



٩ مايو ٢٠١١

ارتفاع الطلب على الفيلات

ارتفاع أسعار الفيلات السعودية انعكاساً للنقص في معروضها

ارتفع المتوسط العام لأسعار بيع الفيلات في المملكة خلال النصف الأول من العام الجاري بنسبة ٢٠,٥% من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، مدفوعاً بالارتفاع السعري الحاد الذي سجّل في شرق وشمال الرياض والذي تجاوز الثلاثين في المائة

سجّلت أسعار الشقق ارتفاعات معتدلة في جميع المناطق الاثنتي عشر التي شملتها هذه الدراسة، وسجّل شرق الرياض أكبر هذه الارتفاعات

ارتفع متوسط أسعار الأراضي السكنية السعودية بمعدّل ٤,٨%، بينما قفزت أسعارها بمعدّلي ٢٩% في شمال الرياض و١٨,٦% في الخبر

ازدادت إيجارات الفيلات بنحو ١١% من النصف الثاني في العام الماضي في بعض أحياء جدة والرياض؛ بينما انخفض معدّل تضخم إيجارات الشقق الكبيرة.

في النصف الأول من العام الجاري، تواصل ارتفاع الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات في العاصمة السعودية، الرياض، ما أدى إلى ارتفاع المتوسطات العامة لأسعار العقارات والأراضي في جميع أنحاء البلاد. وتزامن ذلك مع شروع شركات البناء في تكثيف جهودها لسدّ النقص المتزايد في معروض المساكن. وفي سياق الدراسة التي أجريناها لإعداد تقرير البنك السعودي الفرنسي حول أداء السوق العقارية السعودية في النصف الأول من عام ٢٠١١، تجلّى لنا أنّ الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الصغيرة ارتفعت خلال السنة الماضية في مدينة الرياض بنحو الثلث؛ وهذا أكبر ارتفاع من نوعه في البلاد. في المقابل، سجّلت المنطقة الشرقية أكبر الارتفاعات في إيجارات المساكن والمكاتب، بينما عادت أسعار الأراضي التجارية إلى الارتفاع مجدداً في جميع مناطق المملكة وواصلت أسعار الأراضي السكنية منحها التصاعدي، لا سيما في جدة، شمال الرياض والخبر.

وأجريت هذه الدراسة، التي امتدّت من الثاني من أبريل إلى السابع والعشرين منه، بينما كانت الحكومة السعودية تُعدّ خططها لتنفيذ المرسوم الملكي الذي صدر في مارس وقضى بتخصيص ٢٥٠ مليار ريال سعودي لبناء نصف مليون وحدة سكنية جديدة من دون تأخير. وطبقاً لتقديراتنا، تحتاج السوق العقارية السعودية إلى ١,٦٥ مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠١٥، أو إلى ٢٧٥ ألف وحدة سكنية جديدة سنوياً لتلبية طلب المواطنين الذين تضاعف عددهم منذ عام ١٩٨٨، ويواصلون الازدياد بأكثر من ٢% سنوياً.

وفي عام ٢٠٠٩، مثّلت شريحة الشباب الذين تقلّ أعمارهم عن ثلاثين عاماً حوالي ٦٠% من مواطني المملكة. وتشتمل هذه الشريحة على أعداد إضافية كبيرة من مشتري المساكن المحتملين، الأمر الذي يُبني باستمرار الضغوط المفروضة على أسعار العقارات السعودية. وبعيداً عن الفيلات، تجلّى لنا أيضاً أنّ أسعار بيع الشقق الكبيرة سجّلت ارتفاعات معتدلة في النصف الأول من العام الجاري، خصوصاً في الأحياء الشمالية والشرقية لمدينة الرياض، وذلك طبقاً لدراستنا التي تستند إلى بيانات أسعار العقارات التي جُمعت في أكبر ست مدن سعودية هي: الرياض وجدة والدمام والخبر والظهران ومكة المكرمة.

ويجري إعداد تقرير البنك السعودي الفرنسي حول أداء السوق العقارية السعودية مرّتين في السنة بهدف تحديد اتجاهات هذه السوق. وجمعت بيانات أسعار العقارات من سبع وثلاثين شركة ومكتب عقاري في مختلف أنحاء المملكة. ونظراً إلى شحّ البيانات الموثوقة حول القطاع العقاري السعودي، ينبغي التعامل مع هذه البيانات كمؤشّر على اتجاه ومستويات أسعار العقارات، علماً أنّ هذه الأسعار تتباين حتى داخل كل حيّ من أحياء المدن السعودية.

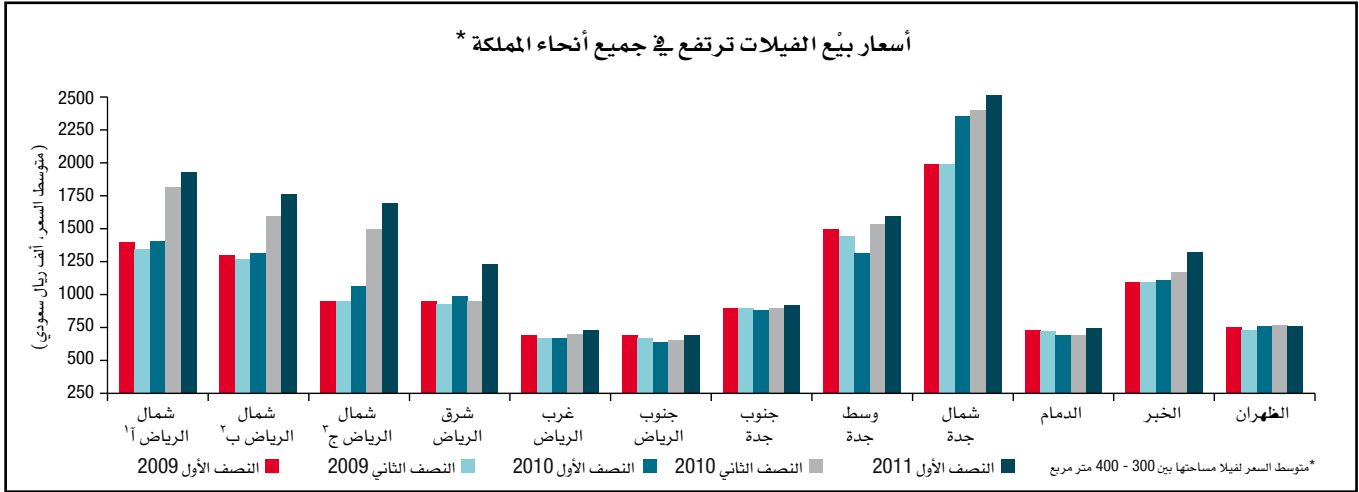
د. جون سفكياناكيس
كبير الاقتصاديين للمجموعة
هاتف: ٩٦٦١ ٢٨٩ ١٧٩٧
بريد إلكتروني: johns@alfransi.com.sa

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

تركي عبد العزيز الحقييل
باحث ومحلل اقتصادي
هاتف: ٩٦٦١ ٢٨٩ ١١٦٣
بريد إلكتروني: talhugail@alfransi.com.sa



مايو ٢٠١١

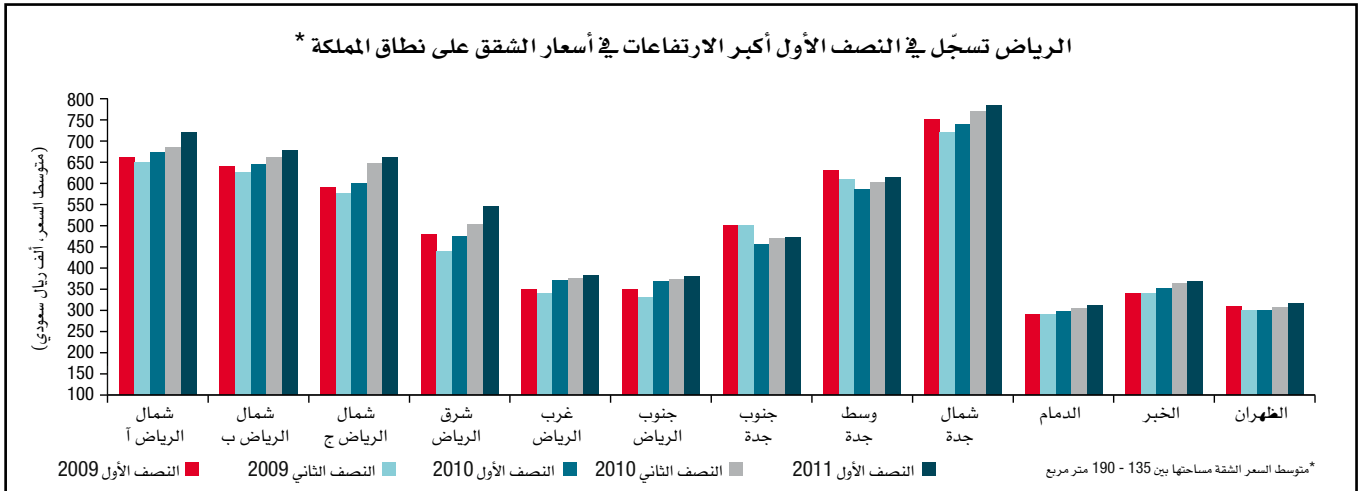


الفيلات تسجل أكبر الارتفاعات السعرية في سوق العقارات السعودية

تفضّل الأسر السعودية العيش في الفيلات الكبيرة على العيش في الشقق، لكن أسعار هذه الفيلات أصبحت باهظة جداً. بالنتيجة، تعززت مؤخراً أفضلية الفيلات الصغيرة (٣٠٠ م^٢ - ٤٠٠ م^٢) والشقق الكبيرة (١٣٥ م^٢ - ١٩٠ م^٢) لدى السعوديين الراغبين في شراء مساكن. وحددت هذه التفضيلات اتجاهات أسعار العقارات السكنية في جميع أنحاء البلاد.

ففي مناطق المملكة الأثنتي عشر التي شملتها هذه الدراسة، قفز متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الصغيرة بمعدل ٢٠.٥٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ١.٢٨ مليون ريال سعودي، مع بعض الفوارق السعرية الكبيرة بين مختلف الأحياء السكنية. وخلال النصف الأول من العام الجاري،

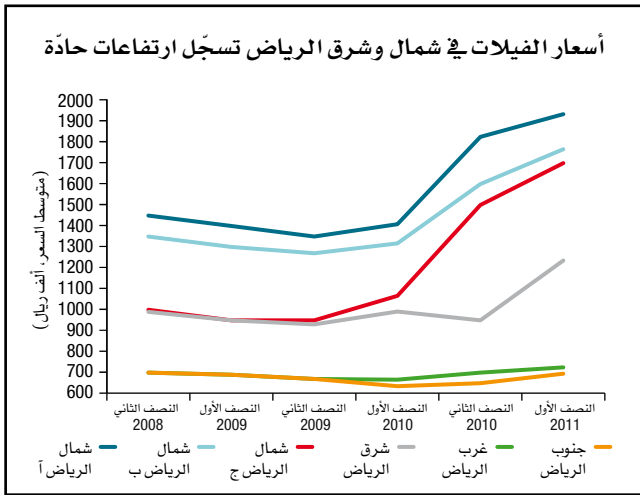
وطلب من مكاتب بيع وشراء العقارات أن تزودنا بمتوسط الأسعار المطلوبة لبيع الشقق التي تتراوح مساحتها من ١٢٠ م^٢ إلى ١٣٥ م^٢ (أو من ١.٢٩٢ قدماً مربعاً (ق^٢) إلى ١.٤٥٣ ق^٢)، وتلك التي تتراوح مساحتها من ١٣٥ م^٢ إلى ١٩٠ م^٢ (أو من ١.٤٥٣ ق^٢ إلى ٢.٠٤٥ ق^٢)، بالإضافة إلى متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الصغيرة التي تتراوح مساحتها من ٣٠٠ م^٢ إلى ٤٠٠ م^٢ (أو من ٢.٢٩٩ ق^٢ إلى ٤.٣٠٦ ق^٢) والفيلات الكبيرة التي تتراوح مساحتها من ٤٠٠ م^٢ إلى ٧٠٠ م^٢ (أو من ٤.٣٠٦ ق^٢ إلى ٧.٥٣٥ ق^٢). كما طلب من الذين استطلعت أراؤهم أن يزودونا بمتوسط الأسعار الترويجية للمتر المربع الواحد (١٠.٨ ق^٢) من الأراضي السكنية والتجارية، بحسب الأحياء التي تقع فيها هذه الأراضي. كما جمع البنك السعودي الفرنسي بيانات حول متوسط تكاليف استئجار المتر المربع الواحد من المكاتب والشقق والفيلات، بالإضافة إلى جمع بيانات حول أسعار مواد البناء. وتشتمل الملاحق ١-٥ الموجودة في نهاية هذا التقرير على جميع نتائج المسح الذي أجريناه في سياق هذه الدراسة.



^١ حي النخيل، حي النخيل الغربي، حي الخزامى، حي الرائد، حي الغدير، حي حطين، حي النفر، حي المحمدية، 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 المغرقات، حي الملقى، حي الملك فهد
^٣ حي الصحافة، حي العقيق، حي الوادي، حي النفل، حي القيروان، حي الأمانة، حي الياسمين، حي حطين النموذجي



مايو ٢٠١١



الفيلات الكبيرة (٤٠٠م^٢-٧٠٠م^٢) بنسبة ٨٪ إلى ١٠,٨٢ مليون ريال سعودي، خلال نفس الفترة.

وبعيداً عن شمال العاصمة، تجلينا أيضاً أن شرق مدينة الرياض الذي تزيد فيه أسعار العقارات عن أسعار نظيراتها في جنوب وغرب المدينة، سجل أكبر قفزة في أسعار الفيلات على مستوى المملكة منذ النصف الثاني من العام الماضي. فقد ارتفع متوسط الأسعار الترويجية للفيلات الصغيرة بمعدل ٢٠٪ إلى ١,٢٤ مليون ريال سعودي في أحياء شرق مدينة الرياض الأحد عشر، بما فيها حيّ الأندلس والمنار، بينما ارتفع متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الكبيرة بمعدل ١٧,٢٪ إلى ١,٩٧ مليون ريال سعودي. وللمقارنة، نشير إلى أن متوسط أسعار الفيلات الصغيرة بلغ ٧٢٥ ألف ريال سعودي و٦٩٥ ألف ريال سعودي في غرب وجنوب الرياض، على التوالي، فارتفع هذا المتوسط في كلتا المنطقتين بمعدل سنوي معتدل وقدره ٩٪ تقريباً. ويمتاز شرق الرياض



سُجّلت أكبر الارتفاعات السعرية في الأحياء الراقية الموجودة في شمال وشرق مدينة الرياض وفي شمال مدينة جدة، بالإضافة إلى مدينة الخبر التي تعد عقاراتها الأعلى في المنطقة الشرقية. كما ارتفع المتوسط العام لأسعار الفيلات الكبيرة (٤٠٠م^٢-٧٠٠م^٢) بمعدل ١٢,٢٪ إلى ٢,٠٣ مليون ريال سعودي.

لكن ارتفاع أسعار الشقق كان معتدلاً خلال النصف الأول من العام الجاري في جميع أنحاء البلاد: فقد ارتفع متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الشقق الكبيرة بمعدل ٤,٦٪ فقط إلى ٥٠٨,٣٣٠ ريالاً سعودياً، بينما ارتفع متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الشقق الصغيرة (١٢٠م^٢-١٣٥م^٢) بمعدل ١٠,٧٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من العام الماضي. وقد يدفع تعهد الحكومة السعودية بتمويل مشروعات سكنية جديدة بعض السعوديين إلى تأجيل عمليات شراء المساكن لسنة واحدة أو سنتين، على أمل أن تستقر أو تنخفض الأسعار عندما يتوافر معروض إضافي كبير في سوق العقارات المحلية.

أسعار الفيلات تواصل ارتفاعها في الرياض، خصوصاً في شمالها وشرقها

أصبحت أسعار الفيلات في الرياض باهظة جداً في العام الماضي. فمنذ النصف الأول من عام ٢٠١٠، ارتفع متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الصغيرة في جميع الأحياء الراقية الموجودة في شمال الرياض؛ وعددها واحد وثلاثون. وفي منطقة شمال مدينة الرياض «ج» التي تضم أحياء الصحافة والعقيق وستة أحياء أخرى، ارتفعت أسعار هذه العقارات بنسبة هائلة وقدرها ٥٩,٤٪. وبلغ متوسط أسعار الفيلات الصغيرة في شمال مدينة الرياض كلها ١,٧ مليون ريال سعودي بالمقارنة مع ١,٠٧ مليون ريال سعودي في النصف الأول من عام ٢٠١٠، وارتفع هذا المتوسط بنسبة ١٢,٢٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي.

وبالرغم من هذه الارتفاعات السعرية، ظلت أسعار الفيلات في منطقة شمال مدينة الرياض «ج» الأدنى في شمال الرياض لأن متوسط الأسعار المطلوبة لبيع الفيلات الموجودة في شمال مدينة الرياض «أ» - التي تضم العديد من الأحياء الراقية، مثل حيّ النخيل والخزامى - ارتفع بمعدل سنوي قدره ٢٧,٢٪ إلى ١,٩٢ مليون ريال سعودي. وهذا هو أعلى سعر من نوعه في مدينة الرياض وثاني أعلى أسعار الفيلات الصغيرة في البلاد بعد شمال مدينة جدة.

ويقطن ربع سكان المملكة تقريباً في الرياض التي تعد العاصمة المالية والاقتصادية للبلاد. لذا، يُمثل قياس التحوّلات في أسعار عقارات الرياض عنصراً حاسماً في تقييم دينامية وأداء مجمل القطاع العقاري السعودي. وتجلى لنا أن متوسط أسعار الفيلات الصغيرة في الرياض ارتفع خلال النصف الأول من العام الجاري بنسبة ١١,٥٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي، إلى ١,٢٤ مليون ريال سعودي؛ بينما ارتفع متوسط أسعار

مايو ٢٠١١

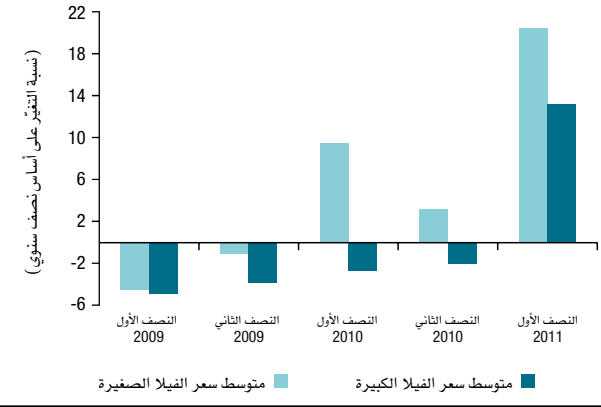
وتعدُّ العقارات في مدينة جدة، الواقعة في غرب المملكة والمطلّة على البحر الأحمر، من أعلى العقارات في البلاد. وتعدُّ مدينة جدة ثاني أكبر المدن السعودية وفيها أحد الموانئ البحرية الرئيسية للمملكة، ما يجعلها مركزاً تجارياً مهماً. ونتيجةً لقربها من المدينة المنورة ومكة المكرمة، تحوّلت هذه المدينة إلى بوابة رئيسية للسياحة الدينية.

وفي النصف الأول من العام الجاري، تجلّى لنا أيضاً أنّ متوسط أسعار الفيلات الصغيرة في جدة (٢٠٠ م - ٤٠٠ م) ازداد بنسبة ٦٪ من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ١,٧١ مليون ريال سعودي. كما أنّ أعلى فيلات البلاد توجد في شمال مدينة جدة. وفي النصف الأول من العام الجاري، ارتفع متوسط أسعار الفيلات هناك بمعدل سنوي مرتفع نسبياً وقدره ١١٪ تقريباً إلى ٢,٦٣ مليون ريال سعودي. أما متوسط أسعار الفيلات الكبيرة في شمال مدينة جدة، فقد ارتفع بمعدل سنوي معتدل وقدره ٢,٩٪ إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي. وبخصوص بقية أجزاء المدينة، قفز متوسط أسعار بيع الفيلات الكبيرة في جنوب جدة في النصف الأول من العام الجاري بمعدل ١٤,٩٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من العام الماضي، إلى ١,٢٨ مليون ريال سعودي؛ بينما بلغ متوسط أسعار الفيلات الصغيرة هناك ٩١٦,٦٦٧ ريالاً سعودياً، ما يعكس معدل ارتفاع أكثر اعتدالاً وقدره ١,٩٪. أما أسعار الفيلات الصغيرة في وسط مدينة جدة، التي انخفضت بشكل حادّ إثر الفيضانات، فقد ارتفع متوسطها مؤخراً بمعدل سنوي قدره ٢١,٥٪ إلى ١,٦ مليون ريال سعودي.

وارتفعت أسعار الشقق في مدينة جدة بصورة معتدلة أيضاً. فقد تجلّى لنا أنّ متوسط أسعار الشقق الكبيرة في شمال مدينة جدة ارتفع بنسبة ١,٧٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي، إلى ٧٨٢,٢٢٢ ريالاً سعودياً - وهذا هو أعلى متوسط من نوعه في المملكة. وعلى مستوى المدينة كلها، ارتفع متوسط أسعار الشقق الكبيرة بنسبة ١,٥٪ من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ٦٢٢,٧٧٨ ريالاً سعودياً؛ وارتفع متوسط أسعار الشقق الصغيرة



السعوديون يفضلون الفيلات الصغيرة وأسعارها ترتفع بشكل حاد



بحقيقة أنّ أحياء تقدّم نوعية جيدة بأسعار أدنى من أسعار شمال الرياض. لكنّ القدرة الشرائية تمثل تحدياً كبيراً بالنسبة للمملكة لأنّ مداخل غالبية سكانها لا تمكنهم من شراء فيلات.

وتجلّى لنا أيضاً أنّ أسعار الشقق ارتفعت في العاصمة بمعدلات معتدلة. فقد ازداد متوسط أسعار الشقق الكبيرة في الرياض (١٢٥ م - ١٩٠ م) بنسبة ٢,٨٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي إلى ٥٦٠,٨٢٣ ريالاً سعودياً، ما يمثّل ارتفاعاً سنوياً بمعدل ٧,٥٪. وسجّل شرق الرياض مجدداً أكبر الارتفاعات في أسعار الشقق. فقد ازدادت هذه الأسعار هناك بمعدل سنوي قدره ١٥,١٪ إلى ٥٠٢,٦٦٧ ريالاً سعودياً. وتفاوتت أسعار الشقق الكبيرة في العاصمة حيث بلغت ٢٨٠ ألف ريال سعودي في جنوب الرياض، بينما ناهزت ضعف هذا المستوى في أحيائها الشمالية. وفي مدينة الرياض ككل، ازداد متوسط أسعار الشقق الصغيرة (١٢٠ م - ١٣٥ م) بنسبة ١,٦٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي إلى ٤٢٨,٢٣٤ ريالاً سعودياً.

ويعزى الارتفاع المعتدل في أسعار الشقق إلى تفضيل المواطنين للفيلات. فقد أظهر إحصاء سكاني أجري في عام ٢٠٠٧، أنّ ثلث السعوديين يملكون الشقق التي يعيشون فيها، بينما بلغت نسبة تملك الفيلات في المملكة ٨٥٪.

فيلات جدة تزداد غلاءً

بعدما انخفضت أسعار الفيلات الصغيرة في جدة عقب الفيضانات الغامرة التي اجتاحتها في أواخر عام ٢٠٠٩، ارتفعت مجدداً إلى مستويات عام ٢٠٠٨، لكنّ أسعار الشقق ما زالت أدنى بقليل من مستويات ما قبل سنتين. كما أنّ الارتفاعات التي سجّلتها أسعار العقارات في جدة خلال النصف الأول من العام الجاري جاءت دون المستويات التي شهدتها الرياض.



مايو ٢٠١١

الفيلات الكبيرة بنسبة ١٥،٤٪ إلى ٢،١٩ مليون ريال سعودي. في المقابل، انخفض متوسط أسعار الفيلات الصغيرة في مدينة الظهران، التي تتخذ منها شركة أرامكو السعودية النفطية العملاقة مقراً لها، انخفض بنسبة ١،٣٪ إلى ٧٥٨،٣٢٣ ريالاً سعودياً، بينما ارتفع متوسط أسعار الفيلات الكبيرة هناك بنسبة ٦،٧٪ إلى ١،٠٧ مليون ريال سعودي.

وتمتاز الدمام، وهي أكبر مدن المنطقة الشرقية وفيها ميناء رئيسي قريب من منشآت ضخمة لتصدير النفط، بأن عقاراتها هي الأرخص بالمقارنة مع باقي مدن المنطقة. وفي النصف الأول من العام الجاري، ارتفع متوسط أسعار الفيلات الصغيرة في الدمام بنسبة ٧،٢٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي إلى ٧٤٤،١٦٧ ريالاً سعودياً. أما فيلاتها الكبيرة، فهي أرخص من نظيراتها في الخبر بنسبة ٦١٪. وتجلّى لنا أيضاً أنّ متوسط أسعار الفيلات الكبيرة في الدمام حافظ على المستوى الذي بلغه في النصف الثاني من العام الماضي، وقدره ٨٦٢،٣٢٣ ريالاً سعودياً.

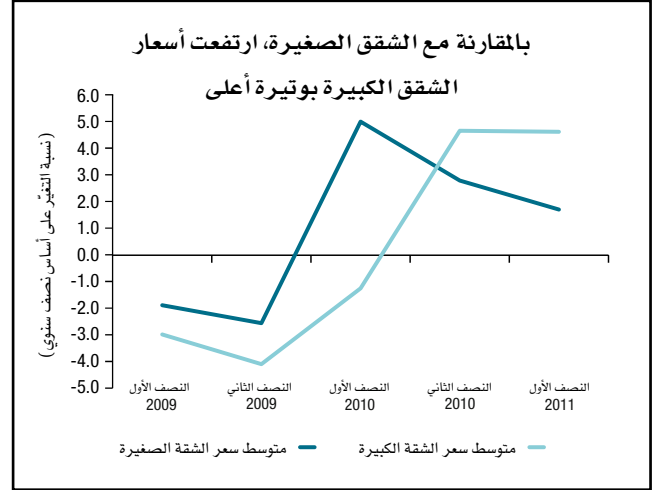
أما أسعار بيع الشقق في المنطقة الشرقية، فقد كانت أقل ارتفاعاً. إذ ارتفع متوسط الأسعار الترويجية للشقق الكبيرة بنسبة ٢،١٪ إلى ٣٣١،٣٨٩ ريالاً سعودياً، بينما ارتفع متوسط الأسعار الترويجية للشقق الصغيرة بنسبة ١،٨٪ إلى ٢٣٦،٩٤٤ ريالاً سعودياً.

أسعار الأراضي السكنية في المناطق الراقية تسجّل أكبر الإرتفاعات

عادت أسعار الأراضي إلى الإرتفاع مجدداً في جميع أنحاء المملكة، لا سيما في المناطق السكنية الراقية. وتجلّى لنا مؤخراً أنّ الأراضي السكنية أصبحت حالياً أعلى مما كانت عليه في النصف الثاني من عام ٢٠٠٨. ونتيجة للتباطؤ الاقتصادي الذي أعقب الأزمة المالية العالمية، انخفض متوسط أسعار الأراضي السكنية في المملكة بنحو ١٠٪ خلال الربع الأول من العام الماضي. لكن منذ ذلك الحين، تزايد الطلب على الأراضي السكنية وارتفع مؤخراً متوسط سعر المتر المربع منها إلى ١،٦٣١ ريالاً سعودياً؛ أي بمعدلي ١٣،٥٪ و٤،٨٪ بالمقارنة مع النصفين الأول والثاني من العام الماضي، على التوالي.

وساهم ارتفاع أسعار هذه الأراضي في جدة والخبر بشكل كبير في رفع المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في المملكة. فقد قفز متوسط الأسعار المطلوبة لبيع هذه الأراضي في هاتين المدينتين بمعدلين سنويين قدرهما ١٨،٣٪ و٢٠،٢٪، على التوالي.

وتوجد في الخبر أعلى الأراضي السكنية السعودية. ففي منطقة «هاي رايز» وجزء الوجه البحري المحاذي للطريق الممتدة بين الخبر والبحرين، ارتفع سعر المتر المربع من هذه الأراضي بمعدل سنوي قدره ٧،٣٪ إلى ٣،٩٢٣ ريالاً



بنسبة ٢،١٪ من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ٥٠١،١١١ ريالاً سعودياً، ما جعلها الأعلى من نوعها في البلاد.

اتساع الفارق بين أسعار المساكن في الخبر وباقي المنطقة الشرقية

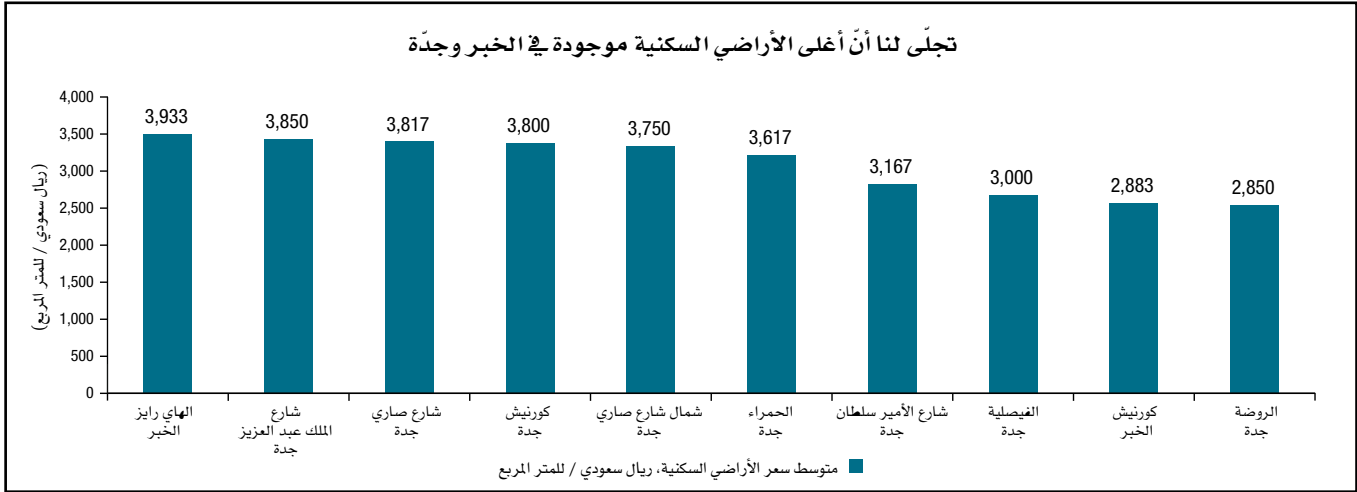
في النصف الأول من العام الجاري، إتسع الفارق بين أسعار المساكن الموجودة في الخبر وتلك الموجودة في الدمام والظهران المجاورتين، لأن الأسعار الترويجية للفيلات والشقق الموجودة في جدة سجّلت ارتفاعات حادة.

فقد ارتفع متوسط أسعار بيع الفيلات الصغيرة في الخبر، المرفق التجاري الرئيسي في المنطقة الشرقية، بنسبة ١٢،٨٪ من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ١،٢٣ مليون ريال سعودي، بينما ارتفع متوسط أسعار





مايو ٢٠١١

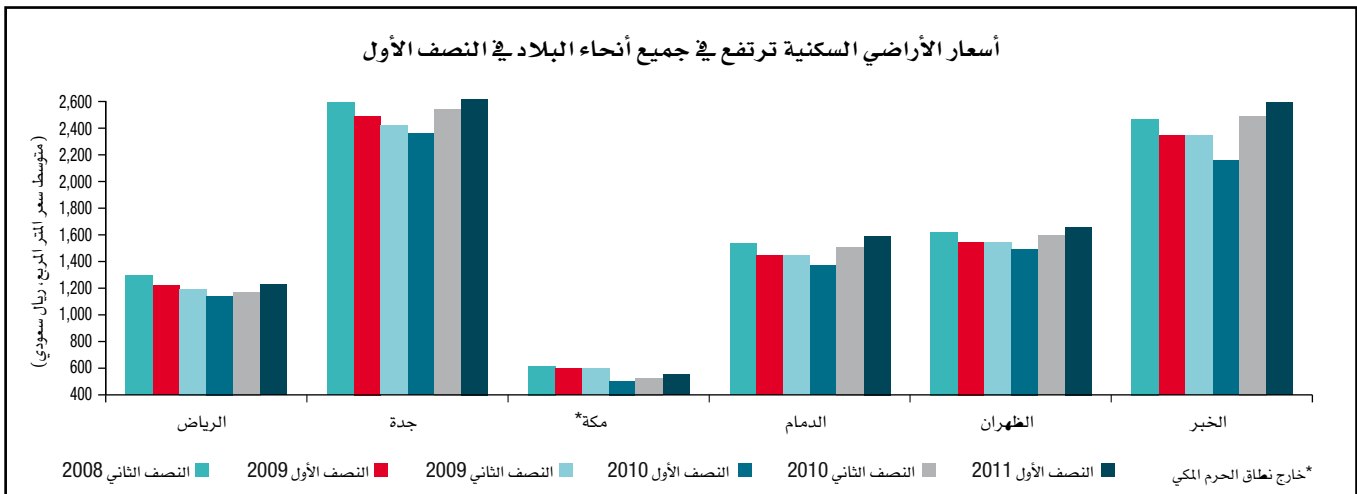


مع ذلك، لوحظ أن أسعار الأراضي ارتفعت بمعدلات كبيرة في العديد من أحياء الرياض، لا سيما في أحيائها الراقية. على سبيل المثال، شهد شمال الرياض - حيث قفزت أسعار الفيلات مؤخراً - ارتفاعاً كبيراً في متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية إلى ٢,٢٣٩ ريالاً سعودياً؛ أي بمعدلي ٢٩.٢٪ و٧.٢٪ بالمقارنة مع النصفين الأول والثاني من العام الماضي، على التوالي. أما المعدل السنوي لارتفاع متوسط أسعار الأراضي، فقد بلغ في شرق الرياض ١٤.٢٪، بينما بلغ في جنوبها ١٠.٨٪ وفي غربها ٧.٥٪. في المقابل، ارتفع متوسط أسعار الأراضي السكنية في مكة المكرمة بمعدل أكثر اعتدالاً خلال النصف الأول من العام الجاري، وقدره ٤.٧٪ بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من العام الماضي.

سعودياً، وهذا أعلى سعر من نوعه في المملكة. وفي هذه الأثناء، تجلى لنا أيضاً أن مدينة جدة تضم سبعة من أعلى عشرة أحياء في المملكة وأن سعر المتر المربع من الأراضي السكنية في جميع هذه الأحياء العشرة، تجاوز الثلاثة آلاف ريال سعودي. وجدير بالذكر أن البيانات المتعلقة بمكة المكرمة استتنت الأراضي المحاذية لمحيط الحرم المكي الشريف لأنها تمثل حالة خاصة.

وإلى جانب حالة جدة، تجلى لنا في حالات عديدة أخرى أن أسعار الأراضي السكنية في المنطقة الشرقية أعلى منها في العاصمة، الرياض. ففي النصف الأول من العام الجاري، بلغ متوسط سعر المتر المربع من هذه الأراضي في جدة ٢,٨٠٠ ريال سعودي وفي الخبر ٢,٦٠٠ ريال سعودي وفي الظهران ١,٦٦٧ ريالاً سعودياً وفي الدمام ١,٥٩٦ ريالاً سعودياً وفي الرياض ١,٢٢٢ ريالاً سعودياً وفي مكة المكرمة ٥٥٨ ريالاً سعودياً.

لكنّ الارتفاعات الأخيرة في أسعار الأراضي السكنية ترافقت مع انخفاض حادّ في القيمة الكلية لصفقاتها. ففي مارس، انخفضت هذه القيمة في الرياض





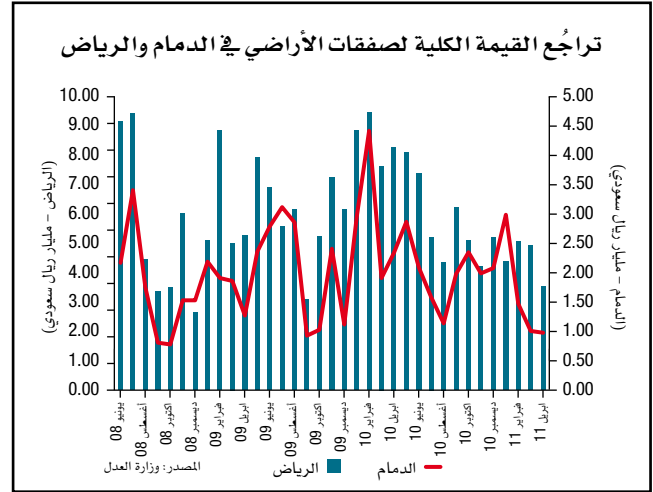
مايو ٢٠١١

التجارية بالارتفاع بعدما انخفض بنحو ١٧٪ بين النصف الثاني من عام ٢٠٠٨، والنصف الأول من عام ٢٠١٠. إذ تجلّى لنا أنّ متوسط أسعار الأراضي التجارية ارتفع في النصف الأول من العام الجاري بمعدّل ٥٪ و٢٠٧٪ بالمقارنة مع مستويات النصفين الأول والثاني من عام ٢٠١٠، على التوالي.

وفي الرياض، ارتفع متوسط السعر المطلوب لبيع المتر المربع من الأراضي التجارية الممتازة التي تقع على الطرقات التي يتراوح عرضها ما بين أربعين متراً وستين متراً، ارتفع في النصف الأول من العام الجاري بمعدّل ٢٠٩٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من العام الماضي، إلى ٤،٤١٧ ريالاً سعودياً. وجاء هذا الارتفاع بعدما انخفضت أسعار هذه الأراضي في الرياض بنسبة ١٩٪ بين النصف الثاني من عام ٢٠٠٨، والنصف الأول من عام ٢٠١٠، وذلك بالتزامن مع تباطؤ النشاط الاقتصادي. لكنّ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في الرياض ما زال أقل من مستويات عام ٢٠٠٨ بنسبة ١٢٪.

وفي الحقيقة، ارتفعت أسعار الأراضي التجارية بمعدلات كبيرة في عدد من أحياء الرياض. على سبيل المثال، ارتفعت هذه الأسعار في حيّ قرطبة الواقع في شرق الرياض بنسبة ١٠٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي، بينما ارتفعت في حيّ الشفاء الواقع في جنوبها بنحو ١٤٪ كما ارتفعت في منطقة شمال الرياض «ج» بنسبة ١١٪.

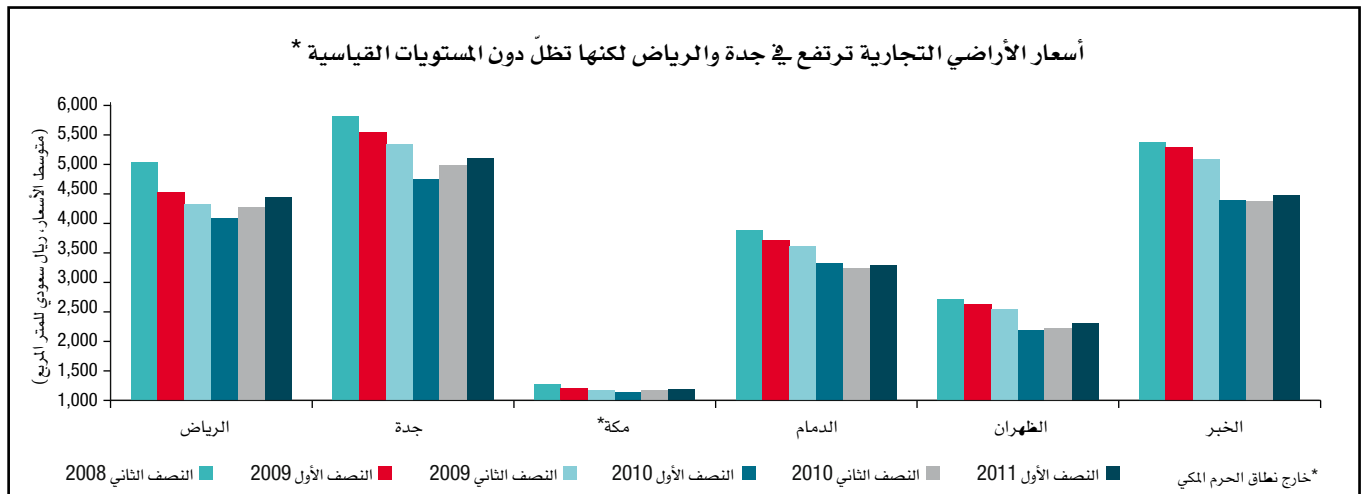
أما خارج الرياض، فإنّ معدّل ارتفاع أسعار الأراضي التجارية لم يتجاوز العشرة في المائة. فحتى الأراضي التجارية الممتازة في بعض أحياء جدة الراقية - مثل الكورنيش وطريق الأمير سلطان - لم ترتفع إلا بنحو ٥٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي وظلّت، بالتالي، دون المستويات التي سجّلت بين أواخر عام ٢٠٠٨ ومطلع عام ٢٠٠٩. وبلغ متوسط سعر المتر المربع من الأراضي التجارية في جدة ٥،٠٦٧ ريالاً سعودياً؛ أيّ أعلى من نظيره في الرياض بنحو ١٥٪. وانفردت مدينة جدة بأعلى خمسة أحياء سعودية على



بنسبة ٢٥،٦٪ من المستوى الذي سجّل في نفس الفترة من العام الماضي، بينما انخفضت في الدمام بنسبة ٤٧٪، طبقاً لبيانات وزارة العدل. وفي الشهر الستة التي سبقت أبريل، بلغت القيمة الكلية لصفقات الأراضي في الرياض ٢٧،٢ مليار ريال سعودي، ما يمثّل انخفاضاً بنحو ٤٣٪ من المستوى الذي سجّل خلال نفس الفترة من العام الماضي. وخلال الفترة التي نحن بصددتها، انخفضت أيضاً القيمة الكلية لصفقات الأراضي في الدمام بنسبة ٣٠،٦٪.

رغم الارتفاع العامّ، ظلت أسعار الأراضي التجارية دون الذروة بكثير

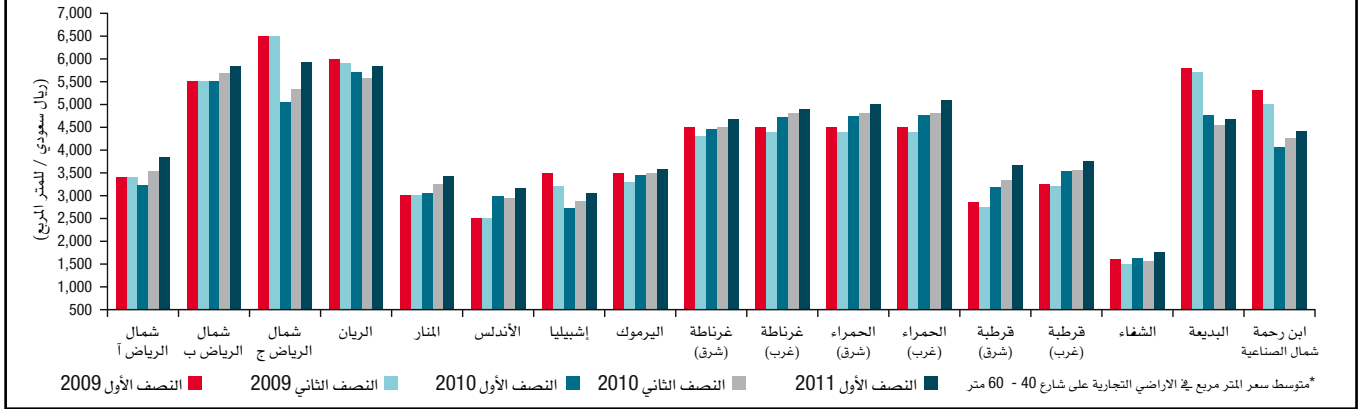
ارتفعت أيضاً أسعار الأراضي التجارية في المملكة لكنّ متوسطها العامّ ظل أدنى بكثير من مستويات عام ٢٠٠٨. وبفضل انتعاش الاقتصاد الكلي وتحسّن أداء القطاع الخاصّ في المملكة، بدأت المتوسط العامّ لأسعار الأراضي





مايو ٢٠١١

أسعار الأراضي التجارية ترتفع في معظم أحياء الرياض*



الصعيد. ورغم الارتفاع الثابت الذي سجّله في العام الماضي، لا تزال أسعار الأراضي التجارية دون الذروة التي سجّلت بين أواخر عام ٢٠٠٨، ومطلع عام ٢٠٠٩، بنحو ١٥٪. ويقع حيّ بطحا قريش بالقرب من الحرم المكي الشريف.

هذا، وارتفع المتوسط العام لسعر المتر المربع من الأراضي التجارية في المنطقة الشرقية. لكنّ الظهران شهدت أكبر معدل ارتفاع في متوسط أسعار هذه الأراضي بالمقارنة مع مستويات النصف الثاني من العام الماضي، وقدره ٤٪. مع ذلك، ظل هذا المتوسط دون مستويات ما قبل سنتين بنسبة ١٢٪. وفي الخبر والدمام، عادت أسعار الأراضي التجارية إلى الارتفاع بعدما دأبت على الانخفاض في جميع الدراسات التي أجريتها منذ النصف الثاني من عام ٢٠٠٨. ولئن ارتفع متوسط أسعار الأراضي التجارية في الخبر بنسبة ٢٪ من مستويات ما قبل سنة من الآن، إلا أنه ما زال دون الذروة بنحو ١٧٪.

إيجارات الفيلات ترتفع أسوةً بأسعار بيعها

مثل تضخم إيجارات الشقق والفيلات أحد المحركات الرئيسية للتضخم العام في المملكة خلال السنوات الأخيرة. وفي سياق الدراسة التي أجريتها لإعداد تقرير البنك السعودي الفرنسي حول أداء السوق العقارية السعودية في النصف الأول من العام الجاري، تجلّى لنا أيضاً أنّ الإيجارات واصلت ارتفاعها في معظم أحياء مدن المملكة. وتشير بيانات المصلحة العامة للإحصاءات والمعلومات إلى أنّ معدل تضخم الإيجارات تذبذب حول العشرة في المائة منذ منتصف عام ٢٠٠٧. وهناك الكثير من الأسر السعودية الشابة التي لا تستطيع شراء مساكن، الأمر الذي دفعها إلى الإستئجار. كما أنّ غالبية الوافدين، الذين يمثلون نحو ثلث سكان المملكة، يفضلون الاستئجار بسبب القيود المفروضة على تملكهم للعقارات.

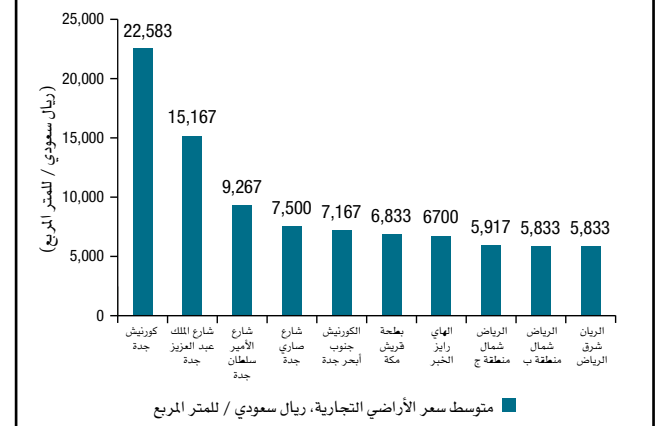
وانسجاماً مع أسعار المبيع المتزايدة، ارتفعت في النصف الأول من العام

صعيد الأراضي التجارية، لا سيما حي الكورنيش الذي ارتفع فيه سعر المتر المربع من هذه الأراضي إلى ٢٢,٥٨٣ ريالاً سعودياً.

وتفاوتت أسعار الأراضي التجارية بشكل كبير بين مختلف أحياء مكة المكرمة. وهناك العديد من الأحياء الغالية لأنها مجاورة للمشروعات الجديدة والضخمة القريبة من محيط الحرم المكي الشريف الذي يضمّ الكعبة المباركة. وفي الحقيقة، قد يتجاوز سعر المتر المربع من الأراضي المحاذية لأقدس مقدسات المسلمين بسهولة حدّ الخمسين ألف ريال سعودي. يشار، هنا، إلى أننا استثنينا هذه الأراضي من بيانات مكة المكرمة.

وتجلّى لنا أيضاً أنّ سعر المتر المربع من الأراضي التجارية تراوح من ٧٠٨ ريالاً سعودية في جنوب مكة المكرمة إلى ٦,٨٣٣ ريالاً سعودياً في حيّ بطحا قريش الواقع في شرقها، ما يجعله سادس أعلى أحياء المملكة على هذا

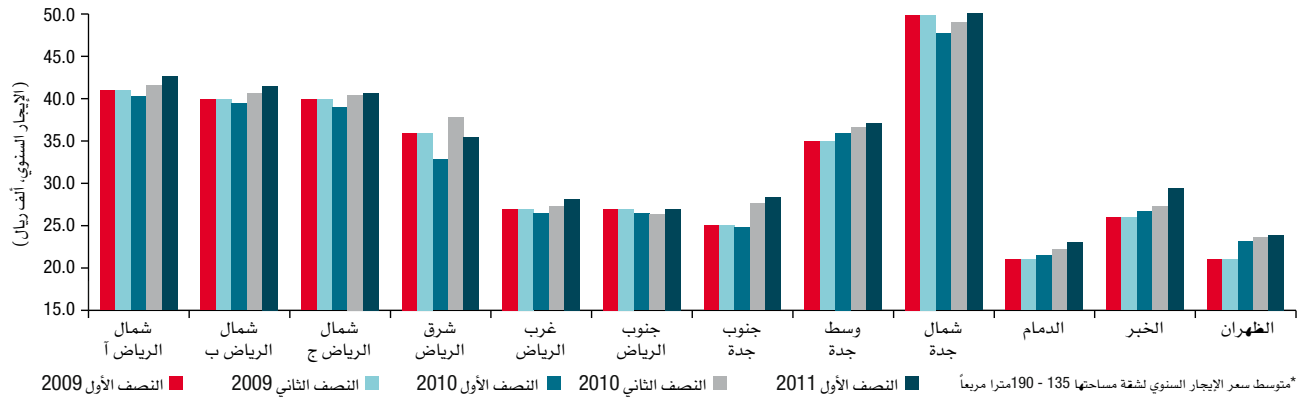
أعلى عشرة أحياء سعودية على صعيد الأراضي التجارية





مايو ٢٠١١

الإيجارات ترتفع في معظم أحياء المملكة لكن بمعدلات منخفضة*



من مستويات ما قبل سنة من الآن.

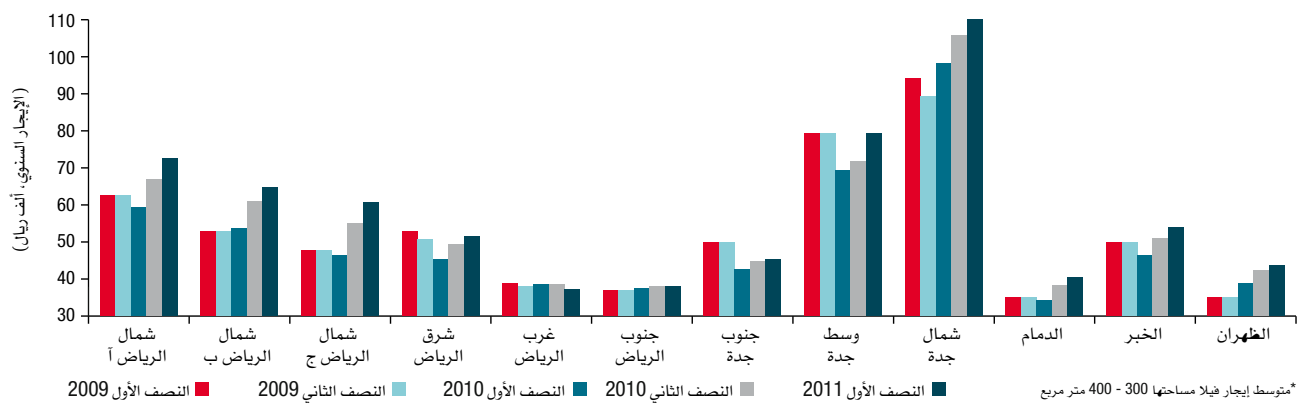
وبصفة عامة، تتراوح صلاحية عقود الإيجار من سنة واحد إلى ثلاث سنوات. بالنتيجة، لا يتلافى المستأجرون تضخم الإيجارات إلا مرة واحدة كل بضع سنوات. وفي هذه الأثناء، شهدت الخبر أكبر ارتفاع في متوسط الإيجارات السنوية للشقق الكبيرة (١٣٥-١٩٠ م^٢)، وقدره ٧.٦٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من العام الماضي، إلى ٢٩،٤١٧ ريالاً سعودياً. وفي جميع أنحاء البلاد، ارتفع المتوسط العام للإيجارات السنوية للشقق الكبيرة خلال نفس الفترة بمعدل ٠.٩٪ إلى ٢٢،٤٥٩ ريالاً سعودياً. وارتفع هذا المتوسط بمعدلات معتدلة في جميع أحياء الرياض باستثناء أحيائها الشرقية حيث تراجع بمعدل ٦.٢٪.

وكانعكاساً للتحسن المستمر في المناخ الاقتصادي، ارتفعت إيجارات المكاتب في جميع أنحاء البلاد خلال النصف الأول من العام الجاري. فقد تجلّى لنا

الجاري إيجارات الفيلات بمعدلات فاقت تلك التي سجّلتها إيجارات الشقق. وعلى صعيد المملكة، ارتفع في النصف الأول من العام الجاري المتوسط العام للإيجارات السنوية للفيلات الصغيرة (٣٠٠ م^٢-٤٠٠ م^٢) التي ازداد الطلب عليها، ارتفع إلى ٥٢،٨٧٥ ريالاً سعودياً؛ أي بنسبة ٥٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي وبنسبة ١٥٪ من مستويات ما قبل سنة من الآن. وفي جدة، ارتفع متوسط الإيجارات السنوية للفيلات الصغيرة بنسبة ١٠.٩٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي إلى ثمانين ألف ريال سعودي، بينما ارتفع هذا المتوسط في الرياض بنسبة ٧.٧٪ إلى ٥٦،٣٧٥ ريالاً سعودياً.

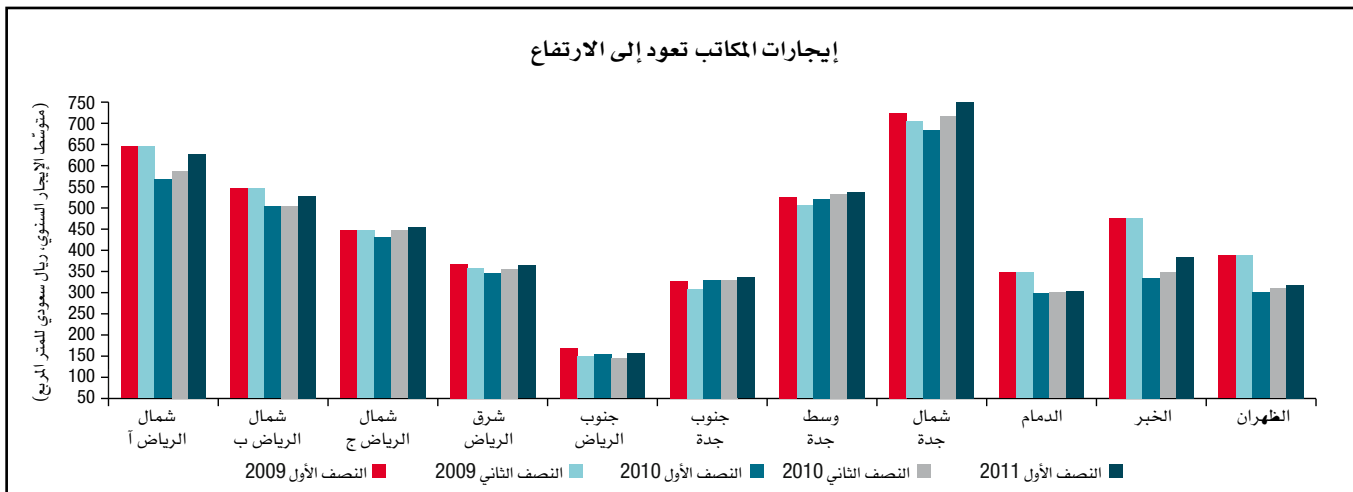
وفي منطقة شمال الرياض «ج»، ارتفع متوسط إيجارات الفيلات الصغيرة في العام الماضي بنحو ٢٢٪ - وهو أكبر ارتفاع من نوعه في البلاد - إلى ٦١،٠٨٢ ريالاً سعودياً. وبلغ متوسط الإيجارات السنوية للفيلات الصغيره ذروته في شمال جدة حيث ارتفع إلى ١١٢،٣٢٢ ريالاً سعودياً؛ أي بزيادة قدرها ١٤.٥٪.

إيجارات الفيلات ترتفع في جميع أنحاء البلاد*





مايو ٢٠١١



من المكاتب عبر المملكة من الحد الأدنى البالغ ٢٠٥ ريالاً سعودية في الدمام إلى الحد الأقصى البالغ ٧٥٧ ريالاً سعودياً في شمال جدة. وفي النصف الأول من عام ٢٠١١، سجّلت إيجارات المكاتب في الخبر أكبر معدل ارتفاع في المملكة وقدره ١٠.٦٪. لكن في أعقاب الأزمة المالية العالمية، سجّلت إيجارات المكاتب في مدينة الخبر الواقعة في المنطقة الشرقية أكبر الانخفاضات في المملكة. وما زال متوسط إيجار المتر المربع من مكاتب المنطقة الشرقية دون الذروة التي سجّلت في عام ٢٠٠٨ بنسبة ٢٠٪، بينما يبلغ هذا الفارق ٨.٤٪ في الرياض و١.٥٪ في جدة.

أن متوسط إيجار المتر المربع من المكاتب ارتفع في المملكة في النصف الأول من العام الجاري بنسبة ٨.١٪ من مستويات النصف الثاني من عام ٢٠١٠، إلى ٢٨٧ ريالاً سعودياً - مع ذلك، ظل هذا المتوسط دون مستويات النصف الثاني من عام ٢٠٠٨ بنسبة ٢١٪. وحتى النصف الثاني من العام الماضي، دأبت إيجارات المكاتب السعودية على التراجع بمعدلات مرتفعة نتيجة للركود الذي أصاب القطاع الخاص السعودي عقب الأزمة المالية العالمية.

وفي النصف الأول من العام الجاري، تفاوت أيضاً متوسط إيجار المتر المربع

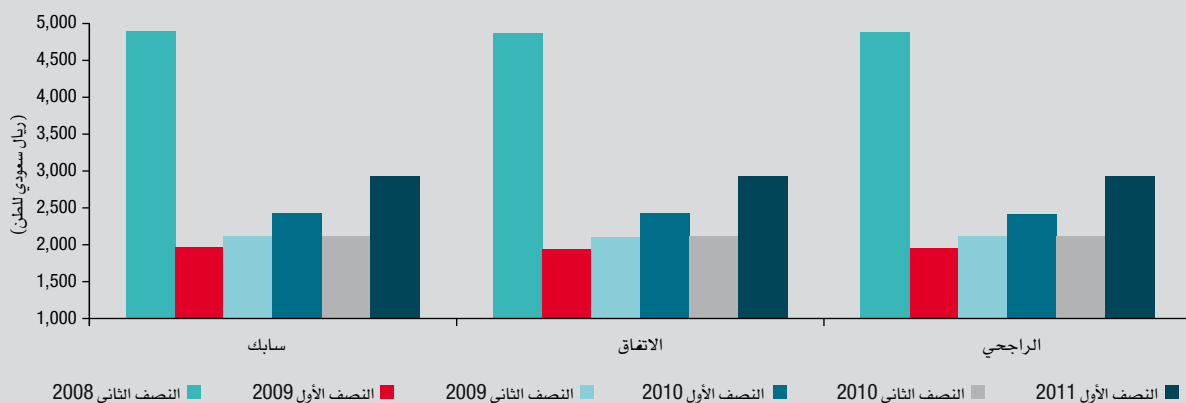
متوسط سعر إيجارات المكاتب السنوية (ريال سعودي للمتر المربع)

المنطقة	النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الأول ٢٠١١
شمال مدينة الرياض أ	700	650	650	633	592	633
شمال مدينة الرياض ب	600	550	550	507	508	533
شمال مدينة الرياض ج	500	450	450	433	450	458
شرق مدينة الرياض	385	370	360	349	358	367
جنوب مدينة الرياض	180	170	150	155	145	157
جنوب مدينة جدة	350	330	310	332	332	338
وسط مدينة جدة	550	530	510	525	537	542
شمال مدينة جدة	750	730	710	690	723	757
مدينة الدمام	360	350	350	300	303	305
مدينة الخبر	490	480	480	337	350	387
مدينة الظهران	400	390	390	302	312	320
متوسط سعر الإيجارات في السعودية	490	450	450	349	358	387



مايو ٢٠١١

ارتفاع أبير في أسعار الحديد خلال النصف الأول نتيجةً لانتعاش قطاع البناء

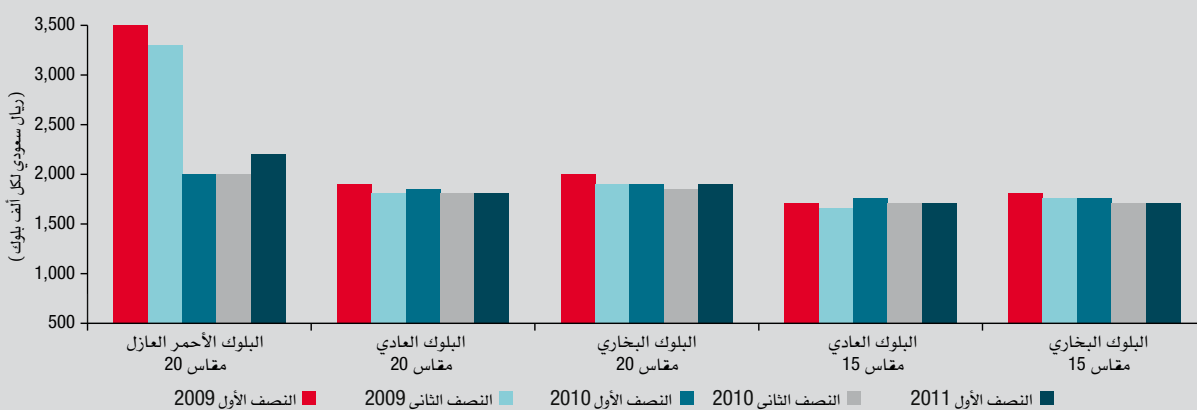


أسعار الحديد ترتفع لأن أسعار مواد البناء تتعرض لضغوط متزايدة

ظلت أسعار مواد البناء ثابتة نسبياً خلال السنتين الماضيتين لكنها عادت إلى الارتفاع مجدداً في النصف الأول من العام الجاري، لا سيما حديد البناء. إذ تجلّى لنا أنّ أسعار هذه السلعة ارتفعت في النصف الأول من العام الجاري بمعدل ٢٧,٩٪ بالمقارنة مع النصف الثاني من عام ٢٠١٠. كما ارتفع متوسط أسعار الكابلات الكهربائية بنسبة ١٠٪ من مستويات النصف الثاني من العام الماضي. في المقابل، ظلت أسعار الإسمنت ثابتة منذ أكثر من سنة. أما أسعار البلوكات - التي ما زالت دون مستوياتها القياسية المرتفعة بنحو ٤٥٪ - فقد تأرجحت بين الاستقرار والارتفاع الطفيف.

وقد تزداد الضغوط المفروضة على أسعار مواد البناء عندما تتقدم شركات البناء العامة والخاصة خلال السنوات القليلة القادمة، نحو إنجاز الخطط الرامية إلى بناء نصف مليون وحدة سكنية جديدة، بالإضافة إلى التقدم الجاري حالياً نحو إنجاز العديد من مشروعات الطاقة والمرافق والنقل في المملكة.

ظلت أسعار معظم أنواع البلوك ثابتة، بينما ارتفعت أسعار بعضها



الخاتمة

يُمثّل الخلل الناجم عن النقص في معروض العقارات والطلب المتزايد عليها، خصوصاً الفيلات الصغيرة، تحدياً رئيسياً يتعين على مستثمري القطاعين العام والخاص أن يتغلبوا عليه في السنوات القادمة. وتستفيد سوق العقارات السعودية من الطلب المحلي القوي والمرشّح للإزدياد نتيجةً لنسبة الشباب الكبيرة في المجتمع السعودي.

ويُعدّ تعزيز قدرة المواطنين على شراء المساكن مسألة حاسمة. فالكثير من السعوديين يتقاضون أقل من ثمانية آلاف ريال سعودي شهرياً، ما يعني أنّ أسعار العقارات السائدة حالياً تجعل شراء المساكن بعيداً عن متناولهم. وتعمل الحكومة السعودية على معالجة هذه المشكلة من خلال صندوق التنمية العقارية الرسمي الذي يمنح المواطنين قروضاً سكنية مغطّية من الفوائد، تكفي حالياً لتغطية نحو ٨١٪ من التكلفة الكلية لكل مسكن. وفي العام الجاري، ضخّت الحكومة السعودية أربعين مليار ريال سعودي إضافية في صندوق التنمية العقارية بهدف تقليص فترة الإنتظار اللازمة للحصول على قروض سكنية منه، بالإضافة إلى رفع الحد الأقصى لهذه القروض من ٣٠٠ ألف ريال سعودي سابقاً إلى ٥٠٠ ألف ريال سعودي حالياً.

كما ارتفع معدل نمو الإقراض السكني المصرفي خلال السنتين الماضيتين. وفي الربع الرابع من عام ٢٠١٠، بلغ مجموع القروض السكنية المصرفية في المملكة ٢٢،١ مليار ريال سعودي، فسجّل نمواً سنوياً قدره ٣٠٪. وفي ظل المتطلبات الجديدة المتعلقة بالحد الأدنى لرواتب موظفي القطاع العام، يمكن رفع عدد المواطنين القادرين على شراء مساكن من خلال زيادة رواتب بعض الفئات الأخرى، بالإضافة إلى إقناع القطاع الخاص باتخاذ خطوات مماثلة.

وينبغي أيضاً الإسراع في تمرير وتطبيق قانون الرهن العقاري السعودي الجديد الذي طال انتظاره لأنه قد يساهم، في المدى المتوسط، في رفع نسبة التملك في المملكة، خصوصاً إذا أقرنته البنوك بأسعار فائدة جذابة وفترات سداد أطول. لكن حتى في حال تمرير قانون الرهن العقاري الجديد قريباً، فإن منافعه قد لا تتجلى بصورة واضحة إلا في المدى البعيد.

وفي هذه الأثناء، يواجه السعوديون الراغبون في شراء مساكن مشكلة حقيقية. فقد ارتفع المتوسط العام لأسعار الفيلات الصغيرة إلى ١،٢٨

مليون ريال سعودي في النصف الأول من العام الجاري، الأمر الذي يجعل شراءها بعيداً جداً عن متناول غالبية الشباب السعودي. لذا، نتوقع أن تتغير بعض الأسر السعودية الصغيرة تطلعاتها بحيث تتوجه إلى شراء شقق كبيرة، بدلاً من التفكير في شراء فيلات. ويميل عدد أفراد الأسر السعودية التي تعيش في مدن البلاد الرئيسية إلى الانخفاض. بالتالي، قد تقتنع أعداد متزايدة من الشبان السعوديين بأن الشقق، لا الفيلات، هي الخيار الأمثل لتلبية احتياجاتهم السكنية. وفي الحقيقة، سيصبح شراء شقة كبيرة بسعر متوسط قدره ٥١٨،٩٥٨ ريالاً سعودياً في متناول أعداد متزايدة من المواطنين السعوديين، خصوصاً عندما يتحسن ميزان الأجور في السنوات القادمة.

ومع أنّ أسعار العقارات مرشّحة للإستمرار في الارتفاع في المديين القصير والمتوسط، إلا أنّ إمكانية توافر وحدات سكنية إضافية في السوق قد تدفع العديد من السعوديين إلى تأجيل عمليات شراء المساكن لسنة واحدة أو سنتين، على أمل أن تستقر أو أنّ تنخفض أسعارها. وخير دليل هذا الاحتمال هو الإيجارات التي سجّلت بعض الارتفاعات الحادة، خصوصاً في الأحياء التي شهدت ارتفاعات كبيرة في أسعار بيع الفيلات خلال العام الماضي.

ومن خلال نتائج الدراسة التي أجريناها لإعداد تقرير البنك السعودي الفرنسي حول أداء السوق العقارية السعودية في النصف الأول من العام الجاري، تجلّى لنا أيضاً أنّ مستوى الثقة في القطاع العقاري السعودي استمر في الارتفاع، لأنّ أسعار الشقق والفيلات والأراضي في المدن الست التي شملتها هذه الدراسة واصلت ارتفاعها. مع ذلك، يبرز التراجع الملحوظ في القيمة الكلية لصفقات الأراضي مرة أخرى ضرورة أن تنظر الحكومة السعودية في تقديم أراضٍ سكنية إضافية في المدن الرئيسية، وتزويد هذه الأراضي بقدر معقول من الخدمات والمرافق الأساسية. ومن خلال خفض أسعار الأراضي السكنية، يمكن تخفيف جزء كبير من تكاليف المباني التي تُقام عليها. وعلى المستوى القانوني، من شأن سماح الحكومة السعودية لشركات البناء ببيع المساكن التي هي قيد الإنشاء، أو ما يُعرف باسم «البيع على الخريطة»، أن يشجّع شركات القطاع الخاص السعودي على توسيع مشاركتها في السوق العقارية المحلية.



مايو ٢٠١١

خريطة المملكة العربية السعودية





مايو ٢٠١١

الملحق 1

متوسط سعر شقق التملك (١٢٠-١٣٥ متر مربع) (الف ريال سعودي)					
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
460	450	445	450	463	487
450	440	435	447	450	462
435	425	425	438	445	448
450	435	410	457	475	467
360	350	330	346	350	357
360	350	330	348	348	350
365	360	355	366	381	392
465	460	450	468	477	487
610	600	600	577	615	625
219	210	210	201	203	208
256	250	250	259	270	276
228	220	215	214	225	228
شمال مدينة الرياض أ					
شمال مدينة الرياض ب					
شمال مدينة الرياض ج					
شرق مدينة الرياض					
غرب مدينة الرياض					
جنوب مدينة الرياض					
جنوب مدينة جدة					
وسط مدينة جدة					
شمال مدينة جدة					
مدينة الدمام					
مدينة الخبر					
مدينة الظهران					
متوسط سعر شقق التملك (١٣٥-١٩٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)					
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
670	660	650	672	685	720
650	640	625	644	662	678
610	590	575	600	647	660
500	480	440	473	502	545
360	350	340	371	375	382
360	350	330	369	373	380
510	500	500	455	470	472
635	630	610	586	601	613
760	750	720	738	770	783
300	290	290	297	304	312
350	340	340	352	363	368
330	310	300	300	306	315
شمال مدينة الرياض أ					
شمال مدينة الرياض ب					
شمال مدينة الرياض ج					
شرق مدينة الرياض					
غرب مدينة الرياض					
جنوب مدينة الرياض					
جنوب مدينة جدة					
وسط مدينة جدة					
شمال مدينة جدة					
مدينة الدمام					
مدينة الخبر					
مدينة الظهران					
متوسط سعر فيلا التملك (٣٠٠-٤٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)					
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
1450	1400	1350	1408	1825	1933
1350	1300	1270	1317	1600	1767
1000	950	950	1067	1500	1700
990	950	930	992	950	1235
700	690	670	667	700	725
700	690	670	635	650	695
915	900	900	882	900	917
1580	1500	1450	1317	1542	1600
2050	2000	2000	2367	2408	2625
750	730	720	688	693	744
1150	1100	1100	1108	1175	1325
770	750	730	762	768	758
شمال مدينة الرياض أ					
شمال مدينة الرياض ب					
شمال مدينة الرياض ج					
شرق مدينة الرياض					
غرب مدينة الرياض					
جنوب مدينة الرياض					
جنوب مدينة جدة					
وسط مدينة جدة					
شمال مدينة جدة					
مدينة الدمام					
مدينة الخبر					
مدينة الظهران					
متوسط سعر فيلا التملك (٤٠٠-٧٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)					
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
3000	2900	2750	2567	2683	2950
2200	2100	2400	2117	2233	2317
2000	1950	1850	1867	1950	2083
2200	1950	1900	1833	1678	1967
820	810	800	828	850	875
810	800	800	792	800	817
1160	1100	1100	1067	1117	1283
2530	2500	2400	2517	2633	2683
3250	3200	3100	3467	3483	3600
920	890	880	858	863	863
2100	2000	2000	1817	1900	2192
1050	1000	1000	952	1000	1067
شمال مدينة الرياض أ					
شمال مدينة الرياض ب					
شمال مدينة الرياض ج					
شرق مدينة الرياض					
غرب مدينة الرياض					
جنوب مدينة الرياض					
جنوب مدينة جدة					
وسط مدينة جدة					
شمال مدينة جدة					
مدينة الدمام					
مدينة الخبر					
مدينة الظهران					



مايو ٢٠١١

الملحق 2

متوسط سعر شقق الإيجارات السنوية (١٢٠-١٣٥ متر مربع) (الف ريال سعودي)						
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الأول ٢٠١١	
38.0	38.0	38.0	36.5	38.2	38.5	شمال مدينة الرياض أ
37.0	37.0	37.0	35.5	36.7	37.7	شمال مدينة الرياض ب
37.0	37.0	37.0	35.3	36.3	37.0	شمال مدينة الرياض ج
32.0	31.0	31.0	30.3	31.8	33.2	شرق مدينة الرياض
26.0	25.0	25.0	24.3	24.2	25.3	غرب مدينة الرياض
26.0	25.0	25.0	22.3	22.8	23.8	جنوب مدينة الرياض
19.0	18.0	18.0	18.4	19.7	21.0	جنوب مدينة جدة
24.0	23.0	23.0	23.3	23.8	24.5	وسط مدينة جدة
34.0	33.0	33.0	33.3	34.7	35.5	شمال مدينة جدة
18.1	18.0	18.0	16.4	17.3	18.1	مدينة الدمام
22.1	22.0	22.0	22.1	22.6	22.7	مدينة الخبر
18.1	18.0	18.0	18.2	19.6	20.5	مدينة الظهران
متوسط سعر شقق الإيجارات السنوية (١٣٥-١٩٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)						
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الأول ٢٠١١	
42.0	41.0	41.0	40.3	41.7	42.7	شمال مدينة الرياض أ
41.0	40.0	40.0	39.5	40.7	41.6	شمال مدينة الرياض ب
41.0	40.0	40.0	39.0	40.5	40.8	شمال مدينة الرياض ج
37.0	36.0	36.0	32.8	37.8	35.5	شرق مدينة الرياض
28.0	27.0	27.0	26.5	27.3	28.2	غرب مدينة الرياض
28.0	27.0	27.0	26.5	26.3	27.0	جنوب مدينة الرياض
26.0	25.0	25.0	24.8	27.7	28.3	جنوب مدينة جدة
36.0	35.0	35.0	36.0	36.7	37.2	وسط مدينة جدة
52.0	50.0	50.0	47.8	49.2	50.2	شمال مدينة جدة
21.5	21.0	21.0	21.5	22.2	23.0	مدينة الدمام
26.5	26.0	26.0	26.7	27.3	29.4	مدينة الخبر
21.6	21.0	21.0	23.2	23.6	23.9	مدينة الظهران
متوسط سعر فيلل الإيجارات السنوية (٣٠٠-٤٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)						
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الأول ٢٠١١	
65.0	63.0	63.0	59.7	67.3	73.0	شمال مدينة الرياض أ
55.0	53.0	53.0	54.0	61.2	65.2	شمال مدينة الرياض ب
49.0	48.0	48.0	46.5	55.2	61.1	شمال مدينة الرياض ج
55.0	53.0	51.0	45.5	49.5	51.7	شرق مدينة الرياض
40.0	39.0	38.0	38.7	38.5	37.3	غرب مدينة الرياض
38.0	37.0	37.0	37.5	38.0	38.2	جنوب مدينة الرياض
52.0	50.0	50.0	42.8	44.8	45.5	جنوب مدينة جدة
84.0	80.0	80.0	69.8	72.2	80.0	وسط مدينة جدة
99.0	95.0	90.0	99.0	106.7	113.3	شمال مدينة جدة
37.0	35.0	35.0	34.2	38.3	40.4	مدينة الدمام
52.0	50.0	50.0	46.7	51.3	54.1	مدينة الخبر
37.5	35.0	35.0	38.8	42.3	43.8	مدينة الظهران
متوسط سعر فيلل الإيجارات السنوية (٤٠٠-٧٠٠ مترا مربعا) (الف ريال سعودي)						
النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الأول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الأول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الأول ٢٠١١	
80.0	75.0	73.0	72.7	82.5	88.7	شمال مدينة الرياض أ
68.0	67.0	66.0	65.7	71.3	76.8	شمال مدينة الرياض ب
58.0	58.0	58.0	53.8	60.5	71.2	شمال مدينة الرياض ج
57.0	57.0	57.0	52.5	56.5	58.8	شرق مدينة الرياض
46.0	45.0	45.0	42.0	43.0	44.7	غرب مدينة الرياض
45.0	44.0	44.0	40.8	42.3	43.5	جنوب مدينة الرياض
83.0	80.0	80.0	78.3	81.0	88.3	جنوب مدينة جدة
99.0	97.0	95.0	97.8	99.7	102.2	وسط مدينة جدة
115.0	110.0	100.0	115.0	121.7	128.3	شمال مدينة جدة
39.4	39.0	39.0	44.0	49.0	52.7	مدينة الدمام
60.5	60.0	60.0	57.8	61.8	66.7	مدينة الخبر
42.5	42.0	42.0	45.2	49.5	53.3	مدينة الظهران



مايو ٢٠١١

الملحق 3

متوسط سعر الأراضي السكنية (ريال سعودي للمتر المربع)

التنصف الثاني ٢٠٠٨	التنصف الاول ٢٠٠٩	التنصف الثاني ٢٠٠٩	التنصف الاول ٢٠١٠	التنصف الثاني ٢٠١٠	التنصف الاول ٢٠١١
منطقة الرياض					
شمال مدينة الرياض					
2,500	2,400	2,400	2,150	2,550	2,767
شمال مدينة الرياض أ					
1,900	1,900	1,900	1,717	1,950	2,000
شمال مدينة الرياض ب					
1,500	1,500	1,500	1,367	1,767	1,950
شمال مدينة الرياض ج					
شرق مدينة الرياض					
1,900	1,700	1,600	1,667	2,017	2,083
1,350	1,250	1,200	1,233	1,400	1,417
1,350	1,250	1,200	1,092	1,117	1,183
1,200	1,150	1,100	1,100	1,150	1,183
990	950	950	900	1,017	1,083
1,100	1,050	1,050	983	1,200	1,267
1,400	1,350	1,300	1,217	1,133	1,233
1,270	1,200	1,200	1,165	1,108	1,167
1,300	1,250	1,200	1,250	1,433	1,467
850	800	800	887	1,075	1,133
1,300	1,200	1,200	1,275	1,317	1,350
غرب مدينة الرياض					
1,350	1,300	1,300	1,175	1,250	1,317
1,300	1,300	1,300	1,125	1,208	1,233
جنوب مدينة الرياض					
850	800	770	750	850	892
1,200	1,150	1,100	1,017	1,008	1,050
830	760	750	797	842	850
850	800	800	775	750	783
منطقة مكة المكرمة					
جنوب مدينة مكة المكرمة					
1,650	1,600	1,550	1,550	1,567	1,617
530	500	442	442	492	508
520	500	433	433	492	500
520	500	437	437	442	442
520	500	442	442	467	467
شمال مدينة مكة المكرمة					
620	600	600	508	533	558
شرق مدينة مكة المكرمة					
620	600	600	597	633	650
1,440	1,300	1,280	1,425	1,483	1,533
1,350	1,300	1,280	1,348	1,383	1,450
مدينة جدة					
2,400	2,300	2,200	2,458	2,750	3,000
2,100	2,000	1,900	2,142	2,283	2,383
1,300	1,250	1,200	1,217	1,433	1,500
4,150	4,000	3,800	3,892	3,733	3,850
3,600	3,500	3,300	3,250	3,483	3,800
2,600	2,500	2,450	2,200	2,467	2,683
3,100	3,000	2,900	2,900	3,000	3,167
3,600	3,500	3,400	3,500	3,617	3,750
3,600	3,500	3,500	3,500	3,717	3,817
2,600	2,500	2,400	2,367	2,550	2,800
3,600	3,500	3,300	3,550	3,517	3,617
1,200	1,100	1,100	1,008	1,067	1,067
2,900	2,800	2,750	2,767	2,783	2,850
1,750	1,650	1,600	1,592	1,683	1,717
2,300	2,200	2,150	1,950	2,033	2,067
2,400	2,300	2,250	2,250	2,300	2,333
2,200	2,200	2,150	2,108	2,200	2,233
المنطقة الشرقية					
مدينة الدمام					
1,600	1,500	1,500	1,867	2,000	2,083
1,700	1,600	1,600	1,483	1,558	1,642
1,400	1,300	1,300	1,267	1,467	1,550
1,480	1,400	1,400	1,245	1,333	1,367
مدينة الخبر					
2,400	2,200	2,200	2,225	2,767	2,883
2,700	2,500	2,500	2,383	2,750	2,833
900	800	800	825	950	1,017
500	480	480	472	517	567
2,550	2,500	2,500	2,100	2,250	2,367
4,500	4,500	4,300	3,667	3,750	3,933
مدينة الظهران					
1,800	1,700	1,700	1,600	1,717	1,767
1,450	1,400	1,400	1,400	1,483	1,567



مايو ٢٠١١

الملحق 4

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

النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
شمال مدينة الرياض					
2,680	2,600	2,550	2,517	2,767	3,083
2,300	2,200	2,180	1,983	2,017	2,167
2,200	2,200	2,180	1,817	1,933	2,050
شرق مدينة الرياض					
2,600	2,500	2,500	2,317	2,400	2,417
3,000	2,700	2,700	2,467	2,450	2,650
1,790	1,700	1,650	1,687	1,700	1,733
1,700	1,600	1,570	1,527	1,550	1,583
1,200	1,100	1,100	1,132	1,225	1,258
1,400	1,300	1,280	1,368	1,400	1,425
2,090	1,950	1,900	1,842	1,950	1,975
1,670	1,600	1,540	1,650	1,700	1,750
1,650	1,600	1,550	1,525	1,650	1,683
1,280	1,200	1,180	1,302	1,300	1,325
1,750	1,650	1,600	1,697	1,650	1,675
غرب مدينة الرياض					
1,590	1,500	1,500	1,417	1,400	1,500
1,700	1,600	1,600	1,483	1,500	1,600
جنوب مدينة الرياض					
1,300	1,200	1,150	1,175	1,200	1,250
1,850	1,780	1,750	1,150	1,200	1,250
2,920	2,700	2,950	1,692	1,600	1,650
920	900	900	837	800	833
متوسط سعر الأراضي التجارية في المنطقة الوسطى (على شارع ٤٠-٦٠ متر) (ريال سعودي للمتر المربع)					
شمال مدينة الرياض					
3,500	3,400	3,400	3,217	3,533	3,833
5,700	5,500	5,500	5,500	5,683	5,833
6,800	6,500	6,500	6,500	5,333	5,917
شرق مدينة الرياض					
6,500	6,000	5,900	5,700	5,567	5,833
3,500	3,000	3,000	3,050	3,250	3,417
3,200	2,500	2,500	2,983	2,933	3,167
3,900	3,500	3,200	2,733	2,883	3,050
4,000	3,500	3,300	3,450	3,500	3,583
5,000	4,500	4,300	4,450	4,500	4,667
5,000	4,500	4,400	4,717	4,800	4,883
5,000	4,500	4,400	4,750	4,800	5,000
5,000	4,500	4,400	4,767	4,800	5,083
3,300	2,850	2,750	3,192	3,333	3,667
3,600	3,250	3,200	3,542	3,567	3,750
جنوب مدينة الرياض					
1,800	1,600	1,500	1,617	1,550	1,767
6,000	5,800	5,700	4,758	4,533	4,667
5,900	5,300	5,000	4,058	4,250	4,417



مايو ٢٠١١

الملحق 5

متوسط سعر الأراضي التجارية (ريال سعودي للمتر المربع)

النصف الثاني ٢٠٠٨	النصف الاول ٢٠٠٩	النصف الثاني ٢٠٠٩	النصف الاول ٢٠١٠	النصف الثاني ٢٠١٠	النصف الاول ٢٠١١
منطقة مكة المكرمة					
جنوب مدينة مكة المكرمة					
4,700	4,500	4,400	4,250	4,433	4,633
1,080	1,000	1,000	950	1,033	1,033
730	700	700	700	733	750
730	700	700	698	708	708
730	700	700	683	703	713
شمال مدينة مكة المكرمة					
1,270	1,200	1,170	1,138	1,183	1,192
شرق مدينة مكة المكرمة					
1,590	1,500	1,450	1,480	1,575	1,617
8,200	8,000	7,500	6,367	6,700	6,833
3,100	3,000	2,900	3,133	3,133	3,167
مدينة جدة					
15,080	15,000	15,000	14,467	14,850	15,167
23,000	22,000	22,000	19,583	21,417	22,583
7,700	7,500	7,500	6,333	6,717	7,167
10,500	10,000	9,800	8,350	8,483	9,267
5,300	5,000	4,700	5,000	5,083	5,250
8,300	8,000	7,800	7,200	7,367	7,500
3,150	3,000	2,800	3,067	3,167	3,250
4,900	4,700	4,500	4,533	4,650	4,750
4,700	4,500	4,400	4,250	4,350	4,500
5,200	5,000	4,800	3,633	4,100	4,250
2,900	2,800	2,700	4,417	4,517	4,583
3,500	3,100	3,300	3,300	3,550	3,633
6,300	6,100	6,000	4,750	5,233	5,350
6,250	6,000	5,800	4,667	4,800	4,883
المنطقة الشرقية					
مدينة الدمام					
4,600	4,500	4,400	4,258	4,133	4,233
4,100	4,000	3,900	3,383	3,383	3,475
2,500	2,300	2,200	2,017	2,050	2,108
4,210	4,000	3,850	3,550	3,067	3,083
مدينة الخبر					
6,600	6,500	6,200	5,117	5,100	5,158
7,600	7,500	7,300	5,450	5,383	5,458
1,550	1,450	1,400	1,342	1,358	1,358
900	850	800	792	775	795
4,080	4,000	3,900	3,617	3,600	3,750
7,000	7,000	6,900	6,483	6,583	6,700
مدينة الظهران					
3,400	3,330	3,180	2,533	2,575	2,692
2,000	1,900	1,900	1,817	1,850	1,908

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 يتقاضوا 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 ٩ مايو ٢٠١١ .
- ٢ - كافة بيانات السوق الواردة في هذا التقرير مستمدة من مصادرها حتى نهاية يوم ٨ مايو ٢٠١١ إلا إذا ورد في التقرير ما يدل على خلاف ذلك.
- ٣ - يتبنى البنك السعودي الفرنسي إجراءات معينة تهدف إلى تحديد وإدارة أي تضارب محتمل في المصالح يكون ذات صلة بأعماله البحثية، وذلك من خلال سياسة الفصل الكامل بين الخدمات المصرفية الاستثمارية والأنشطة البحثية لضمان التعامل بشكل سليم مع المعلومات السرية و/ أو الحساسية من ناحية السعر.

ملاحظة

لقد أُعد هذا التقرير بغرض العلم والإطلاع 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.