنية مقارنة بالطلب في بقية مناطق المملكة:

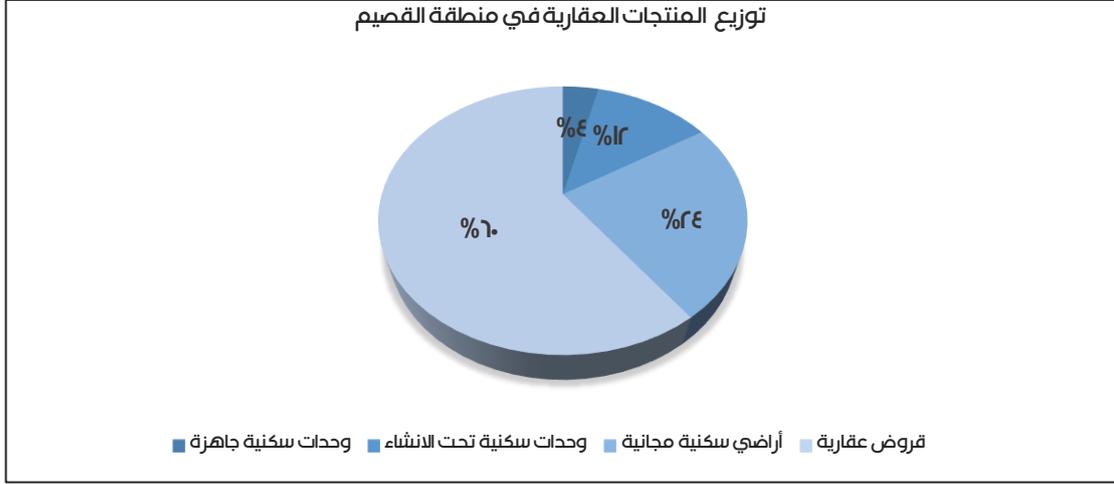


وثيقة برنامج التحول الوطني

وفق البيانات الواردة بلغ الطلب على الوحدات السكنية في منطقة القصيم ٧٩,٠٠٠ وحدة سكنية الى بداية العام ٢٠١٩ لتشكل قرابة ٦% من إجمالي الطلب العام في المملكة على الوحدات السكنية ومن البيانات السابقة نستنتج وصول الطلب في مدينة بريدة الى قرابة الـ ٥٠% من إجمالي الطلب في المنطقة حيث يقدر حجم الطلب على المنتجات العقارية المختلفة ٣٩,٥٠٠ طلب.

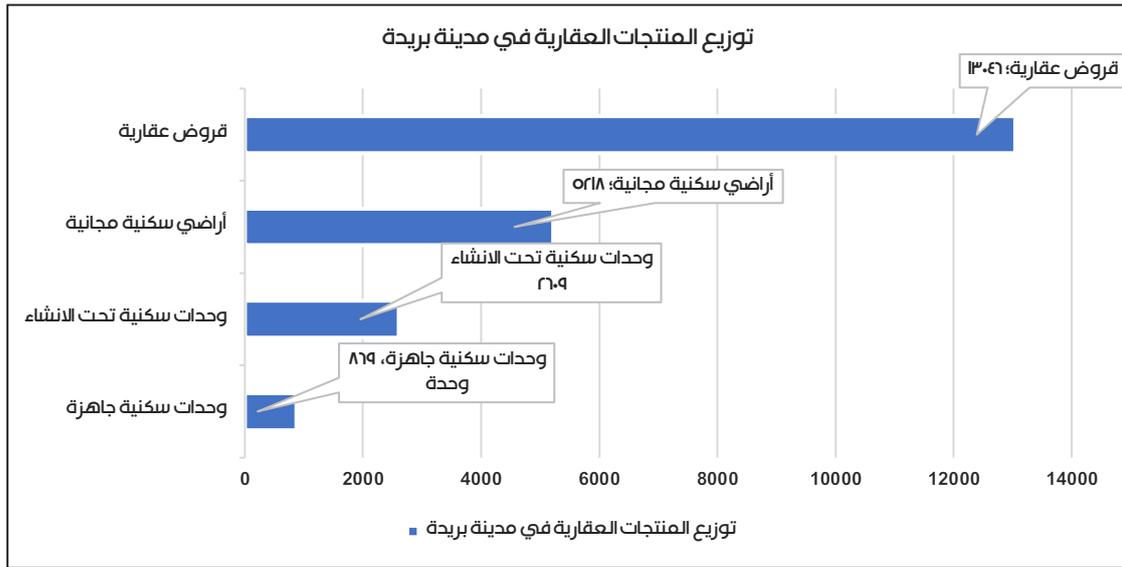
## المستحقين لبرامج وزارة الإسكان في منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص:

- يبلغ عدد المستحقين الفعليين لبرامج وزارة الإسكان حتى شهر ٢٠١٩/٥ في منطقة القصيم ٣٧٠٠٠ طلب.
- ويبلغ عددهم في مدينة بريدة ٢٠٣٥٠، وهم من تنطبق عليهم شروطا ومحددات وزارة الإسكان للاستفادة من خدماتها.



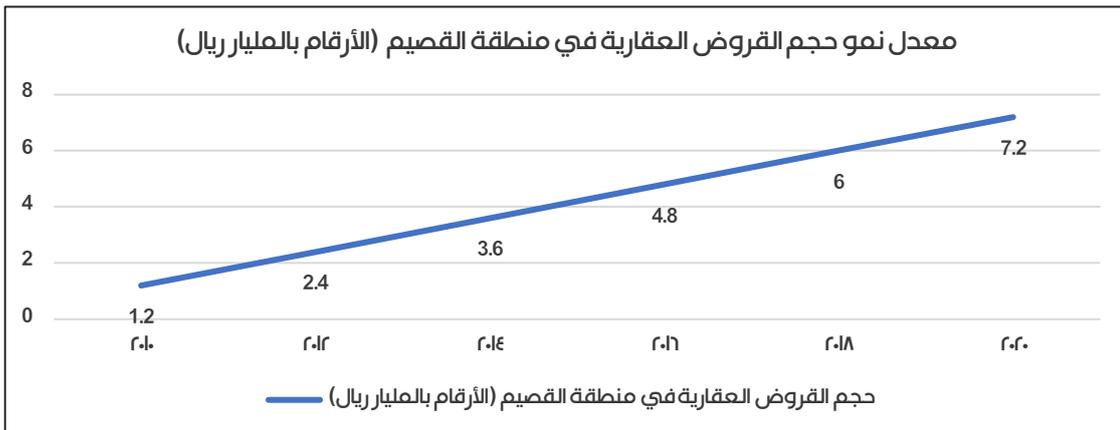
مكتب مزيج للاستشارات

## توزيع المنتجات العقارية في مدينة بريدة:



مكتب مزيج للاستشارات

كما نلاحظ فإن القروض العقارية تشكل النسبة الأكبر من إجمالي المنتجات العقارية في منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص ولذلك أفردنا لها تفصيلاً خاصاً بالأرقام المُحدثة المستخرجة من مؤسسة (KSA knight frank) للأبحاث كما يلي:



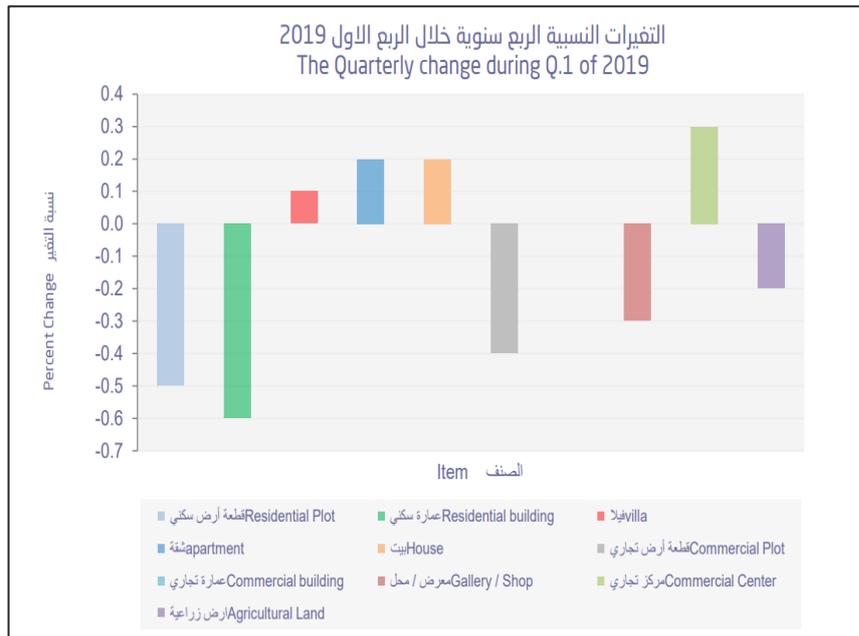
بلغت معدلات نمو القروض منذ عام ٢٠١٠ وحتى الآن في المتوسط ٥,٨% ويدل على ذلك على التوجه الذي يحتم زيادة في معدلات الإقراض الموجه للقطاع العقاري بشكل عام والسكني بشكل خاص.

### الأراضي المطروحة وفق برنامج سكني في منطقة القصيم



من أهم المنتجات العقارية التي تقدمها وزارة الإسكان ممثلة في برنامج سكني هو منتج الأراضي وبحسب الرسم البياني التوضيحي السابق يأتي مشروع عنيزة كأكبر مشروع تقدم فيه وزارة الإسكان قطع أراضي حيث تقدر بـ ١١٦٠، قطعة أرض ومن ثم مشاريع البكيرية ثم الاسياح ثم الخبراء ثم النبهاية ثم المذنب ثم عين فهيد.

### التغيرات النسبية في أسعار المنتجات العقارية في منطقة القصيم خلال الربع الأول من سنة ٢٠١٩



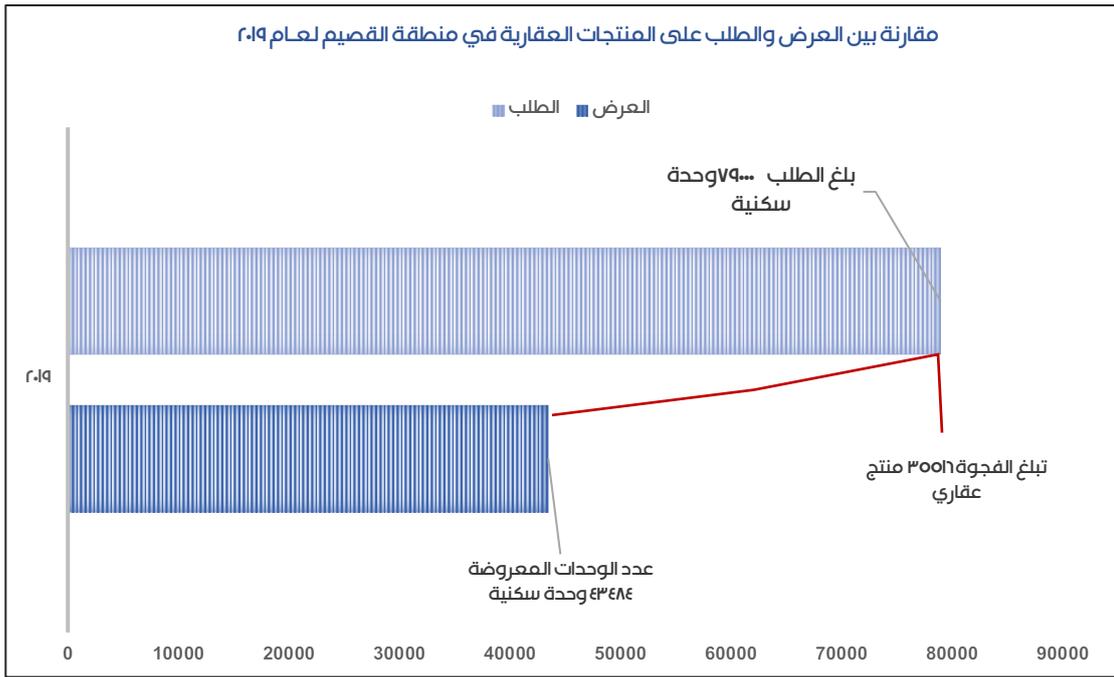


غرفة القصيم  
QASSIM CHAMBER

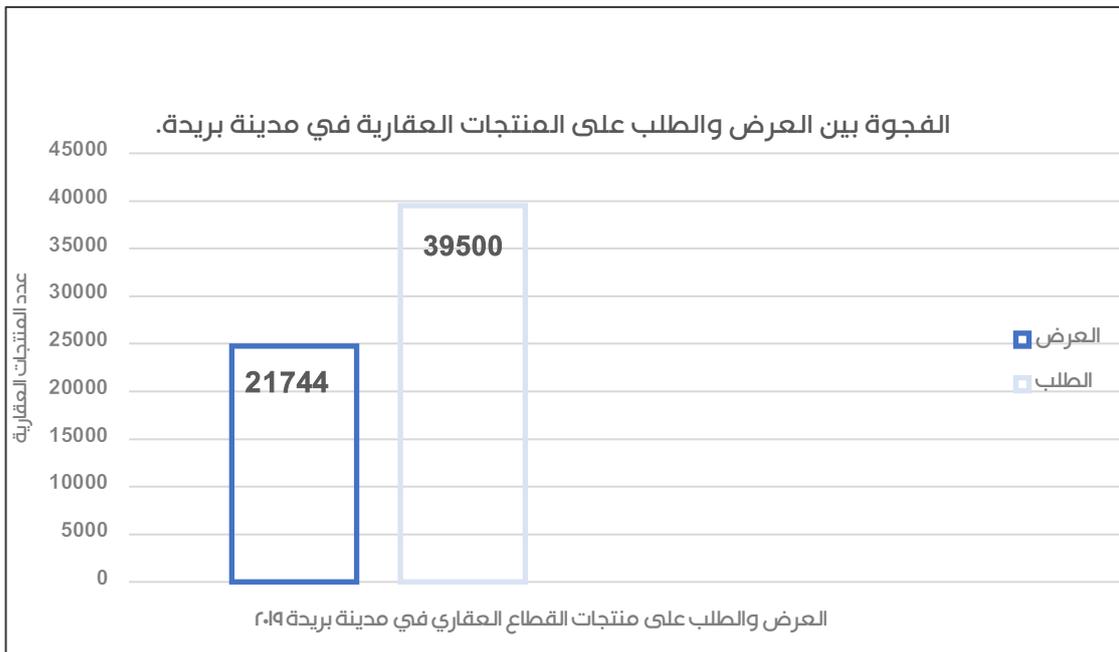
نلاحظ تغيرات سلبية كبرى في ما يتعلق بأسعار منتجات (العمارة السكنية وقطع الأراضي السكنية وقطع الأراضي التجارية وقطع الأراضي الزراعية وأسعار تملك المحلات والمعارض) بينما نجد ارتفاعات نسبية في أسعار الفلل تصل لـ% والشقق تصل الى % والبيت % والأسعار في المراكز التجاري لتصل الى %، كل تلك التغيرات في الأسعار هي استناداً على نفس الفترة لعام ٢٠١٨.

## الفجوة بين العرض والطلب في منطقة القصيم

كما ذكرنا فإن هناك بحسب تقديرات وزارة الإسكان وبرنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ تفيد بأن معدل الطلب على المنتجات العقارية في المنطقة بلغ ٧٩,٠٠٠ طلب وبينما من واقع عرض المنتجات العقارية المختلفة الذي بلغ ٤٣,٤٨٤ نجد أن هناك فجوة لصالح الطلب ممثلة بـ ٣٥,٥١٦ منتج عقاري:



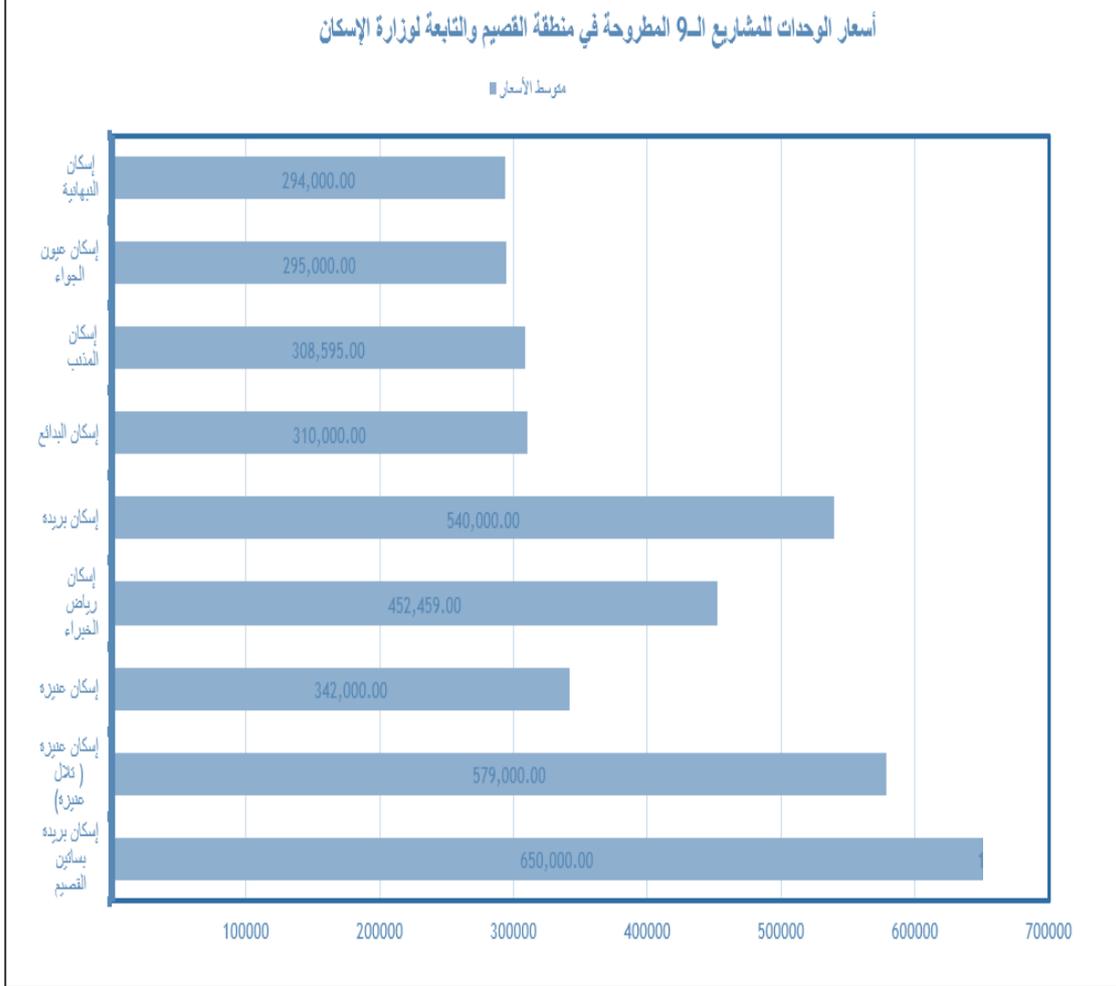
## الفجوة بين العرض والطلب في مدينة بريدة



نلاحظ أن الفجوة بين العرض والطلب في المنتجات العقارية في بريدة تبلغ ١٧,٧٥٦ منتج عقاري وبنسبة تقارب من % من إجمالي

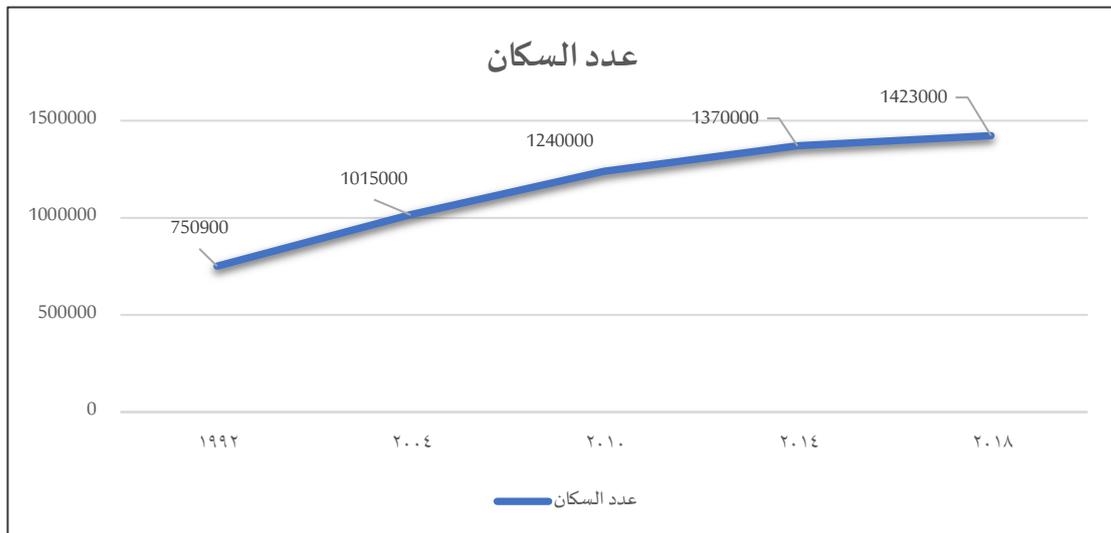
## المشاريع المتاحة في منطقة القصيم وأسعارها

تبلغ المشاريع المتاحة للإسكان في منطقة القصيم التابعة لبرنامج سكني (٩) مشاريع ويوضح الرسم البياني التالي حدود الأسعار التي تبدأ بها تلك المشاريع للوحدات العقارية المتاحة:

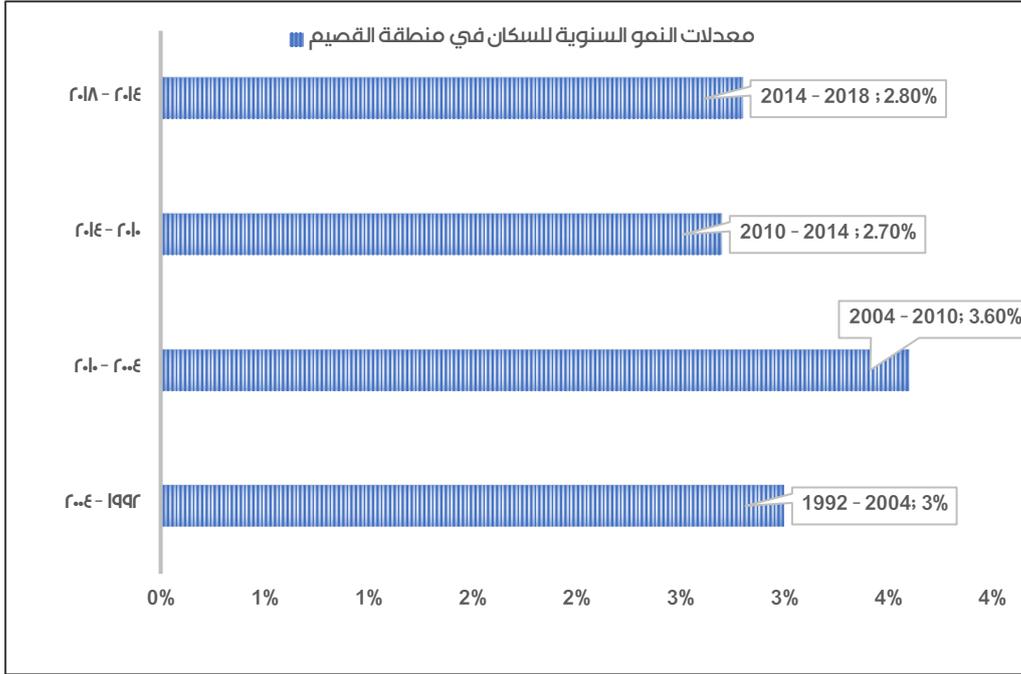


## معدل النمو السكاني في منطقة القصيم

بالنظر الى معدلات النمو السكانية بداية من العام ١٩٩٢م وحتى ٢٠١٨ نجد أن هناك نمواً هائلا حدث في تلك الفترة مما يجعل هذا النمو الدافع الأكبر للتوسع العمراني بشقيه السكني والتجاري كما يوضح لنا الرسم البياني التالي:



## نسب النمو في عدد السكان في منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص



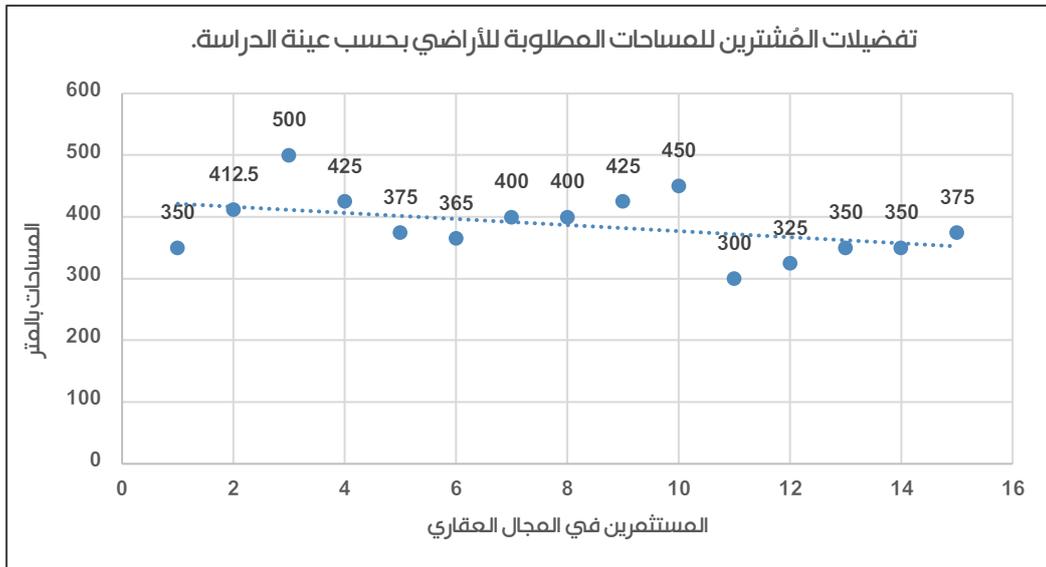
## نتائج الدراسة الميدانية

### ١- تأييد للاستثمار العقاري السكني في مدينة بريدة

من واقع نتائج الدراسة نجد أن هناك تأييد للاستثمار العقاري السكني في مدينة بريدة للأسباب التالية:

- دعم وزارة الاسكان وتنوع الحلول التمويلية.
- تحسن ملحوظ في معدلات الطلب في بداية الربع الأول للعام ٢٠١٩م.
- تُعد المنطقة من أفضل المناطق السكنية.
- وجود قوة شرائية في الآونة الأخيرة مصحوبة بزيادة في معدلات الدخل.
- تنامي الطلب المستمر على المساكن ذات المساعدات الاقتصادية.

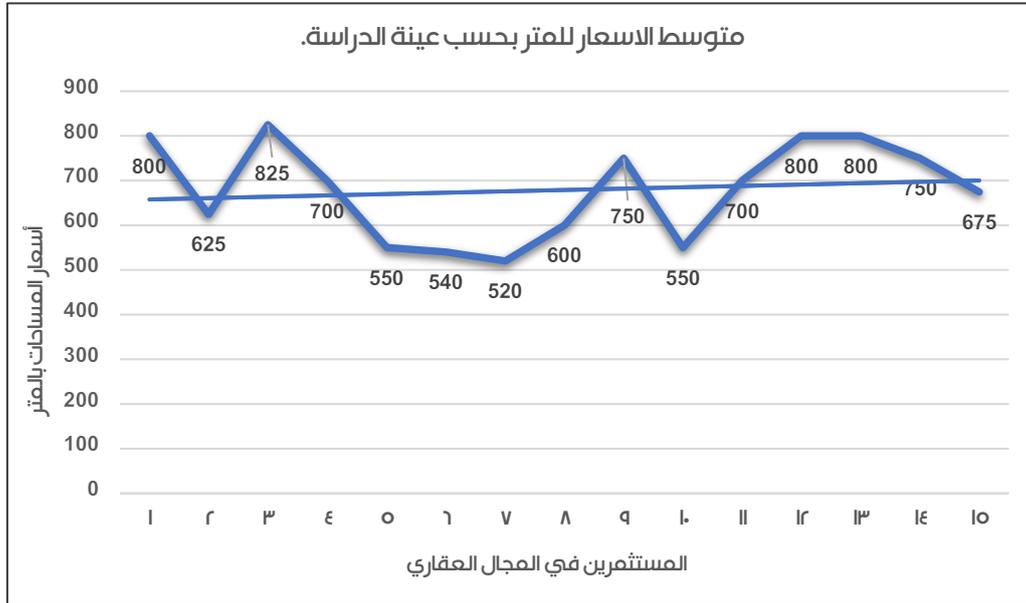
### ٢- آراء المستثمرين في المجال العقاري فيما يتعلق بتفضيلات المشترين لمساحات الأراضي





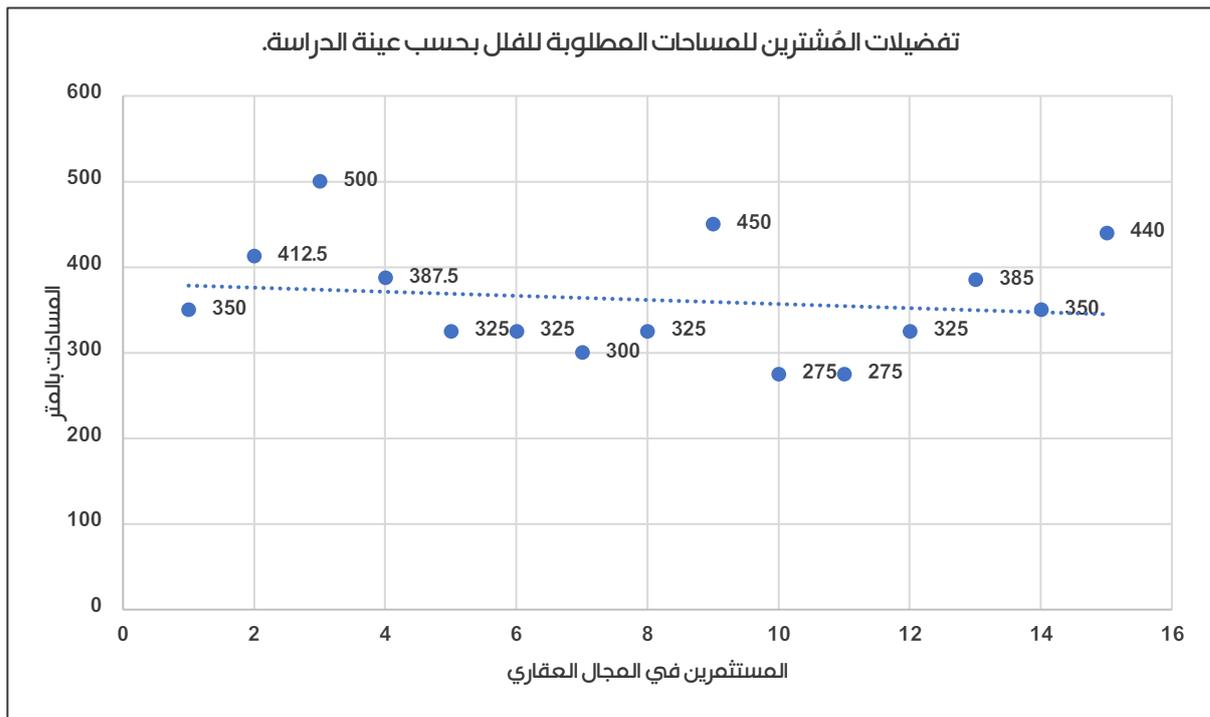
نجد أن أغلب آراء المستثمرين في المجال العقاري فيما يتعلق بتفضيلات المشترين للمساحات تبدأ من ٣٠٠ م - ٥٠٠ م كحد أقصى، وأن اتجاه الاتجاه العام يدور حول المساحات التي تتراوح ما بين ( ٣٥٠ م - ٤٢٠ م ) كما أن متوسط الأطوال بلغ ١٩ م.

### ٣- متوسط الأسعار في مدينة بريدة



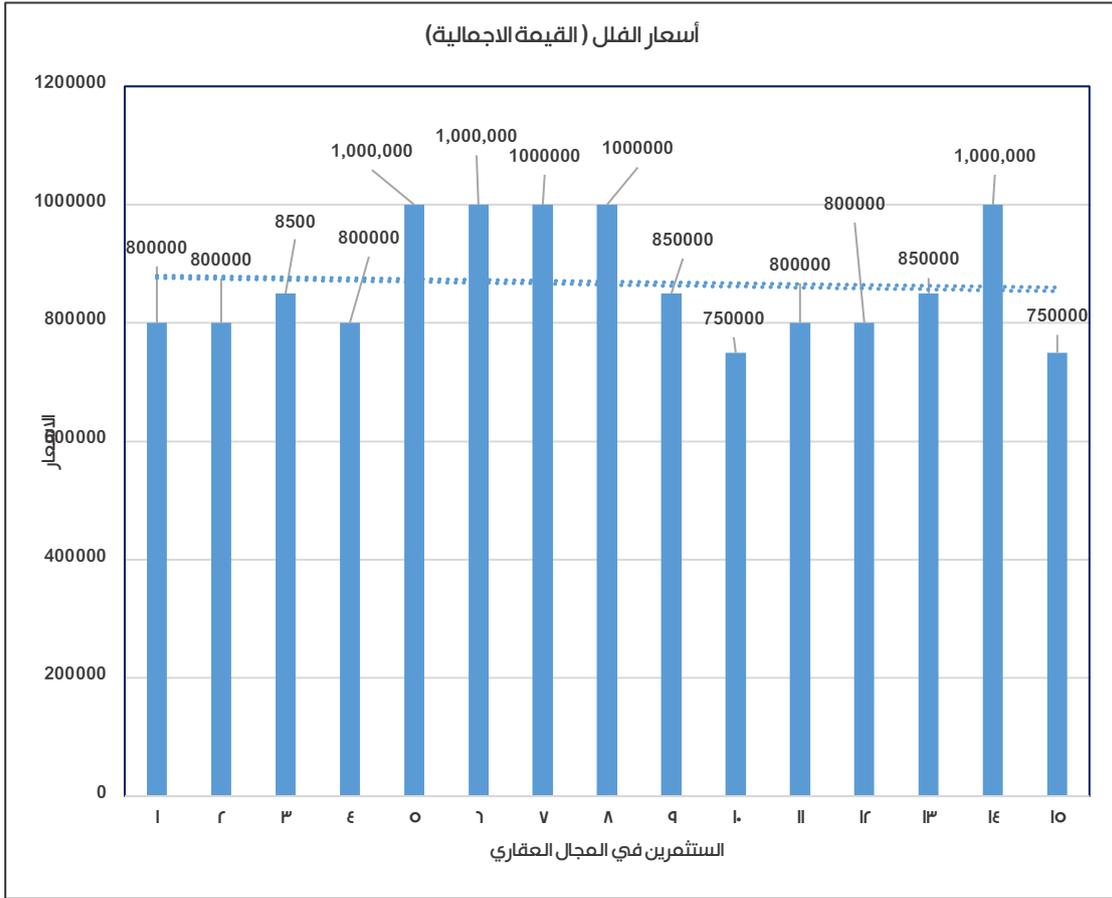
نلاحظ اختلافاً في آراء المستثمرين في القطاع العقاري فيما يتعلق بأسعار المتر للأراضي في مدينة بريدة ولكن بشكل عام بخط الاتجاه العام ومتوسط الأسعار يبدأ من ٦٥٠ - ٧٥٠ ريال للمتر.

### ٤- آراء المستثمرين في المجال العقاري فيما يتعلق بتفضيلات المشترين لمساحات الفلل



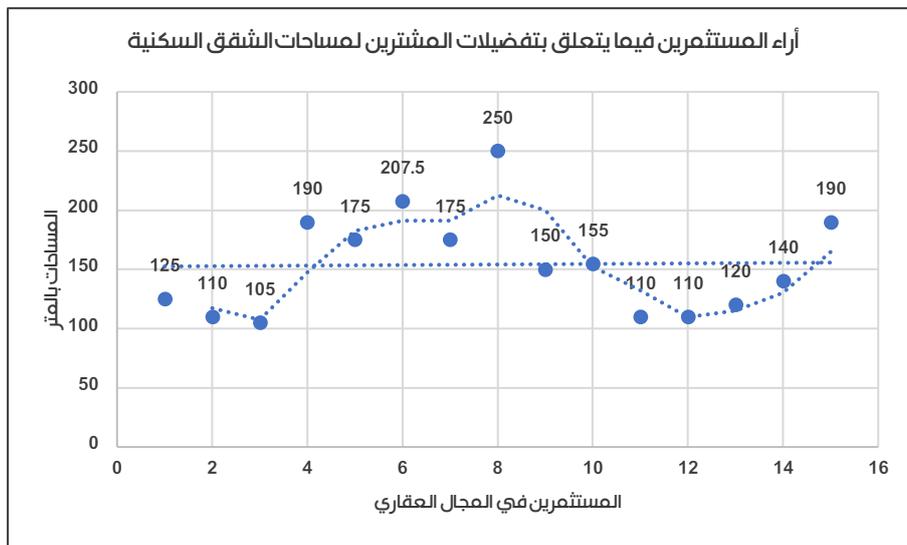
بلغ متوسط تفضيلات المشترين لمساحات الفلل ٣٥٠ - ٣٧٥ م حيث بدأت المساحات المفضلة للمشترين من ٢٧٥ م كحد أدنى وصولاً إلى ٥٠٠ م كحد أقصى.

## ٥- متوسط أسعار الفلل



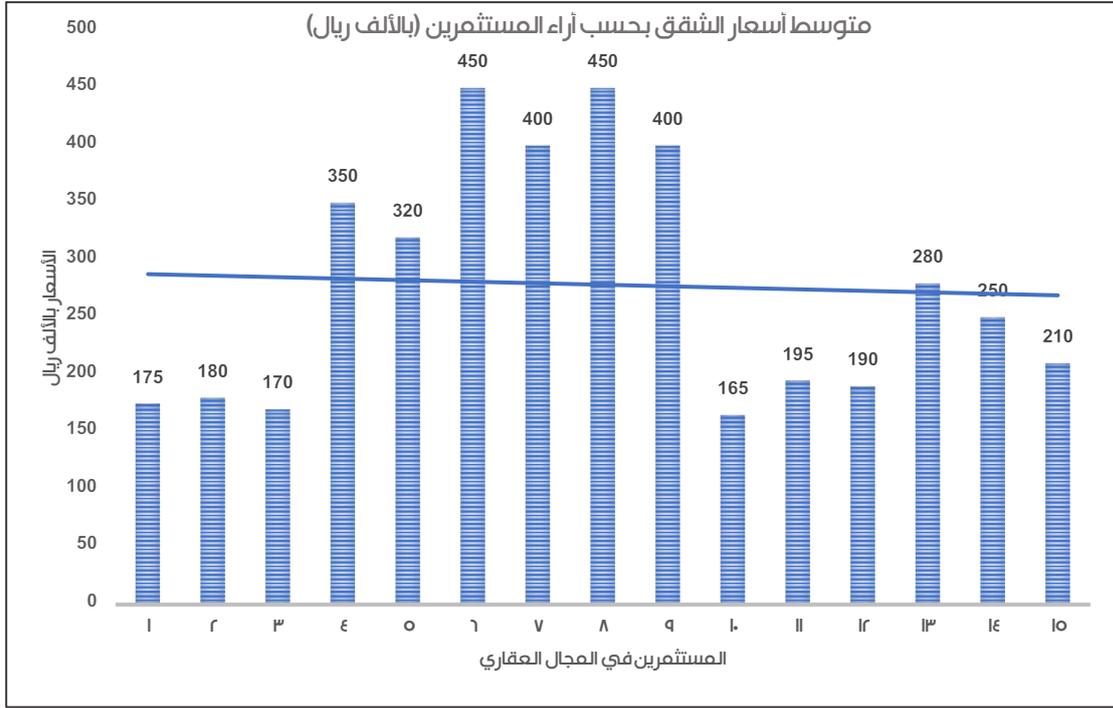
نجد في الرسم البياني السابق لأسعار الفلل (القيمة الاجمالية) أن نطاق الأسعار يبدأ من ٨٠٠,٠٠٠ ريال الى مليون ريال بحسب آراء المستثمرين في المجال العقاري، وبلغ متوسط الآراء للقيمة الاجمالية للفيلا (٨٥٠,٠٠٠) ريال حيث تختلف الأسعار باختلاف مواقع الفلل والتصميمات النهائية.

## ٦- آراء المستثمرين في المجال العقاري فيما يتعلق بتفضيلات المشترين لمساحات الشقق



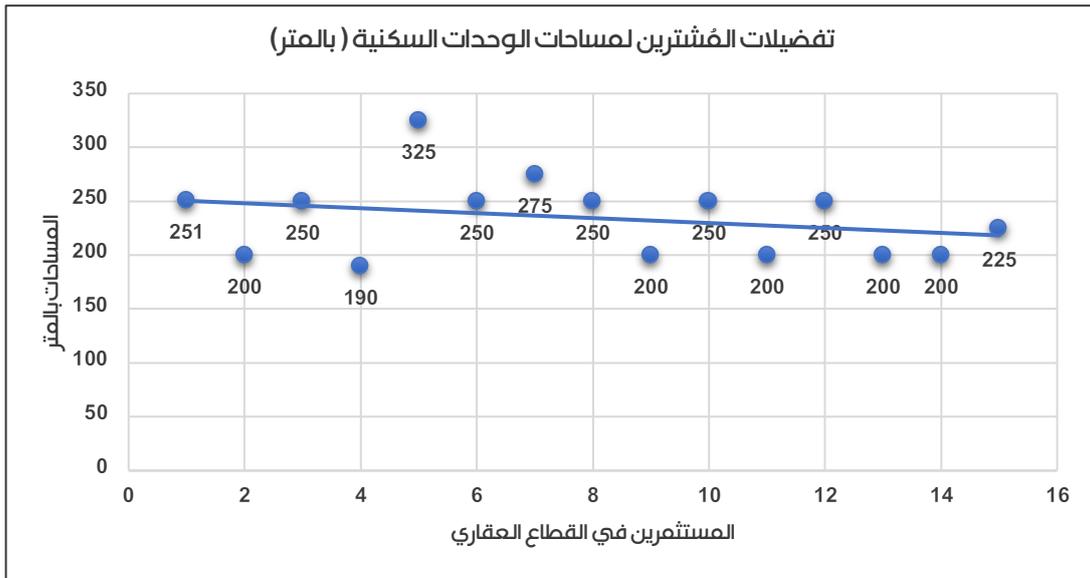
نلاحظ ان متوسط المساحات بالمتر المرغوبة من قبل المشترين في مدينة بريدة للشقق السكنية يتراوح ما بين ١٢٥ - ١٧٥ م وتبدأ متوسط هذه المساحات من ١٠٥ م تقريباً الى ٢٥٠ م للشقة.

## متوسط أسعار الشقق



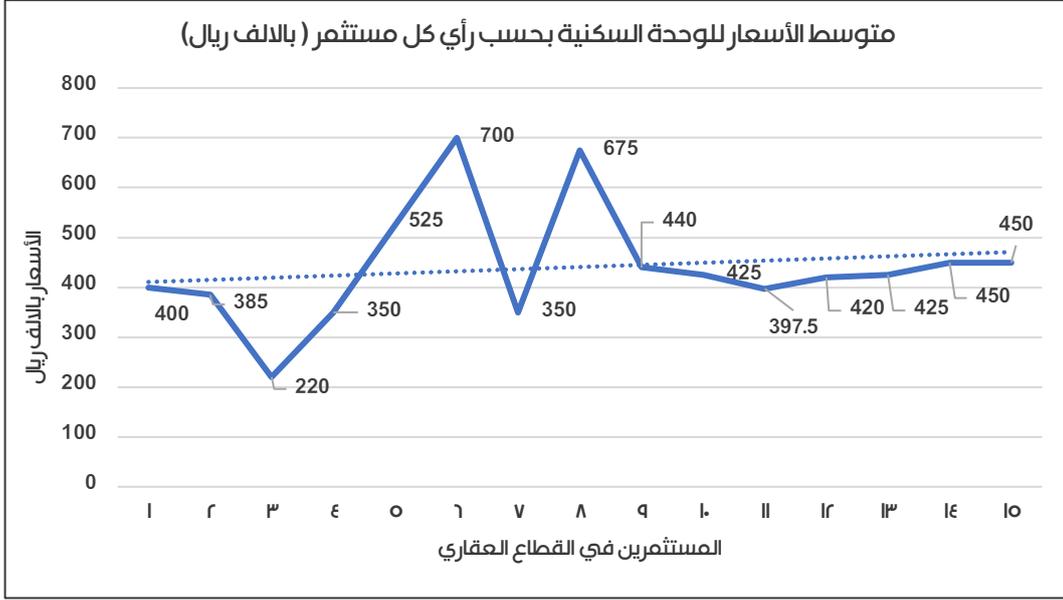
بحسب هذه الذراء فقد بلغ متوسط قيمة الشقة الواحدة من ٢٥٠ الى ٢٧٥ ألف ريال ويرجع تفاوت الأسعار لاختلاف المناطق بشكل طفيف والتشمليات النهائية للشقة السكنية ، مع العلم ان الأسعار تبدأ من ١٥٠,٠٠٠ للشقة الى ٤٥٠,٠٠٠ ريال.

## ٦- آراء المستثمرين في المجال العقاري فيما يتعلق بتفضيلات المشترين لمساحات الوحدات السكنية



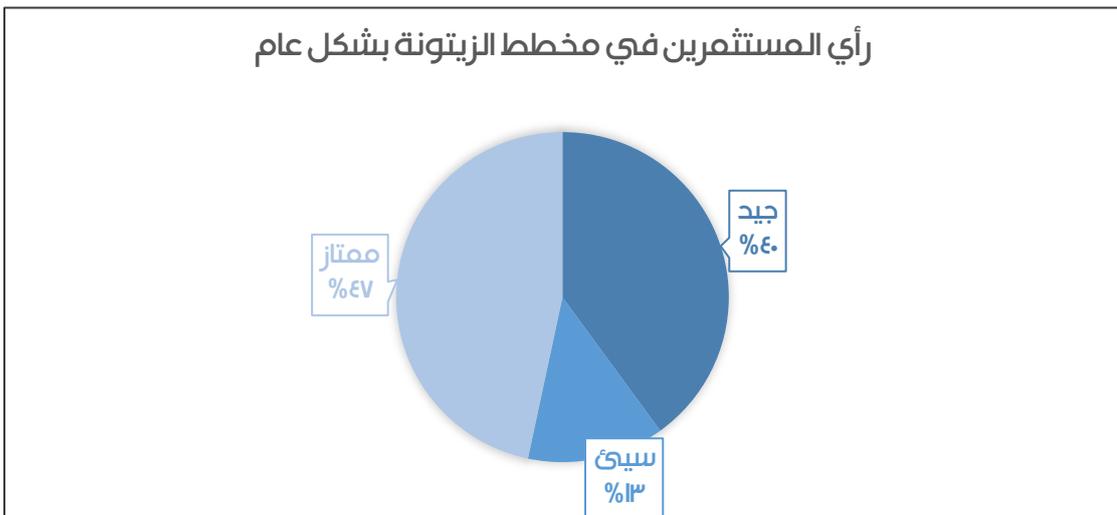
بحسب آراء المستثمرين فإننا استنتجنا أن متوسط تفضيلات المشترين للمساحات يتراوح ما بين ٢٢٥ - ٢٥٠ م للوحدات السكنية وتبدأ مساحات الوحدات السكنية في مدينة بريدة بحسب آراء المستثمرين في القطاع العقاري من ١٩٠م الى ٣٢٥م.

## متوسط الأسعار للوحدات السكنية



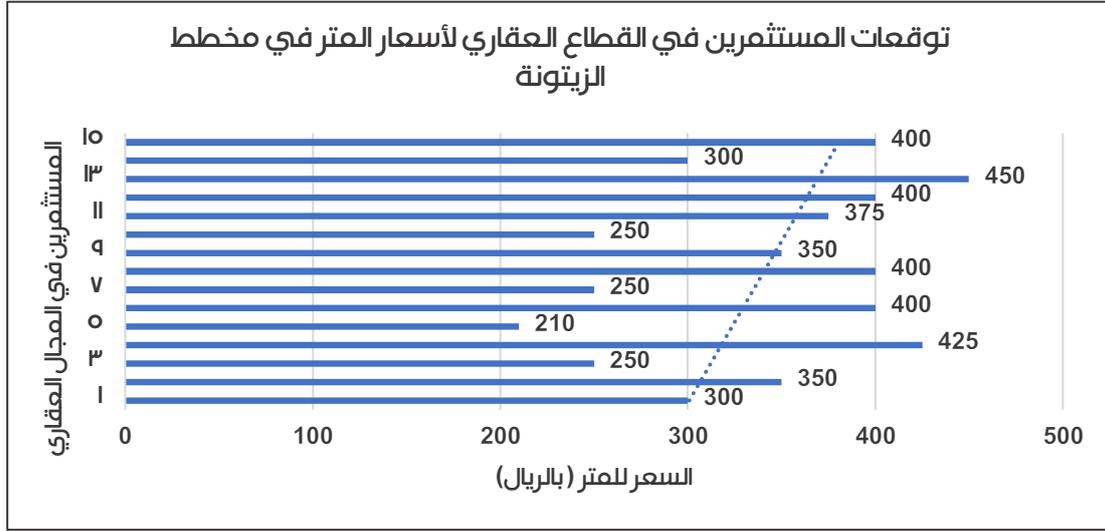
كما نلاحظ فإن المتوسط العام لسعر الوحدات التي ذكرها الخبراء يتراوح ما بين ٤٠٠ - ٤٥٠ الف ريال وتبدأ الأسعار للوحدات السكنية بحسب آراء المستثمرين من ٢٢٠,٠٠٠ ريال الى ٧٠٠,٠٠٠ ريال.

## رأي المستثمرين في القطاع العقاري في مدينة بريدة في مخطط الزيتونة وقيمة المتر وقرار الاستثمار فيه من عدمه



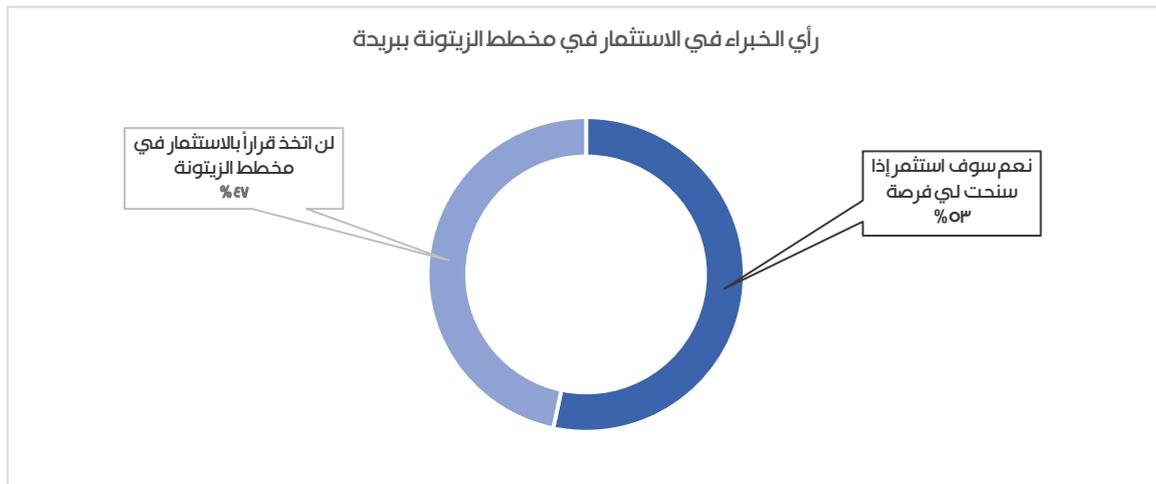
تبيّن من خلال المقابلات مع الخبراء والمختصين أن ٤٧% منهم يعتقدون ان المخطط يمثل مشروعاً مميزاً، و ٤٠% منهم ابدوا انطباعاً جيداً، و ١٣% ابدوا انطباعاً سيئاً لعامل تتعلق بوضع السوق في الفترة الماضية من حيث الركود وتباطؤ النمو.

## ١- متوسط توقعات المستثمرين لسعر المتر في مخطط زيتونة

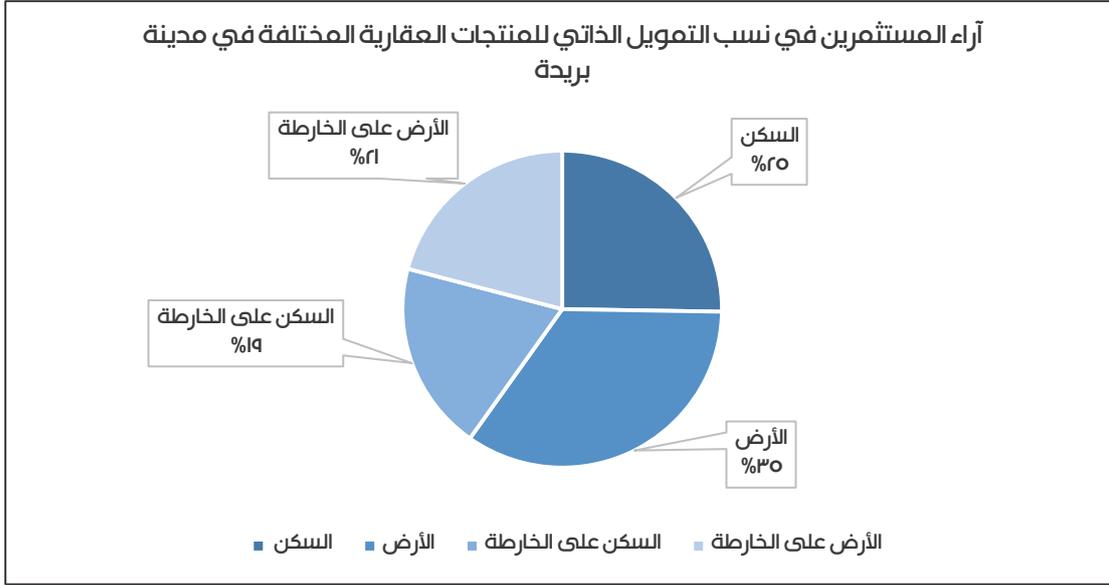


متوسط الأسعار الحالية للمتر في مخطط الزيتونة المخصص للأغراض السكنية يبلغ ٣٥٠ ريال ، كما يبلغ ٦٠٠ ريال للأغراض التجارية ، ومن المتوقع في الفترة القريبة المقبلة وصول سعر المتر السكني في مخطط الزيتونة الى حوالي ٤٠٠ ريال.

## ٢- قرارات المستثمرين والمختصين فيما يخص الاستثمار في مخطط زيتونة من عدمه



## توقعات المستثمرين بنسب التمويل الذاتي لشراء الأراضي والمنتجات السكنية على الواقع وعلى الخريطة



### نتائج الاستبيان المقدم لأقسام التمويل العقاري في البنوك التجارية

تؤيد البنوك الاستثمار في القطاع السكني وذلك للأسباب التالية:

- ❖ - الموافقات الحالية من وزارة الاسكان والصندوق العقاري.
- ❖ - اتجاه البنوك لتمويل الشركات العقارية الحالية.
- ❖ - وفرة الطلب وخصوصاً في الربع الأول من ٢٠١٩م.
- ❖ - تعاقد البنوك مع شركات عقارية متخصصة في مجال التقييم العقاري، بالإضافة إلى وجود كوادرنية لفنية لتحليل السوق.

تشير التوقعات إلى احتمالية وجود طلبات مستقبلية على الأحياء التالية:

- ❖ - النخيل.
- ❖ - العنار.
- ❖ - البساتين.
- ❖ - الروابي.
- ❖ - تبيّن أن "الهابوكس" يأتي في الأولوية من حيث إقبال العملاء.
- ❖ - اتضح ملاك العقار يقومون بتسويق عقاراتهم لدى مسؤول التمويل العقاري في البنوك، حيث أن البنك ليس لديه آلية لعمل بحث عن عقار معين للعميل.
- ❖ - توقعات البنوك متدنية لسعر المتر في مخطط الزيتون مقارنة بتقديرات المستثمرين حيث تُدرّب ١٢٥ ريال للمتر.
- ❖ - نسب البيع على الخريطة لا تتعدى ١٠%.

## نتائج الاستبيان والمقابلة الشخصية مع فرع وزارة الإسكان في منطقة القصيم

- ❖ تم استنتاج أنه مر السوق بحالة ركود وسط انخفاض في جانب الدعم الحكومي وأصبحت الجهود ذاتية في عملية البناء والشراء، وبحسب رصد وزارة الإسكان كانت الخيارات المتاحة أمام المشتري هي شراء على الخارطة والشراء من مطورين والتحويل،
- ❖ مازالت وزارة الإسكان ترى شريحة (منخفضي القدرة الشرائية) هي الأساس والمستهدفة في برامجها.
- ❖ لا يوجد أي مؤشرات دالة على انتقال رسوم الأراضي البيضاء لمنطقة القصيم، لان الحركة في السوق لم تتوقف وهناك مبادرات أخرى مثل البيع على الخارطة والفرز ومبادرة إيجار وستكون مركزية في الرياض.
- ❖ لا توجد علامات سلبية كبيرة في السوق، ولكن لعل أبرز السلبيات ان الجهود فردية فيما يتعلق بالتطوير والاستثمار، حيث أن اهتمام الوزارة الرئيسي هي بفئة محدود الدخل وجاري العمل على جعلهم مستفيدين بشكل كبير.
- ❖ من جهود الوزارة لدعم المستثمرين تسهيل الإجراءات المتعلقة بالعملية القانونية والاجرائية للاستثمار العقاري، حيث أصبحت تنتهي في يوم واحد وهذا يعد حافزاً رئيسياً وكبيراً للاستثمار.
- ❖ تقييم الوزارة لمخطط الزيتونة في بريدة:  
يُعاب عليها أنها كبيرة المساحة ٢٠٠م والمشتررون أصبحوا أكثر اتجاهاً للمساحات الصغيرة وهذا ما تراه الوزارة وتدعمه. تتميز بأنها شمال بريدة وهي المنطقة التي تعتبر المستقبل بالنسبة للمدينة بالإضافة لشرق مدينة بريدة.
- ❖ - من خلال حديث سابق لوزارة الإسكان اتضح عدم الحاجة لضخ سيولة كبيرة
- ❖ تم توجيه سؤال (- كم تتوقعون نسبة المشتريين الذين يملكون القدرة على شراء المساكن أو الأراضي بتمويل ذاتي؟ وكانت الاجابة لا توجد معلومات دقيقة يمكن التنبؤ بها
- ❖ تم توجيه سؤال كم تتوقعون نسبة الذين يشترون المساكن أو الأراضي على الخارطة؟ وكانت الاجابة لا يمكن التنبؤ بنسبة ما ولكن هناك مثال سابق في مدينة عنيزة ولم يكتب له النجاح بسبب أن المشروع بعيد ويوجد مساكن جاهزة لدى المطورين.
- ❖ هناك أحد المطورين حالياً حصل على رخصة بيع على الخارطة في مدينة بريدة.
- ❖ الهدف الاستراتيجي للوزارة هو تمكين الطلب وزيادة العرض.
- ❖ المقايضة تعتبر من الفرص الجيدة للمطورين.
- ❖ هناك اهداف أخرى للوزارة قد تسعى لتحقيقها، وهي تمكين الوزارة من تخصيص جزء من الأراضي المملوكة للمطورين وتجهيزها وتطويرها بالمرافق والخدمات مقابل ذلك سيعزز من فرص تنمية أراضي المطورين وتجهيز البنية التحتية الخاصة بتلك الأراضي.
- ❖ من اهداف الوزارة دمج البنوك في عملية التمويل للأراضي المناسبة من حيث التطوير والقابلة للتنمية مستقبلا
- ❖ التوجه في الفترة المقبلة يظهر عليه ملامح إيجابية والمؤشرات الدالة على ذلك ملاحظة من قبل وزارة الإسكان.
- ❖ مشروع بلدة الطرفية يستهدف بناء ١٣٠٠ فيلا بدأ المفاوض العمل فيها في الوقت الحالي.
- ❖ هذا المشروع خدم ملاك العقارات والأراضي الخام في المنطقة حيث ستقوم الوزارة بإنشاء طرق مساحتها ٥ مليون متر مربع وتجهيزات بنى تحتية بسيطة.
- ❖ بحسب تقييم الوزارة تعتبر بريدة منطقة ليست حرجة.
- ❖ عدد المستحقين لبرامج وزارة الإسكان في منطقة القصيم ٢٨٣٨ مستحق
- ❖ عدد المستحقين لبرامج وزارة الإسكان في مدينة بريدة ١٢٥٧٠ مستحق

## المسح الميداني للأحياء السكنية في مدينة بريدة

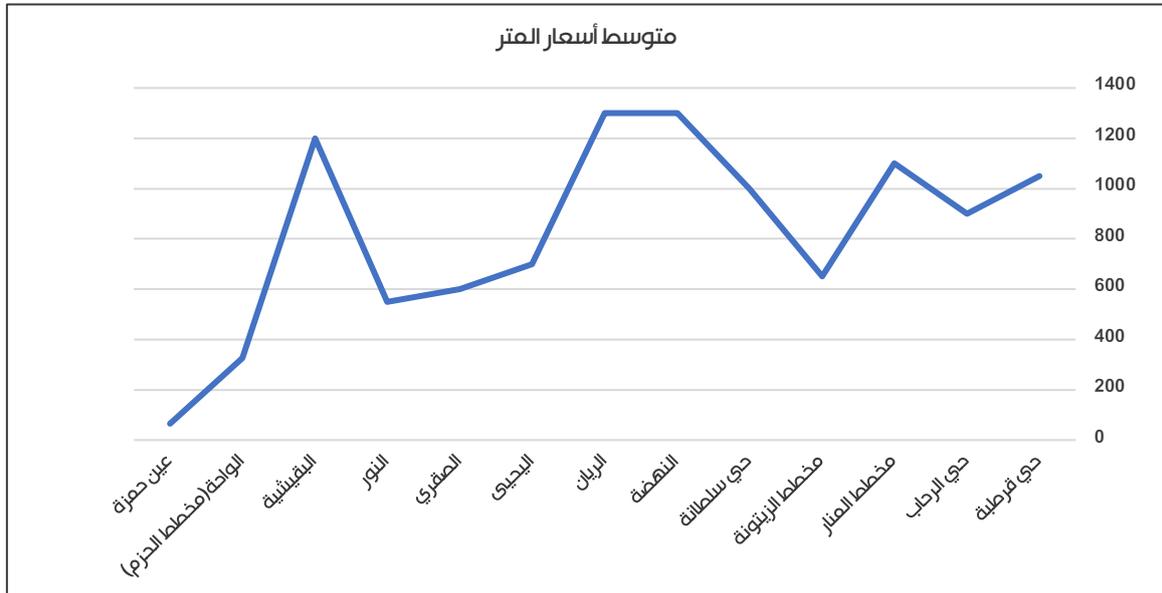
قام فريق المسح الميداني بزيارة عدد من الأحياء السكنية في مدينة بريدة وذلك بهدف معرفة متوسط أسعار ومساحات الأراضي والفلل والدوبلكس والعقارات التجارية في هذه الأحياء وجمع المعلومات ذات الصلة، بالإضافة إلى تحديث البيانات السابقة المتوفرة

### أولاً: سعر المتر السكني

| اسم الحي      | سعر المتر   | متوسط السعر |
|---------------|-------------|-------------|
| مخطط قرطبة    | ١٢٠٠ - ٩٠٠  | ١٠٠٠        |
| حي الرحاب     | ١٠٠٠ - ٨٠٠  | ٩٠٠         |
| مخطط المنار   | ١٢٠٠ - ١٠٠٠ | ١١٠٠        |
| مخطط الزيتونة | ٧٠٠ - ٥٥٠   | ٦٥٠         |
| حي سلطنة      | ١١٠٠ - ٩٠٠  | ١٠٠٠        |
| النهضة        | ١٤٠٠ - ١٢٠٠ | ١٣٠٠        |
| الريان        | ١٤٠٠ - ١٢٠٠ | ١٣٠٠        |
| اليحيى        | ٨٠٠ - ٦٠٠   | ٧٠٠         |
| الصقري        | ٧٠٠ - ٥٠٠   | ٦٠٠         |
| النور         | ٦٠٠ - ٥٠٠   | ٥٥٠         |
| البعيشية      | ١٢٠٠        | ١٢٠٠        |

\*سعر المتر الموضح يقصد به سعر المتر (السكني) فقط وليس التجاري.

وشهدت الأحياء والمخططات التي تم إجراء المسح الميداني عليها تفاوت في متوسط أسعار المتر كان أعلاها حي النهضة و الريان بالتساوي بمتوسط سعر ١٣٠٠ ريال .



### ثانياً: أسعار الفلل

| ٢٤         |                             | عدد الفلل التي تم إجراء المسح الميداني عليها |    |
|------------|-----------------------------|--|----|
| سعر العقار | مساحة الفيلا/م <sup>2</sup> | اسم الحي                                     | م  |
| ٩٥٠,٠٠٠    | ٣١٢                         | سلمانه                                       | ١  |
| ٩٧٥,٠٠٠    | ٣١٢                         | سلمانه                                       | ٢  |
| ٨٦٥,٠٠٠    | ٢٧٥                         | سلمانه                                       | ٣  |
| ٩٤٠,٠٠٠    | ٣١٢                         | سلمانه                                       | ٤  |
| ٨٤٠,٠٠٠    | ٢٥٠                         | سلمانه                                       | ٥  |
| ٩٦٠,٠٠٠    | ٣١٣                         | سلمانه                                       | ٦  |
| ١,٧٩٠,٠٠٠  | ٤٧٦                         | قرطبة  | ٧  |
| ١,١٠٠,٠٠٠  | ٣٧٥                         | قرطبة  | ٨  |
| ١,٥٠٠,٠٠٠  | ٤٠٥                         | قرطبة  | ٩  |
| ٩٢٠,٠٠٠    | ٣٠٠                         | الرواف                                       | ١٠ |
| ٩٦٠,٠٠٠    | ٣٥٣                         | البصر  | ١١ |
| ١,٧٠٠,٠٠٠  | ٤٩١                         | الريان                                       | ١٢ |
| ٨٨٠,٠٠٠    | ٢٦٥                         | المنار                                       | ١٣ |
| ٨٢٠,٠٠٠    | ٢٦٥                         | المنار                                       | ١٤ |
| ١,١٠٠,٠٠٠  | ٤٢٧                         | قرطبة  | ١٥ |
| ١,١٠٠,٠٠٠  | ٣٤٥                         | الريان                                       | ١٦ |
| ١,٢٠٠,٠٠٠  | ٣٥٠                         | النهضة                                       | ١٧ |
| ٨٤٠,٠٠٠    | ٣٠٠                         | الجزيرة                                      | ١٨ |
| ٨٢٠,٠٠٠    | ٢٢٥                         | الجزيرة                                      | ١٩ |
| ٨٠٠,٠٠٠    | ٣٦٥                         | البساتين                                     | ٢٠ |
| ٩٥٠,٠٠٠    | ٤٠٠                         | الرحاب                                       | ٢١ |
| ٩٨٥,٠٠٠    | ٢٥٠                         | الرحاب                                       | ٢٢ |
| ١,٣٥٠,٠٠٠  | ٢٦٤                         | الرحاب                                       | ٢٣ |
| ٨٢٠,٠٠٠    | ٢٥٠                         | الجزيرة                                      | ٢٤ |

١- تراوحت مساحات الفلل التي تم إجراء المسح الميداني عليها ما بين ٢٢٥م<sup>2</sup> - ٤٩١م<sup>2</sup> كحد أقصى، وكان متوسط المساحات في الأحياء التي تم إجراء المسح الميداني عليها بين ٣٤٥م<sup>2</sup> - ٣٦٠م<sup>2</sup>.

٢- أما أسعار الفلل فكان نطاق الأسعار ما بين ٥٠٠,٠٠٠ ريال - ١,٧٩٠,٠٠٠ ريال ويرجع التفاوت الكبير بين أسعار الفلل هو اختلاف مواقع الفلل والمساحات والتشطيبات النهائية، كما أن متوسط أسعار الفلل في الأحياء التي تم إجراء المسح الميداني عليها ٩٤٠,٠٠٠ ريال.

### ثالثاً: الدوبلكس

| عدد الدوبلكس الذي تم إجراء المسح الميداني عليه |          | €                      |            |
|--|----------|------------------------|------------|
| م  | اسم الحي | المساحة/م <sup>2</sup> | سعر العقار |
| ١  | سلمانه   | ٤٠٠                    | ٨٥٠,٠٠٠    |
| ٢  | سلمانه   | ٢٢٠                    | ٤٥٠,٠٠٠    |
| ٣  | الفايزية | ٢٦٠                    | ٧٥٠,٠٠٠    |
| ٤  | الفايزية | ٣٠٠                    | ٨٣٠,٠٠٠    |

١- تتراوح مساحات الدوبلكس ما بين ٢٢٠م<sup>2</sup>-٤٠٠م<sup>2</sup> ومتوسط مساحات الدوبلكس في الأحياء التي تم إجراء المسح الميداني عليها ٢٦٠م<sup>2</sup>.  
٢- أما أسعار الدوبلكس فتتراوح ما بين ٤٥٠,٠٠٠ ريال - ٨٥٠,٠٠٠ ريال حسب التشطيبات النهائية ومساحة الدوبلكس، وكان متوسط من ٧٥٠,٠٠٠ ريال - ٨٣٠,٠٠٠ ريال.

### رابعاً: الأراضي التجارية

| م | اسم الحي/الشارع | سعر المتر   | متوسط سعر المتر |
|---|-----------------|-------------|-----------------|
| ١ | حي قرمطة        | ١٢٠٠ - ٢٠٠٠ | ١٦٠٠            |
| ٢ | حي الرحاب       | ١٥٠٠ - ١٠٠٠ | ١٢٥٠            |
| ٣ | حي المنار       | ٢٥٠٠ - ١٨٠٠ | ٢١٥٠            |
| ٤ | حي الزيتونة     | ٦٥٠         | ٦٥٠             |

و تمثل الأرقام في الجدول السابق متوسط أسعار المتر التجاري في بعض أحياء ومخططات مدينة بريدة .  
كما تم إجراء المسح الميداني لبعض المواقع الحيوية و الطرق الرئيسية بمدينة بريدة :

| م | اسم الحي/الشارع      | سعر المتر   | المتوسط |
|---|----------------------|-------------|---------|
| ١ | طريق عمر بن الخطاب   | ٤٠٠٠ - ١٠٠٠ | ٢٥٠٠    |
| ٢ | طريق عثمان بن عفان   | ٣٥٠٠ - ٢٥٠٠ | ٣٠٠٠    |
| ٣ | طريق أبو بكر الصديق  | ٣٠٠٠ - ٢٠٠٠ | ٢٥٠٠    |
| ٤ | طريق الإمام البخاري  | ٤٠٠٠ - ٣٠٠٠ | ٣٥٠٠    |
| ٥ | طريق الملك عبدالله   | ٣٠٠٠ - ٢٠٠٠ | ٢٥٠٠    |
| ٦ | طريق الملك عبدالعزيز | ٣٠٠٠ - ١٥٠٠ | ٢٢٥٠    |
| ٧ | الدائري الشمالي      | ٢٥٠٠ - ١٥٠٠ | ٢٠٠٠    |

أسعار المتر لتأجير الصالات والمعارض التجارية (شمال بريدة):

| م | البيان                     | سعر المتر  |
|---|----------------------------|------------|
| ١ | الصالات والمعارض التجارية  | ٦٠٠ - ٢٠٠  |
| ٢ | المولات والمجمعات التجارية | ٢٠٠٠ - ٦٠٠ |

