

# مؤشرات العرض والطلب للقطاعات العقارية في مدينة الرياض لعام ١٤٣٣ هـ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## ١. المقدمة ٣

## ٢. مدينة الرياض – نظرة عامة ٧

- مؤشرات النمو السكاني والعمراني
- مؤشرات النمو الإقتصادي

## ٣. مؤشرات العرض والطلب للقطاع السكني ١٥

- الوضع الراهن
- العرض الحالي والمستقبلي
- الطلب الحالي والمستقبلي
- توقعات السوق

## ٤. مؤشرات العرض والطلب للقطاع التجاري ٢٣

- الوضع الراهن
- العرض الحالي والمستقبلي
- الطلب الحالي والمستقبلي
- توقعات السوق

## ٥. مؤشرات العرض والطلب للقطاع المكتبي ٣١

- الوضع الراهن
- العرض الحالي والمستقبلي
- الطلب الحالي والمستقبلي
- توقعات السوق

## ٦. مؤشرات العرض والطلب للقطاع الفندقية ٣٩

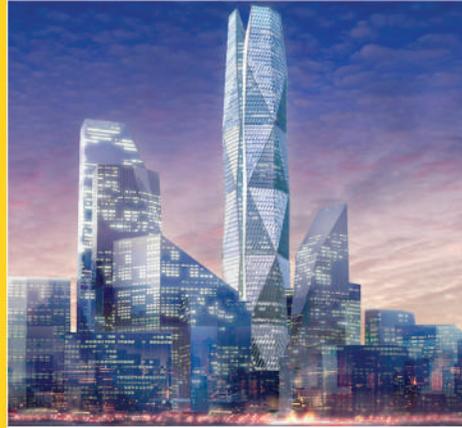
- الوضع الراهن
- العرض الحالي والمستقبلي
- الطلب الحالي والمستقبلي
- توقعات السوق

## ٧. مؤشرات العرض والطلب لقطاع الأنشطة الصناعية ٤٧

- الوضع الراهن
- العرض الحالي والمستقبلي
- الطلب الحالي والمستقبلي
- توقعات السوق

## ٨. النتائج والتوصيات ٥٥





• المقدمة



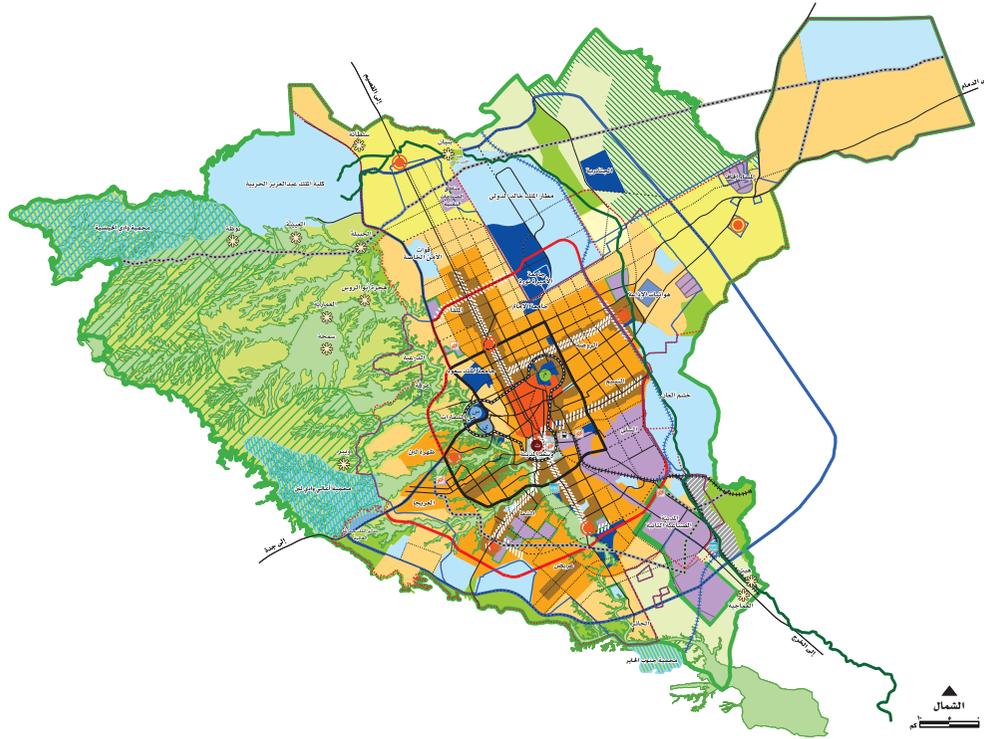
## مقدمة

تضمن البرنامج التنفيذي للمخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض إعداد دراسة لمؤشرات العرض والطلب العقاري بمدينة الرياض لتكون قاعدة بيانات مرجعية للقطاعات العقارية.

وقد نشأت الحاجة إلى إعداد هذه الدراسة نتيجة للنقص في بيانات المعروض فعلياً من الأراضي والمساحات البنائية للقطاعات العقارية في مدينة الرياض، والإفتقار للمعلومات في جانب الطلب على مستوى المدينة وخصوصاً في المناطق الجديدة غير المأهولة، وعدم الدقة فيما ينشر من بيانات ومعلومات بهذا الخصوص في وسائل الإعلام. ويتمثل الغرض الرئيس لهذه الدراسة في تحليل سوق العقار بمدينة الرياض وتحديد حجم العرض والطلب لسوق العقار في المدى القصير والطويل، من خلال:

- رصد وتحليل المعلومات الأساسية للطلب العقاري في مدينة الرياض.
- رصد وتحليل المعلومات الأساسية لجانب العرض العقاري في المدينة.
- تحليل أداء السوق العقاري في المدى القصير والطويل.
- دراسة وتحليل أثر الأنظمة التي تحكم سوق العقار.

كما تناولت الدراسة المشاريع الرئيسية تحت الإنشاء، ومتوسط القيمة الإيجارية، وملخص لأهم مرئيات المستثمرين ومطوري العقار، وأبرز السياسات والتوجهات الرئيسية في هذا القطاع، وملخص للأداء العام لسوق العقار، والنظرة المستقبلية لقطاع العقار على مستوى مدينة الرياض.



المخطط الهيكلي لمدينة الرياض لعام ١٤٥٠هـ

وتعتبر نتائج الدراسة مرجعاً فنياً للمهتمين ولذوى العلاقة من الجهات الحكومية والمطورين وكافة شرائح المجتمع.

ولقد اعتمدت منهجية إعداد هذه الدراسة على جمع وتحليل البيانات والدراسات المتعلقة بسوق العقار في مدينة الرياض والتي تشمل البيانات السكانية والإقتصادية ومسح إستعمالات الأراضي وتوجهات المخطط الإستراتيجي الشامل، بالإضافة إلى إجراء المسوحات الميدانية التي تغطي شرائح شملت المستثمرين والوسطاء في سوق العقار والمستفيدين.

وقد صنفت إستعمالات الأراضي في هذه الدراسة بإستخدام نظام المعلومات الجغرافية (GIS) وتناولت الدراسة كلاً من العرض والطلب الحالي لعام ١٤٢٣ هـ والمستقبلي حتى عام ١٤٥٠ هـ للأراضي ومسطحات المباني للقطاعات العقارية التالية :

• القطاع السكني

• القطاع التجاري

• قطاع المكاتب

• قطاع الفنادق

• قطاع الأنشطة الصناعية







## • مدينة الرياض نظرة عامة



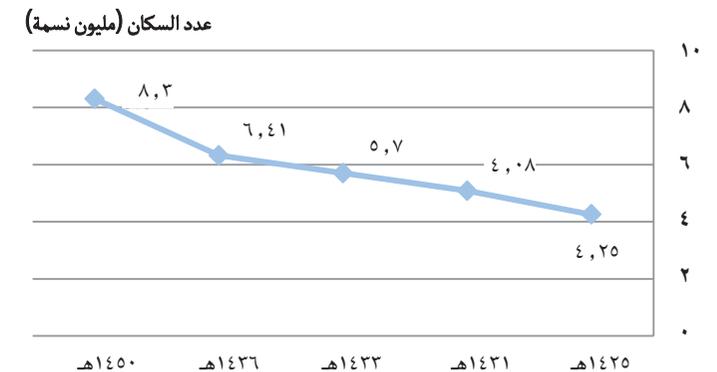
## مؤشرات النمو السكاني :

إرتفع عدد سكان مدينة الرياض من نحو ٤,٢٥ مليون نسمة عام ١٤٢٥هـ الى نحو ٥,٧ مليون نسمة عام ١٤٣٣هـ حيث يبلغ معدل النمو الحالي ٤٪، ومن المتوقع أن يصل الى حوالي ٨,٣ مليون نسمة عام ١٤٥٠هـ .

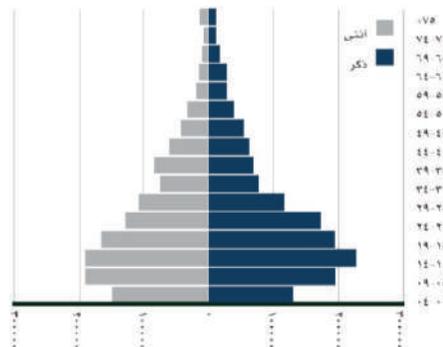
ويمثل الذكور نسبة ٥٩ ٪ من السكان مقابل ٤١ ٪ من الإناث، وتمثل نسبة ٤٠ ٪ من السكان من غير السعوديين، وتتميز التركيبة السكانية للسعوديين بأن غالبيتها من فئة السكان الذي تقل أعمارهم عن ١٥ سنة، حيث تبلغ نسبة هذه الفئة ٤٠ ٪ للسعوديين، بينما نجد النسبة لغير السعوديين ٢٣ ٪ .

المؤشر	الوحدة	١٤٢٣هـ	١٤٥٠هـ	التغير (%) سنوياً
عدد السكان	نسمة	٥,٧٠٠,٠٠٠	٨,٣٠٠,٠٠٠	٢,٦٦
المساحة المطورة	كم٢	١,٢٩٧	٢,٥٠٠	٥,٤٧
عدد الوحدات السكنية	وحدة	٩٦٠,٧٤٣	١,٤٧٠,٧٣٤	٢,٨١
عدد الأسر	أسرة	٩١٩,٣٥٠	١,٤٠٦,٧٧٩	٣,٠٠
متوسط حجم الأسرة	فرد	٦,٢	٥,٩	٠,٢٠-

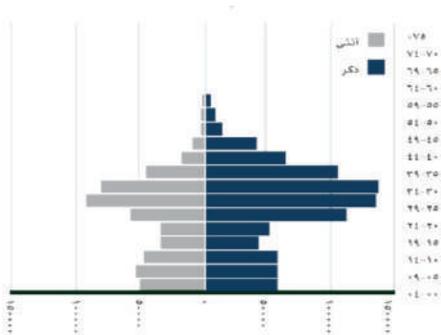
## النمو السكاني في مدينة الرياض:



الهرم السكاني للسعوديين

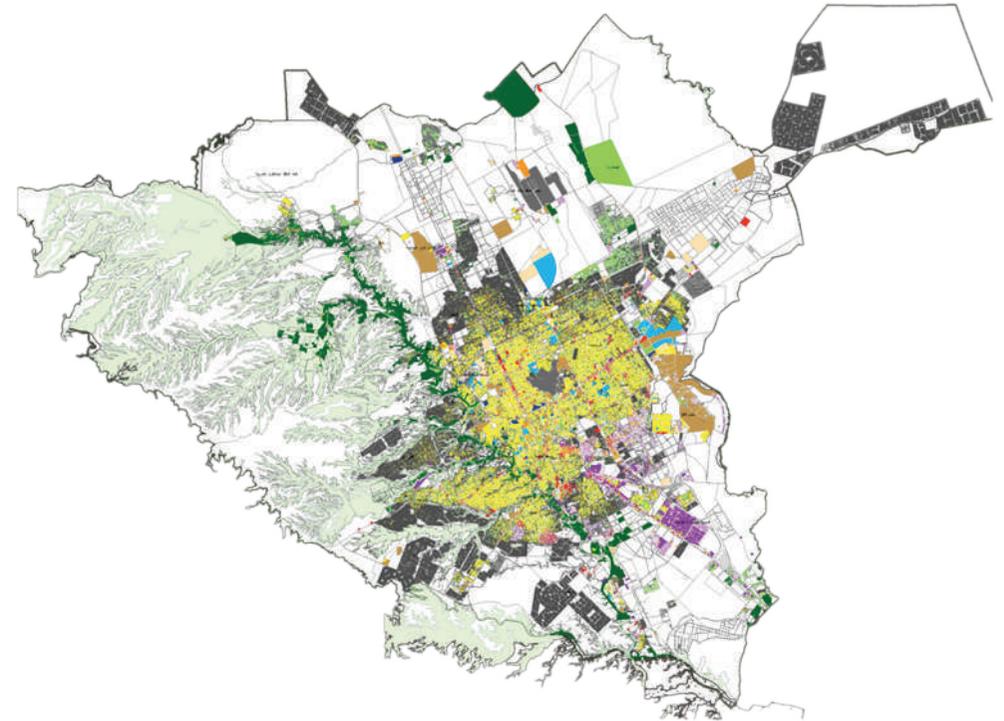


الهرم السكاني لغير السعوديين



## مؤشرات النمو العمراني :

تبلغ المساحة المطورة الحالية للمدينة ١,٢٩٧ كم<sup>٢</sup> وتشكل إجمالي الإستعمالات بالمدينة التي تغطي القطاعات العقارية المختلفة، كما تبلغ المساحة المتاحة للتطوير الحضري في مدينة الرياض حتى عام ١٤٥٠ هـ ٢,١١٥ كم<sup>٢</sup> (التي تمثل الأراضي الواقعة ضمن حدود مرحلة التنمية حتى عام ١٤٥٠ هـ)، وتبلغ مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية ٥,٩٦١ كم<sup>٢</sup>.



إستعمالات الأراضي لعام ١٤٣٣ هـ

النسبة %	المساحة (كم <sup>٢</sup> )	الإستعمال
٢٩,٩٠	٢٤٤	السكني
٢,٩٤	٢٤	الصناعي
٦,٠٠	٤٩	مستودعات وتخزين
٤,٩٠	٤٠	التجاري
٠,٦٤	٥,٢	الخدمات الصحية
٤,٤١	٣٦	الخدمات التعليمية
١,٢٤	١٠,١٣	المساجد
٠,١٩	١,٥٦	الثقافي
٩,٦٨	٧٩	الترويحي والحدائق
١٠,٦٦	٨٧	الحكومي
١٧,٨٢	١٤٥,٤	زراعة وإستخراج موارد
١١,٦٢	٩٤,٧١	إستعمالات أخرى
١٠٠,٠٠	٨١٦	الإجمالي
	٤٨١	الطرق
	١٢٩٧	إجمالي المنطقة المطورة



مؤشرات الإقتصاد العام

المؤشر	وحدة القياس	١٤٢٣هـ	١٤٥٠هـ	التغير (%) سنوياً
حجم قوى العمل	فرد	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,٤٧٠,٠٠٠	٢,٢٢
حجم الوظائف المكتبية	فرد	٢٥٥,٠٠٠	٦٦٦,٩٠٠	٥,٨٢
عدد الرحلات المرورية	رحلة / يومياً	٧,٤٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٨
إستهلاك مياه الشرب	م <sup>٣</sup> /يوم	١,٨٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٩٥
إستهلاك الطاقة الكهربائية	ميغاوات/ سنوياً	١٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	٥,٢٨

تمثل مدينة الرياض بخصائصها الجغرافية من حيث الموقع ومكانتها الإقتصادية والسياسية كونها عاصمة المملكة مركزاً للأنشطة والإستعمالات الإقتصادية والحكومية والخاصة، وتتركز معظم الأنشطة التجارية في مدينة الرياض، حيث تشكل ٣١٪ من إجمالي الأنشطة التجارية والصناعية في المملكة. ويستمد إقتصاد الرياض قوته وثباته من قوة الإقتصاد السعودي، الذي يمثل فيه قطاع العقار والتشييد نحو ١٢,٦٪ من الناتج المحلي الإجمالي، حيث شهدت مدينة الرياض خلال العقود الثلاثة الماضية تطوراً سريعاً وتغيراً في هيكلها الإقتصادي. ومن أهم روافد إقتصاد مدينة الرياض خدمات السياحة والتسوق والعقار والخدمات المالية والإتصالات والتعليم والصحة، بالإضافة إلى وجود نحو ١٠٠٠ مصنع و٦٠٠ ألف منشأة تجارية في مدينة الرياض. يكتسب قطاع العقار في مدينة الرياض أهمية نظراً للطلب المتنامي لكافة الأنشطة العقارية والسكنية والتجارية والصناعية والخدمية والسياحية والمكتبية، ولقد قدرت حجم المشاريع الحالية والمستقبلية الرامية لتطوير إقتصاد مدينة الرياض بأكثر من ٣٠٠ مليار ريال، وبلغ إجمالي رخص البناء الصادرة من أمانة مدينة الرياض ٢٩,٧٥٧ رخصة تشكل نسبة ٢٦٪ من إجمالي عدد رخص البناء الصادرة في المملكة البالغ ١١٢,٣٦٢ رخصة. ويعتبر المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الإطار المنظم لنمو المدينة وإقتصادها الحضري حيث تضمن هذا المخطط عدداً من الإستراتيجيات والسياسات القطاعية المختلفة بما في ذلك إستراتيجية التنمية الإقتصادية إضافة إلى الخطط التطويرية والمخطط الهيكلي العام لتحقيق مبدأ الإستدامة في التخطيط والبناء. ولقد أدى التطور العمراني في مدينة الرياض، وشبكات الطرق الجيدة، والإتصالات بالإضافة إلى وسائل النقل البري والجوي إلى إحداث حركة نشطة بين مدينة الرياض والمدن الأخرى في المملكة، ومع دول الخليج والعالم مما ساهم في زيادة النمو الإقتصادي في المدينة، وكذلك إلى جذب السكان إليها من داخل المملكة وخارجها.

## اقتصاد مدينة الرياض

قطاع البناء والتشيد من أكبر القطاعات الاقتصادية نشاطاً خلال السنوات الماضية

١١٠٤ مصنع و٦٠٠,٠٠٠ منشأة تجارية

أكثر من ٣٠٠ مليار ريال المشاريع الحالية والمستقبلية

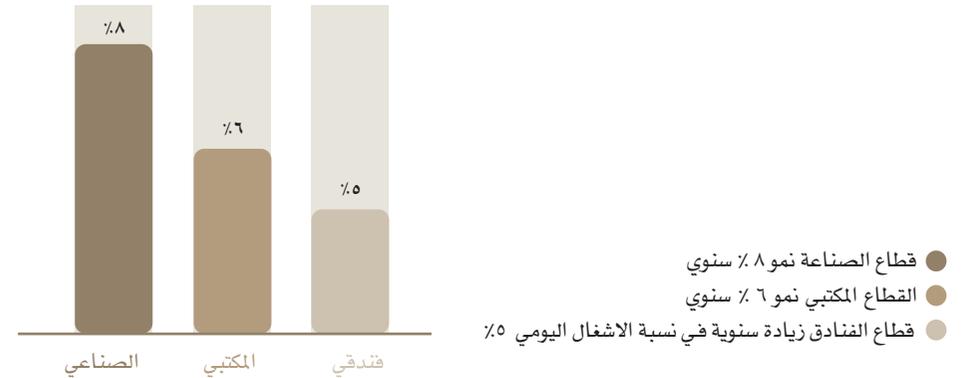
٢٨٪ من إجمالي رخص البناء في المملكة

٣١٪ من الأنشطة التجارية والصناعية بالمملكة

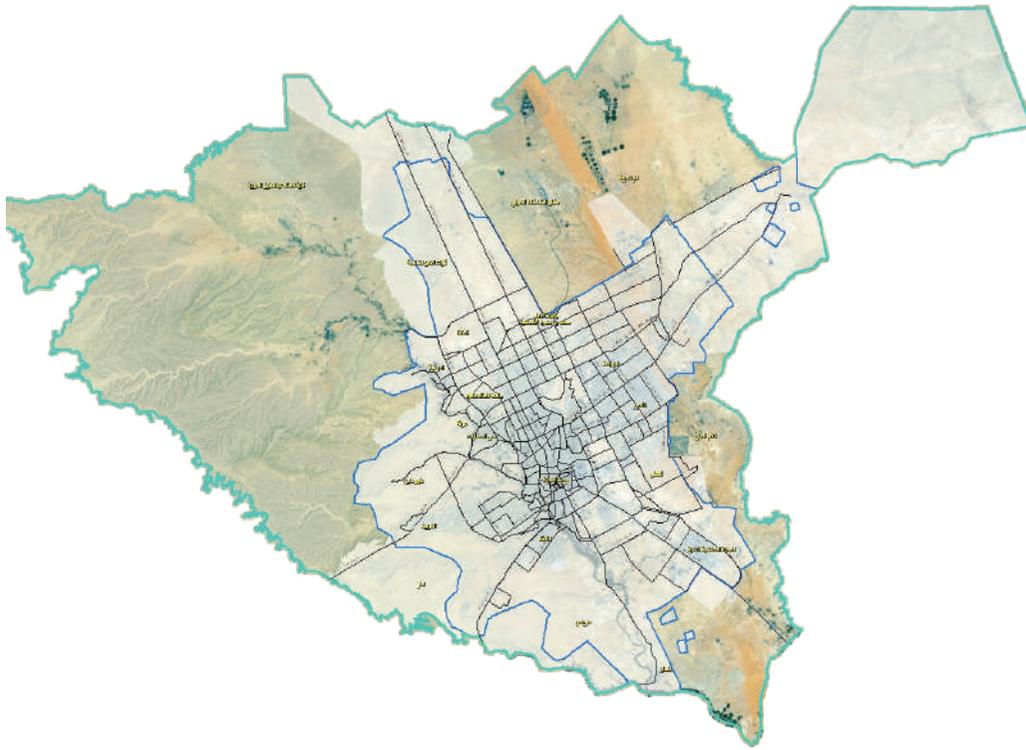
ارتفعت تدفقات الإستثمار الأجنبي بالرياض بمعدل نمو سنوي في المتوسط يبلغ ١١,٦٪، وتبلغ نسبة الإستثمارات في قطاع التشييد والبناء والقطاع العقاري حوالي ٢٧,٩٪ من رصيد الإستثمار الأجنبي المباشر في القطاعات الإنتاجية.

وفيما يتعلق بالقطاعات الرئيسية لإقتصاد المدينة تعد مدينة الرياض من أكبر المدن الصناعية بالمملكة وتمثل صناعة مواد البناء فيها نسبة ١٨٪ حيث يتم تسويق ما نسبته ٥٣٪ من المنتجات الصناعية في مدينة الرياض، وتستهدف خطة التنمية التاسعة للمملكة تحقيق التكامل بين الصناعات الأساسية والتحويلية، ورفع نسبة مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي الى ٨,٦٪.

ويعتبر قطاع البناء والتشيد من أكبر القطاعات الاقتصادية نشاطاً خلال السنوات الماضية، ويسهم هذا القطاع بحوالي ٤,٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي ويسهم في دعم قطاع البناء والتشييد ودعم صندوق التنمية العقارية لقطاع البناء والتشييد من خلال القروض الميسرة التي يقدمها للمواطنين. كما أن الزيادة في الوظائف في قطاعات الخدمات والوظائف المتقدمة (المكتبية) سوف تدفع بالطلب على القطاع المكتبي، حيث يستوعب ٦٣٪ من حجم قوى العمل في المدينة، ويتوقع أن يزيد عدد العاملين في المكاتب بنسبة ٥ إلى ٦٪ سنوياً، ويعتبر أيضاً قطاع الفنادق من القطاعات الهامة لإقتصاد المدينة حيث أن الإتجاه التصاعدي في متوسط المعدل اليومي للإشغال أدى الى زيادة قدرها ١٤٪ في مستويات الإيرادات لكل غرفة شاغرة في المدينة.



توقعات النمو للقطاعات الاقتصادية



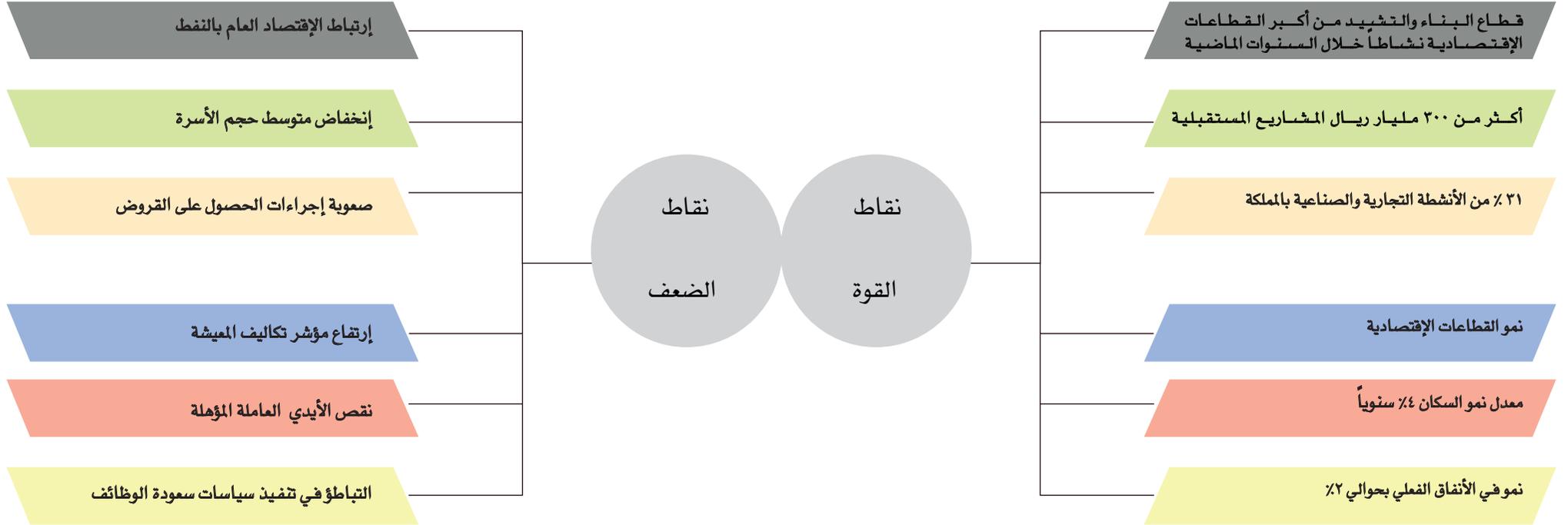
- حدود مرحلة التنمية حتى عام ١٤٢٥ هـ
- حدود مرحلة التنمية حتى عام ١٤٥٠ هـ
- حدود حماية التنمية

ومن أبرز القرارات والتعديلات التي طرأت على أنظمة وضوابط البناء التي تؤثر على القطاعات العقارية بالمدينة مايلي :

١. المكرمة الملكية بإنشاء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية في المملكة يمثل نصيب مدينة الرياض منها ٦٠ ألف وحدة سكنية، إضافة إلى دعم صندوق التنمية العقارية بمبلغ ٤٠ مليار ريال.
٢. إقرار أنظمة الرهن والتمويل العقاري.
٣. إقرار مشاريع التطوير الشامل من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والتي تشمل ٢٩ مشروعاً .
٤. تخصيص مخططات جديدة للمنح الحكومية (رماح - الخير) من قبل أمانة مدينة الرياض.
٥. إجراء تعديلات على أنظمة البناء وتشمل :
  - تحديد الحد الأدنى لقطعة الأرض السكنية بـ ٢٠٠ م<sup>٢</sup> وفق ضوابط معينة.
  - زيادة الوحدات السكنية ضمن قطع الأراضي المخصصة للفلل الى ٢ وحدات سكنية كحد أدنى.
  - السماح بزيادة نسبة البناء للملاحق العلوية إلى ٥٠% من مساحة الدور الأول للقطع السكنية.
  - السماح ببناء دور إضافي ونصف للقطع التجارية على شوارع ٣٠متر و٣٦متر مقابل تحويل التجاري إلى سكني .



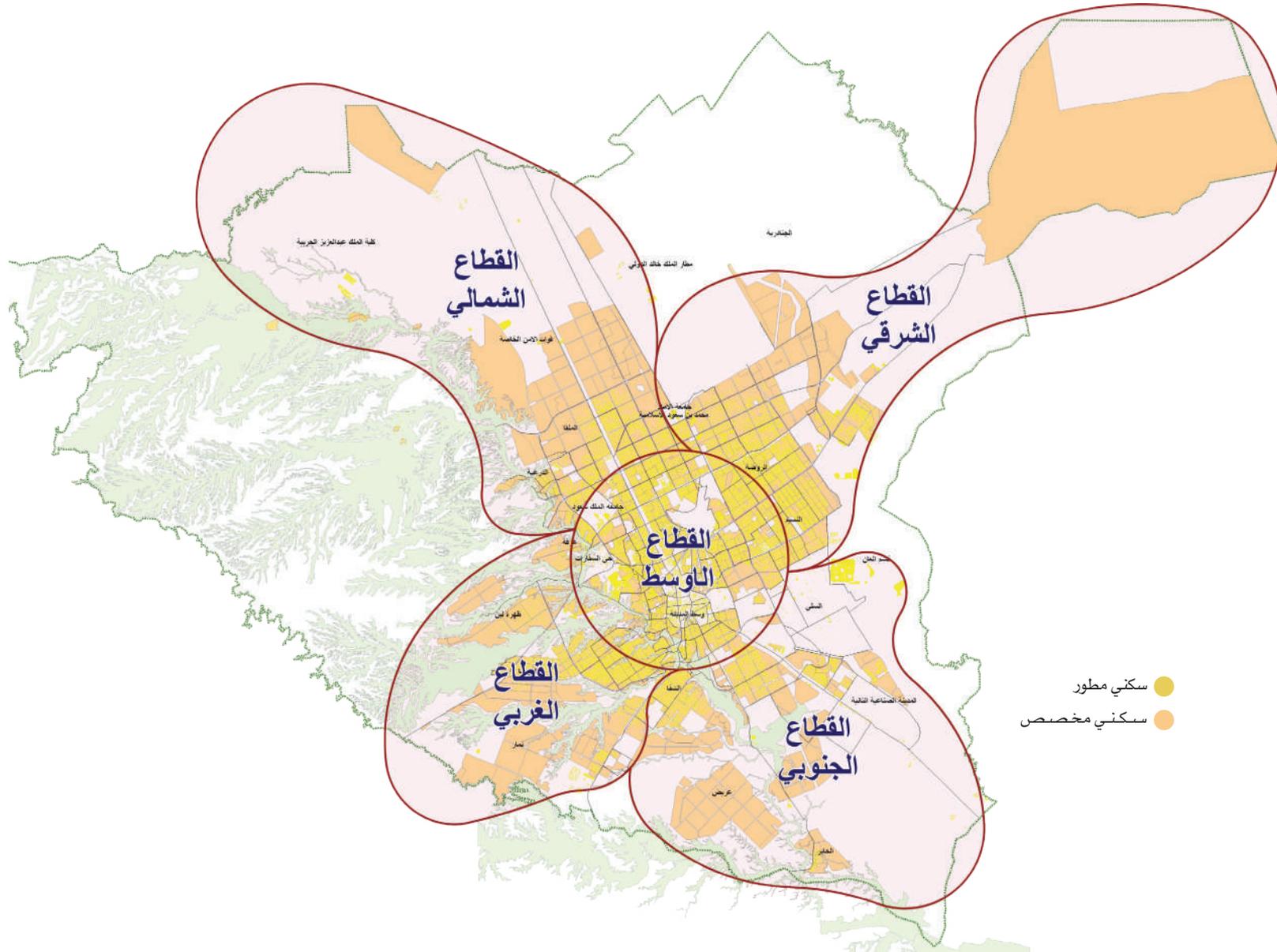
## نقاط القوة والضعف لإقتصاد المدينة



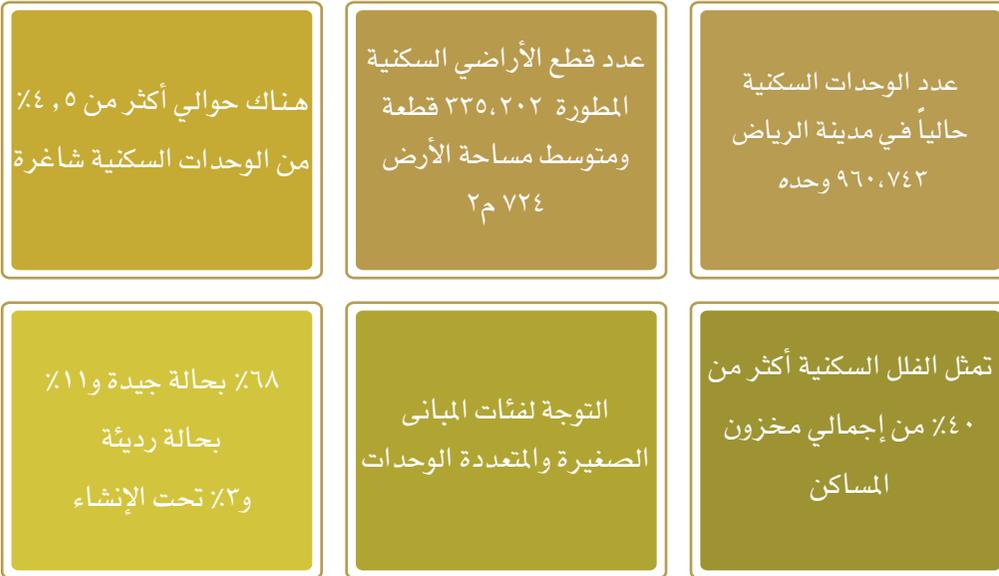




• مؤشرات العرض والطلب  
للقطاع السكني



## مؤشرات الوضع الراهن للقطاع السكني



يعتبر القطاع السكني من أهم القطاعات العقارية في المدينة ويشمل الفئات التالية من المساكن: (فلل، وحدات متلاصقة (دبلكسات)، بيوت شعبية، شقق) والأراضي السكنية المخططة غير المطورة، والأراضي البيضاء المخصصة للإستخدام السكني ضمن مخطط إستعمالات الأراضي ١٤٥٠ هـ. ويمثل الإستعمال السكني الإستعمال الرئيسي في مدينة الرياض حيث بلغت المساحة الإجمالية لهذا الإستعمال ٢٤٤ كم<sup>٢</sup> عام ١٤٢٣هـ وتمثل ١٨,٦٦% من إجمالي المساحة المطورة داخل المدينة، كما بلغت المساحة المبنية (مساحة الأدوار) نحو ٤٦٠,٩١ كم<sup>٢</sup>، هذا وقد بلغ نصيب الفرد من مساحة الأراضي السكنية نحو ٢م<sup>٢</sup>٤٢,٦ ومن إجمالي المساحة المبنية ٢م<sup>٢</sup>٨٠,٩.

### مقارنة عدد السكان والمساكن بين الأعوام (١٤٢١ هـ - ١٤٢٣ هـ)

	١٤٢١ هـ			١٤٢٣ هـ		
	عدد السكان	عدد المساكن	متوسط عدد الأفراد في المسكن الواحد	عدد السكان	عدد المساكن	متوسط عدد الأفراد في المسكن الواحد
مدينة الرياض	٥,٣٢٨,٢٢٨	٧٢٤,٨٣٠	٦,٣٠	٥,٧٠٠,٠٠٠	٩٦٠,٧٤٣	٦,٢
إجمالي المنطقة	٦,٧٧٧,١٤٦	١,١٥٣,٩٨٨	٥,٨٧	٦,٩٩٦,٩٥٨	١,١٨٦,١٣٣	٥,٨٩
إجمالي المملكة	٢٧,١٣٦,٩٧٧	٤,٦٤٣,١٥١	٥,٨٤	٢٧,٨٨٠,٠٩٦	٤,٧٥١,٧١٢	٥,٨٦

### التغير في المساحة السكنية حتى عام ١٤٥٠ هـ:

التغير (%) سنوياً	١٤٥٠ هـ	١٤٢٣ هـ	
٧,٥٥	٨٣٧	٢٤٤	المساحة (كم <sup>٢</sup> )
٧,٥٥	١,٥٩٠	٤٦١	مساحة الأدوار (كم <sup>٢</sup> )

متوسط نصيب الفرد الحالي ومعدل النمو (من عام ١٤٢٥ هـ حتى عام ١٤٢٣ هـ):

### مساحة الأرض

نصيب الفرد	٢م <sup>٢</sup> ٤٢,٦	معدل النمو السنوي	٣,٢١%
------------	----------------------	-------------------	-------

يمثل العرض الحالي للقطاع السكني الوحدات السكنية الشاغرة حالياً والأراضي السكنية داخل المخططات المعتمدة غير المطورة ، فيما يمثل العرض المستقبلي الوحدات السكنية (تحت الإنشاء ) ومشاريع التطوير السكني والأراضي المخصصة ضمن مخطط إستعمالات الأراضي.

### تصنيف الأراضي السكنية

عدد الوحدات	عدد المساكن	المساحة (كم <sup>2</sup> )	
١,٠٣٣,٥٠٠	٦٨٩,٥٧٦	٤٩٤	الأراضي السكنية غير المطورة ضمن المخططات المعتمدة
٢٦٩,٨٠٥	١٨١,٠٧٧	١٢٩	أراضي فضاء مخصصة للاستعمال السكني ( غير مخططة )
١,٣٠٣,٣٠٥	٨٧٠,٦٥٣	٦٢٣	إجمالي

### إجمالي العرض

إجمالي العرض المستقبلي	عرض حالي	القياس	
٥٠٩,٩٩١	٤١,٣٩٣	وحدة سكنية	الوحدات
٤٨٨	٤٩٤	٢كم	مساحة الأراضي

### العرض المستقبلي

المدى الطويل	المدى القصير	العرض الحالي
١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	١٤٣٣
٤٠٩,٣٩١ وحدة ٢كم ٦٢٣	١٠٠,٦٠٠ وحدة ٢كم ٤٨٨	٤١,٣٩٣ وحدة ٢كم ٤٩٤

### العرض المستقبلي

المدى القصير	المدى الطويل	العرض الحالي
١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أن يتم تطوير وحدات سكنية حتى نهاية عام ١٤٣٦ هـ ليصل إجمالي العرض الى ١٠٠,٦٠٠ وحدة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدد الوحدات السكنية المتوقع أن توفرها مشاريع التطوير الشامل تبلغ حوالي ١٠١ ألف وحدة سكنية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدد الوحدات السكنية الحالية ٩٦٠,٧٤٣ وحدة وهناك حوالي ٤١,٣٩٣ وحدة شاغرة تمثل العرض الحالي.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>تمثل الأراضي غير المطورة من المخططات المعتمدة عرض على المدى القريب حيث أن الطلب لا يتعدى ٦ كم<sup>2</sup> حالياً.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يتوقع أن توفر مشاريع وزارة الإسكان حوالي ٦٠ ألف وحدة سكنية (مخصصة لذوى الدخل المحدود والمتوسط) وسيتم تنفيذها خلال العشر سنوات القادمة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمثل العرض الحالي من الأراضي الغير مطورة للاستعمال السكني ضمن المخططات المعتمدة داخل منطقة التطوير الحضري لعام ١٤٥٠ هـ حوالي ٤٩٤ كم<sup>2</sup> ، يقدر أن تستوعب ٦,٢ مليون نسمة.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>يتوقع أن توفر مخططات منح رماح ومنح الخير ما يقارب ١٨٠ الف وحدة عند إكمالها.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>تقدر مساحة الأراضي الفضاء المخططة والمخصصة للاستعمال السكني داخل المدينة حوالي ٦٢٣ كم<sup>2</sup> حتى عام ١٤٥٠ هـ.</li> </ul>		

يرتكز الطلب الحالي والمستقبلي على معدل النمو السكاني ونسبة الزيادة في عدد الأسر إضافة إلى نصيب الفرد من الإستعمال السكني .

### إجمالي الطلب

إجمالي الطلب المستقبلي	طلب حالي	القياس	
٤٨٧,٤٢٩	٢٧,٩٥٧	وحدة سكنية	الوحدات
١٤٩	٦,٢٦	كم <sup>٢</sup>	مساحة الأراضي

مساحات الأراضي ٢,٢ كم<sup>٢</sup>/سنوياً

الوحدات ٢٨,٠٠٠ وحدة سنوياً

الطلب المستقبلي		الطلب الحالي ١٤٣٣
المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٦ هـ - ١٤٣٤ هـ	
٤٠٣,٤٢٩ وحدة ٢ كم <sup>٢</sup> ١٤٢	٨٤,٠٠٠ وحدة ٢ كم <sup>٢</sup> ٦,٨	٢٨,٠٠٠ وحدة ٢ كم <sup>٢</sup> ٦,٢٦

### الطلب المستقبلي

المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	الطلب الحالي ١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>يتزايد الطلب على الوحدات السكنية متعددة الوحدات (الشقق السكنية - الدوبلكسات) حيث من المتوقع أن تصل إلى ٧٠٪ من الطلب المستقبلي .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يصل حجم الطلب على المساكن إلى حوالي ٣٨٥,٨٢٢ وحدة خلال الفترة من ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب المتزايد على فئات معينة من الوحدات السكنية من قبل ذوى الدخل المتوسط والمحدود تشمل الدوبلكس - والفلل الصغيرة - الشقق السكنية بنسبة ٦٠ ٪ من الطلب الحالي ومتوقع أن تزيد تلك النسبة لتصل إلى ٧٠ ٪ .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك طلب مستقبلي على الوحدات بأكثر من ٢٨,٠٠٠ وحدة سنوياً حتى عام ١٤٥٠ هـ .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بالنسبة للطلب المستقبلي على الأراضي المخصصة للإستعمال السكني من المتوقع أن تصل إلى ١٤٢ كم<sup>٢</sup> حتى عام ١٤٥٠ هـ بمعدل حوالي ٨,٣٥ كم<sup>٢</sup> سنوياً .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب الحالي على الأراضي السكنية حوالي ٦,٢٦ كم<sup>٢</sup> .</li> </ul>

## توقعات أداء السوق للقطاع السكني

الإنخفاض المتوقع لحجم الأسرة إلى ٥,٩ فرد سينتج عنه ٢٩,٥٤٠ أسرة سنوياً في مدينة الرياض حتى عام ١٤٥٠ هـ وهذا يتطلب توفير الوحدات الكافية لتلبية الطلب .

من المتوقع في حال تطوير المخططات السكنية أن توفر ١,٠٢٢,٥٠٠ وحدة سكنية وهو ما يفوق الطلب الحالي والمستقبلي على الوحدات حتى ١٤٥٠ هـ.

التوجه إلى أنماط مباني الوحدات المتلاصقة (الدوبلكسات) والشقق السكنية التي ستوفر عدد وحدات سكنية أكثر .

سيكون هناك فائض في المساحات المخصصة للقطاع السكني حتى عام ١٤٥٠ هـ يقدر بمساحة ٤٦٨ كم<sup>٢</sup> من الأراضي المخصصة للسكني داخل المدينة.

يتوقع أن تزيد نسبة الشاغر من الوحدات السكنية من ٤,٥% حالياً لتصل إلى ٧% خلال العامين القادمين .

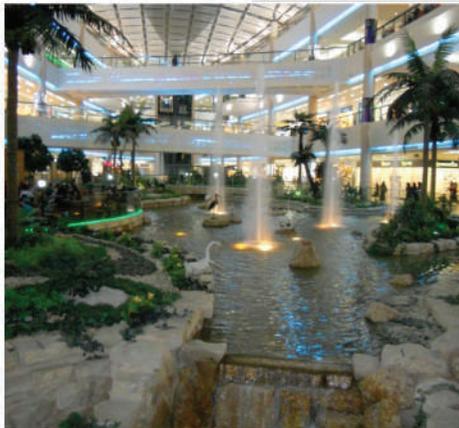
يتوقع استمرار إرتفاع الإيجارات سنوياً بالرياض بمعدل متوسط يقارب ٥% على المدى القصير .

## ميزان العرض والطلب للقطاع السكني ( ١٤٣٣ هـ - ١٤٥٠ هـ )

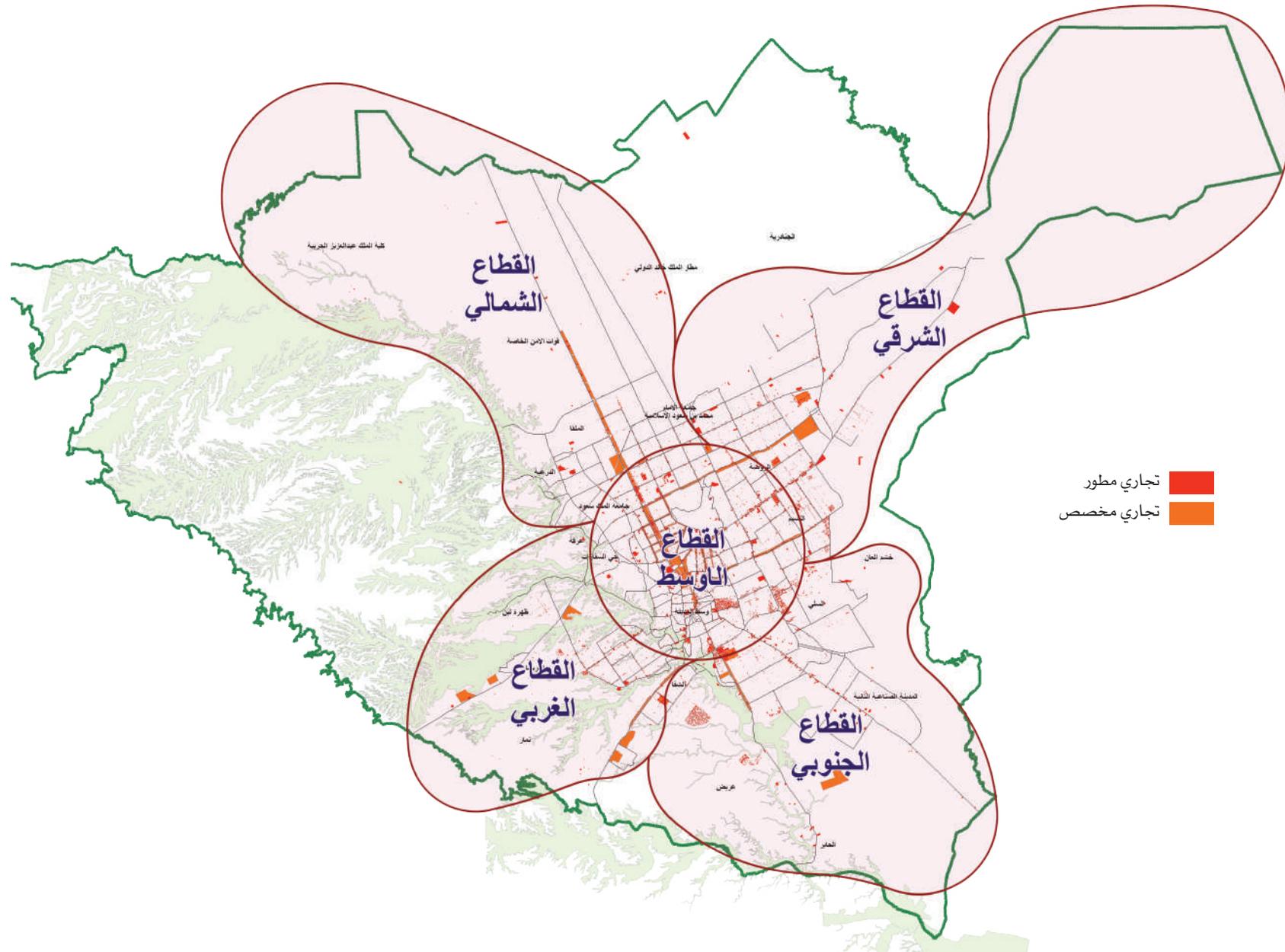
التغير (%) سنوياً	حالة السوق	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ		حالة السوق	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ		حالة السوق	الوضع الراهن ١٤٣٣ هـ			
		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض		
١٦,٧٠	١٦,٦١	+٢٢,٥٦٢	٤٨٧,٤٢٩	٥٠٩,٩٩١	+١٦,٦٠٠	٨٤,٠٠٠	١٠٠,٦٠٠	+١٣,٣٩٣	٢٨,٠٠٠	٤١,٣٩٣	الوحدات ( وحدة )
٢٠,١٥	١,٣٧	+٤٦٨	١٤٢	٦١٠	+٤٨١	٦,٨	٤٨٨	+٤٨٨	٦,٢٧	٤٩٤	مساحة الأراضي ( الطاقة الإستيعابية ) ( كم <sup>٢</sup> )







• مؤشرات العرض والطلب  
للقطاع التجاري



## مؤشرات الوضع الراهن للقطاع التجاري

متوسط الشاغر في المراكز التجارية حوالي ١١٪

يقدر حوالي ١٢٪ من المساحة الأرضية التجارية لمراكز التسوق المتخصصة

هناك ١٤ مجمعات للتسوق تزيد مساحتها عن ٢م١٠,٠٠٠

هناك ٣٠ ألف رخصة محلات تجارية جديدة خلال عام ١٤٣٢هـ

بلغت المساحة المستخدمة للإستعمال التجاري ٢كم٤٠ عام ١٤٣٣هـ

إرتفاع أسعار إيجارات المحلات وبصفة خاصة في مراكز التسوق الكبيرة

يشمل القطاع التجاري كلاً من المراكز التجارية، محلات تجارة الجملة و التجزئة، خدمات الأعمال، البنوك، والمعارض التجارية. ويشكل القطاع التجاري أعلى نسبة توظيف في القطاعات العقارية لسكان المدينة ويمتاز بمعدل نمو قوي خاصة في قطاع تجارة التجزئة. ويرجع النمو القوي في هذا القطاع الى النمو الإقتصادي القوي والنمو في خدمات الأعمال وقطاع المال والبنوك وقطاع العقارات والخدمات المهنية. وهناك مناطق تجارية جديدة تشمل مركز الملك عبد الله المالي إضافة الى ما ستوفرة المناطق التجارية في العصب المركزي والمراكز الفرعية والضواحي الجديدة وتمثل أيضاً نقطة جذب إقتصادي للأعمال خارج مركز المدينة وتكون بمثابة مراكز مستقبلية. وبالنسبة لإستخدامات الأراضي للقطاع التجاري في مدينة الرياض فقد بلغت المساحة المطورة لهذا الغرض ٢كم٤٠ عام ١٤٣٣هـ وشكلت نحو ٢,٥٨٪ من إجمالي المساحة المطورة للمدينة، كما بلغت المساحة المبنية (مساحة الأدوار) حوالي ٢كم٦٨، هذا وقد بلغ نصيب الفرد من مساحة الأرض نحو ٢م٧,٠٠ ومن إجمالي المساحة المبنية نحو ٢م١١,٨.

التغير في المساحة التجارية حتى عام ١٤٥٠ هـ :

متوسط نصيب الفرد الحالي ومعدل النمو (من عام ١٤٢٥ هـ حتى عام ١٤٣٣هـ)

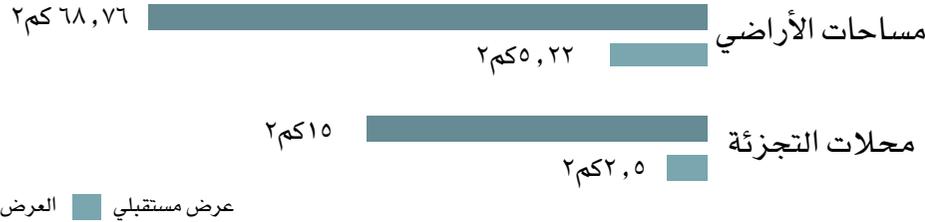
التغير (%) سنوياً	١٤٥٠ هـ	١٤٣٣ هـ	
٢,١٧	٦٩	٤٠,٠	المساحة (كم٢)
١,٢٧	٧٥	٦٧,٥	مساحة الأدوار (كم٢)

مساحة الأرض			
٤,٥٥٪	معدل النمو السنوي	٢م٧٠,٠٠٠	نصيب الفرد

يمثل العرض الحالي من القطاع التجاري مساحة المحلات التجارية الشاغرة والأراضي التجارية داخل المخططات الغير مطورة، أما بالنسبة للعرض المستقبلي فيمثل الأراضي التجارية المخصصة بالإضافة إلى المشاريع المتوقع استكمالها مستقبلاً.

### إجمالي العرض

إجمالي العرض المستقبلي	عرض حالي	
١٥,٩	٢,٥	محلات التجزئة (٢ كم)
٦٨,٧٦	٥,٢٢	مساحة الأراضي (٢ كم)



العرض المستقبلي		العرض الحالي ١٤٣٣
المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	
محلات تجزئة ١٢,٤ كم أراضي ٥٨,٦٨ كم	محلات تجزئة ٢,٥ كم أراضي ١٠,٠٨ كم	محلات تجزئة ٢,٥ كم أراضي ٥,٢٢ كم

### العرض المستقبلي

المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	العرض الحالي ١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>سيضيف مركز الملك عبدالله المالي نحو ٠,١ كم من مساحات التجزئة في الفترة من ١٤٣٤ - ١٤٣٥ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>عرض من محلات التجزئة على المدى الطويل بحوالي ١٢,٤ كم.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يبلغ إجمالي المعروض من المراكز التجارية الكبرى لتجارة التجزئة (التي تزيد مساحتها على ١٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>) داخل مدينة الرياض (١,٢ كم) من إجمالي المعروض بالمدينة ٢,٥ كم.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ستزيد المساحة المعروضة من متاجر البيع بالتجزئة في المراكز التجارية الى ١,٥٤ كم بنهاية عام ١٤٣٦ هـ ، ويتوقع أن يزيد العرض من إجمالي مساحة التجزئة بمعدل ٠,٥ كم سنوياً خلال المدى القصير.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك عرض مستقبلي يمثل الأراضي المخصصة للقطاع التجاري حتى عام ١٤٥٠ هـ يُقدر بحوالي ٢٨,٦٧ كم بالإضافة الى باقى العرض من الأراضي داخل المخططات المعتمده .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يبلغ العرض الحالي من الأراضي المخصصة للإستخدام التجاري في المدينة حوالي ٥,٢٢ كم.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك عرض من مساحات الأراضي التجارية داخل المخططات المعتمده يقدر بحوالي ٣٦ كم يتوقع أن يكون العرض على المدى القصير منها حوالي ٦ كم ويرتبط تطويرها بسرعة تطوير المخططات.</li> </ul>		

يرتكز الطلب الحالي والمستقبلي على تحديد نصيب الفرد من الإستعمال التجاري ومعدل النمو السكاني بالإضافة الى توقعات السوق للنمو الإقتصادي وحجم الإستثمار المتوقع في المدينة

### إجمالي الطلب

إجمالي الطلب المستقبلي	طلب حالي	
١٣,٤	١,٠٧	محلات التجزئة ( كم <sup>٢</sup> )
٢٤,٧٤	١,١٤	مساحة الأراضي ( كم <sup>٢</sup> )



الطلب المستقبلي		الطلب الحالي ١٤٣٣
المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	
محلات تجزئة ١, ١٢ كم <sup>٢</sup> أراضي ٢٢, ٢٤ كم <sup>٢</sup>	محلات تجزئة ١, ٢ كم <sup>٢</sup> أراضي ٢, ٤ كم <sup>٢</sup>	محلات تجزئة ١, ٠٧ كم <sup>٢</sup> أراضي ١, ١٤ كم <sup>٢</sup>

### الطلب المستقبلي

المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	طلب حالي ١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>توقعات أن يصل الطلب في محلات البيع بالتجزئة في المراكز التجارية إلى ١,٣ كم<sup>٢</sup> بنهاية العام ١٤٣٥ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الإستمرار في تركيز التطوير التجاري على أعصاب الأنشطة والمراكز الفرعية وبتزايد الطلب الإستثماري على القطاع التجاري على إمتداد الطرق الشريانية بإستثناء مركز المدينة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>إرتفاع الطلب على تأجير الوحدات في مراكز التسوق، وإرتفاع الطلب على المعارض المطلة على الشوارع الرئيسية التجارية.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب المستقبلي على الأراضي للقطاع التجاري حتى عام ١٤٣٥ هـ حوالي ١,٠٨٣ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توقعات أن يصل الطلب للإستثمار في محلات البيع بالتجزئة الى حوالي ١٢,١ كم<sup>٢</sup> بنهاية عام ١٤٥٠ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب الحالي على محلات التجزئة ١,٠٦٨ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك عرض من مساحات الأراضي التجارية داخل المخططات المعتمده يقدر بحوالي ٣٦ كم<sup>٢</sup> يتوقع أن يكون العرض على المدى القصير منها حوالي ٦ كم<sup>٢</sup> ويرتبط تطويرها بسرعة تطوير المخططات.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب المستقبلي على الأراضي للقطاع التجاري حتى عام ١٤٥٠ هـ حوالي ٢٢,٣٤ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الطلب الحالي على الأراضي للقطاع التجاري حوالي ١,٠٢٦ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>



## ميزان العرض والطلب للقطاع التجاري (١٤٣٣ هـ - ١٤٥٠ هـ)

التغير (%) سنوياً		حالة السوق	المدى الطويل		حالة السوق	المدى القصير		حالة السوق	الوضع الراهن		
			١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ			١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ			١٤٣٣ هـ		
الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض	
١٥,٣٤	٩,٨٨	+٠,٣٠	١٢,١	١٢,٤	+٢,٢	١,٣	٣,٥	+١,٤٣	١,٠٧	٢,٥	محلات التجزئة ( كم٢ )
١٩,١٣	١٠,٥٤	+٣٦,٣٤	٢٢,٣٤	٥٨,٦٨	+٧,٦٨	٢,٤	١٠,٠٨	+٤,٠٨	١,١٤	٥,٢٢	مساحة الأراضي ( كم٢ )







• مؤشرات العرض والطلب  
للقطاع المكتبي



مركز الملك عبدالله المالي

## مؤشرات الوضع الراهن للقطاع المكتبي



## التغير في المساحة حتى عام ١٤٥٠ هـ :

التغير (%) سنوياً	١٤٥٠ هـ	١٤٣٣ هـ	المساحة (كم <sup>٢</sup> )
٦,٢٨	١٥,٥	٥,٥١	

يشمل هذا القطاع إستعمالات الخدمات المكتبية وخدمات الأعمال والمكاتب الإستشارية بأنواعها والخدمات المالية والمهنية المتخصصة . وتشكل الوظائف المكتبية بالقطاع الخاص ١٥ ٪ من قوة العمل الحالية. وهناك ثلاث أنواع من المباني المكتبية الموجوده بالمدينة تمثل الفئات (أ،ب،ج). تبلغ مساحة الإستخدامات المكتبية في المدينة ٢م٥,٥١ عام ١٤٣٣ هـ، هذا وقد بلغ نصيب الفرد من المساحة ٢م٠,٨٦ ومن المتوقع أن تبلغ تلك المساحة ٢م١٥,٥ عام ١٤٥٠ هـ

## متوسط نصيب الفرد الحالي ومعدل النمو (من عام ١٤٢٥ هـ حتى عام ١٤٣٣ هـ)

مساحة الأرض			
نصيب الفرد	٢م٠,٨٦	معدل النمو السنوي	٥,٠٠ ٪

## فئات المكاتب

فئة المبني	التوصيف
الفئة أ	مباني ذات تصميم حديث تقع في المناطق المميزة لمنطقة الأعمال المركزية - توفر التقنيات الحديثة المركزية
الفئة ب	مباني ذات موقع جيد لكن بحالة متوسطة وبها مواقف خاصة
الفئة ج	مباني ذات حالة أقل من المتوسطة لا تتوفر بها مواقف سيارات وذات واجهات قديمة- لا يتوفر بها التقنيات الحديثة

## العرض الحالي والمستقبلي

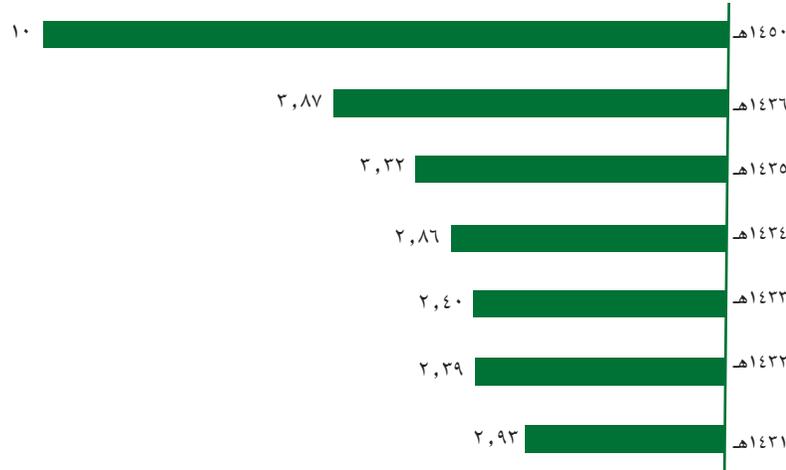
يمثل العرض الحالي مساحة الشاغر من المكاتب بجميع فئاتها ويمثل العرض المستقبلي للقطاع المكتبي المشاريع تحت الإنشاء والمستقبلية على المدى القريب ومعدل نمو القطاع على المدى البعيد

### إجمالي العرض :

عرض حالي	إجمالي العرض المستقبلي
٢,٤	١١,٣٨

مساحة (٢ كم)

### تمو العرض :



### نسبة المكاتب الشاغرة :



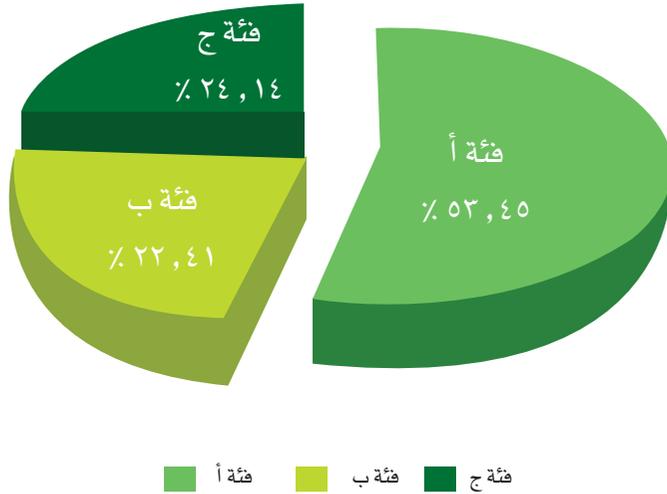
العرض المستقبلي		العرض الحالي ١٤٣٣
المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أن تزيد المشاريع الضخمة تحت الإنشاء كمركز الملك عبد الله المالي ومجمع غرناطة ومجمع تقنية الاتصالات والمعلومات العرض للإستعمالات المكتبية إلى نحو ١,٢٨ مليون م٢ عند الانتهاء من تنفيذها.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يقدر العرض المستقبلي للمكاتب لكافة فئاتها بحوالي ١٠ كم٢ بحلول عام ١٤٥٠ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك نقص من المعروض من المكاتب فئة أ، ب حيث تمثل ١٦٪ من إجمالي العرض .</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>يبلغ العرض الحالي لكافة أنواع المكاتب ٢,٤ كم٢ منها حوالي ٠,٤ كم٢ للفئة أ وب.</li> </ul>

العرض المستقبلي		العرض الحالي ١٤٣٣
المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	
٢ كم٢	١٠ كم٢	٢,٤ كم٢

## الطلب الحالي والمستقبلي

يمثل الطلب على القطاع المكتبي بكافة أنواعه حجم النمو في نصيب الفرد والإستثمار والطلب على تأجير المكاتب حسب فئاتها حالياً وخلال المدى القصير والطويل

### نسبة الطلب حسب الفئات



### إجمالي الطلب :

طلب حالي	إجمالي الطلب المستقبلي
٣,٠	٨,٨٦
مساحة (٢ كم)	

الطلب المستقبلي		الطلب الحالي ١٤٣٣
المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>سيزيد الطلب على المكاتب بكافة فئاتها خلال فترة ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ بحوالي ٠,٦٥ كم بإضافة الى العجز الحالي ٢ كم٠,٦ ليصل إجمالي الطلب الى ٢ كم١,٢٥.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك نمو قوي متوقع في الطلب على الأراضي للأغراض المكتبية خلال الفترة المقبلة وحتى سنة ١٤٥٠ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يتركز الطلب على المساحات المكتبية للمباني ذات التصميم الحديث والتي تقع في المناطق المميزه كالعصب المركزي ومركز الملك عبدالله المالي مع التمتع بموقع بارز، وهناك مساحات صغيرة من المكاتب تمثل مباني مستقلة وذات حالة جيدة.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>سيقدر الطلب الحالي على مساحة المكاتب فئة أ و ب بحوالي ٢,٤ كم ٢، في حين يقدر الطلب الإجمالي على المكاتب بكافة أنواعها حوالي ٢ كم٣,٠.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>سيزيد الطلب على المكاتب بكافة فئاتها في المدى الطويل حتى عام ١٤٥٠ هـ ليصل إلى حوالي ٢ كم٨,٢١.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يقدر الطلب الحالي على مساحة المكاتب فئة أ و ب بحوالي ٢,٤ كم ٢، في حين يقدر الطلب الإجمالي على المكاتب بكافة أنواعها حوالي ٢ كم٣,٠.</li> </ul>

الطلب المستقبلي		الطلب الحالي ١٤٣٣
المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	
٢ كم١,٢٥	٢ كم٨,٢١	٢ كم٣,٠

<p>تزايد في معدلات المكاتب الشاغرة فئة ب و ج وسيكون معدل الإشغال على مستوى المدينة لجميع الفئات ١٤٪ من ١٢٪ حالياً خلال المدى القصير</p>	<p>يتوقع ارتفاع متوسط إيجارات المكاتب من الفئة أ بنسبة ١٣٪ وستظل باقي الفئات أسعارها مستقره</p>	<p>من المتوقع أن تنمو الوظائف التي يوفرها القطاع المكتبي بنحو ٥-٦٪ سنوياً والتي تمثل حالياً ١٥٪ من قوة العمل</p>
<p>سوف ينتج عن النمو الإقتصادي المتزايد والتنافس العالمي والصناعات المعلوماتية طلب عالي على الفئة أ</p>	<p>ستزيد الفجوة بين العرض والطلب للقطاع المكتبي فئة أ ، ب أن لم يتوفر في السوق مساحات ضخمة لتلبية الطلب</p>	<p>من المتوقع أن يساهم مشروع مجمع الدوائر الحكومية المزمع إنشائه شمال المدينة في زيادة حجم المعروض المستقبلي من المكاتب</p>

## ميزان العرض والطلب للقطاع المكتبي (١٤٣٣-١٤٥٠هـ)

التغير (%) سنوياً		حالة السوق	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ		حالة السوق	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ		حالة السوق	الوضع الراهن ١٤٣٣ هـ		مساحة (كم <sup>٢</sup> )
الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض	
٢,٠٧	٦,٠٧	+١,٧٩	٨,٢١	١٠	+٠,١٣	١,٢٥	١,٣٨	-٠,٦ (×)	٣,٠٠	٢,٤	

× يرجع العجز الحالي في السوق للطلب المتزايد على المكاتب فئة (أ) وستقلص المشاريع الجديدة للتطوير الشامل هذا العجز خلال المدى القصير،

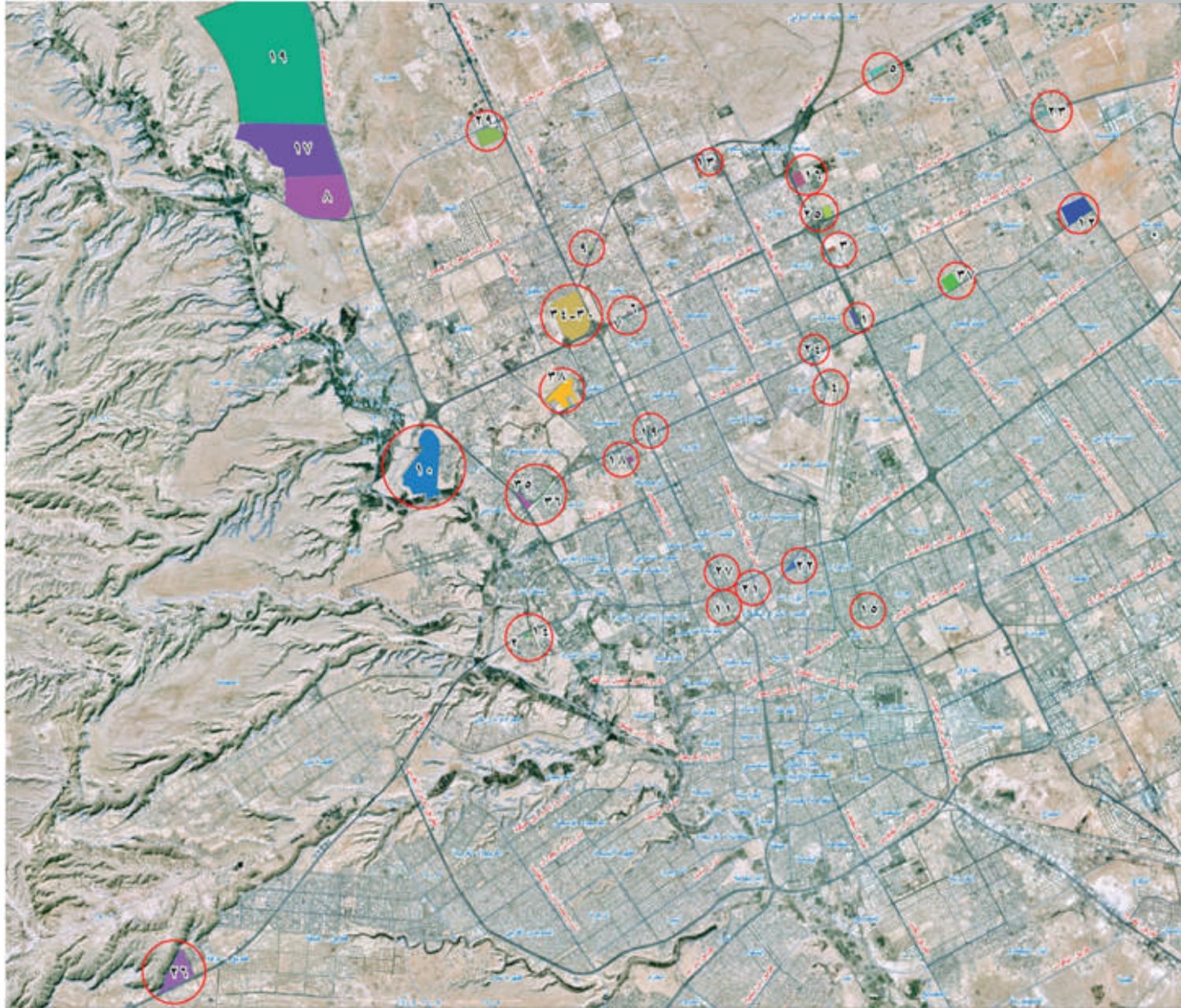


MYLENS  
00a.com





• مؤشرات العرض والطلب  
للقطاع الفندقية



## مؤشرات الوضع الراهن للقطاع الفندقى

ارتفعت نسبة الإشغال في الفنادق بنسبة قدرها ٥% كما شهد متوسط أسعار الغرف ارتفاعاً بنسبة ٦%

٦٠٠٠ غرفة حالياً في الفنادق ٥ , ٤ نجوم في مدينة الرياض من إجمالي ٧١٠٠ غرفة من الغرف الفندقية بكافة أنواعها.

هناك نمو قوي وملحوظ في تطوير الأجنحة الفندقية مؤخراً

تمثل نسبة الأجنحة الفندقية ٥٥% من إجمالي الإشغال الفندقى ويمثل حوالي ٤٦% من إجمالي عدد الغرف

إنخفضت أعداد الغرف الفندقية في الرياض بحوالي ٣٠%، بناء على التصنيف الجديد للهيئة العامة للسياحة والآثار

تعتبر الفنادق مكوناً قوياً لمعظم مناطق الأعمال المركزية الرئيسية

يضم قطاع الفنادق في مدينة الرياض الفنادق بفئاتها المختلفة والأجنحة الفندقية حسب التصنيف الجديد لمرفق الإيواء الذي قامت به الهيئة العامة للسياحة والآثار . وتعتبر الفنادق مكوناً قوياً لمعظم مناطق الأعمال المركزية الرئيسية، وبناء على التصنيف الجديد المعتمد من الهيئة العامة للسياحة والآثار، إنخفضت أعداد الغرف الفندقية في الرياض بحوالي ٣٠%، وأيضاً بدأت الشقق الفندقية ذات الجودة العالية في الظهور. يتوفر حوالي ٦٠٠٠ غرفة حالياً من فئة الفنادق ٥ نجوم والفنادق ٤ نجوم في مدينة الرياض من حوالي ٧١٠٠ غرفة من إجمالي الغرف التي توفرها الفنادق من جميع الفئات، وقد ارتفعت نسبة الإشغال في الفنادق بنسبة قدرها ٥% كما شهد متوسط أسعار الغرف ارتفاعاً بنسبة ٦% مما يعكس إلتعاش للسوق. وتستحوذ الأجنحة الفندقية على حوالي ٥٥% من إجمالي الإشغال الفندقى في الرياض، ويشكل هذا النوع للعقار الفندقى حوالي ٤٦% من إجمالي عرض هذا القطاع.

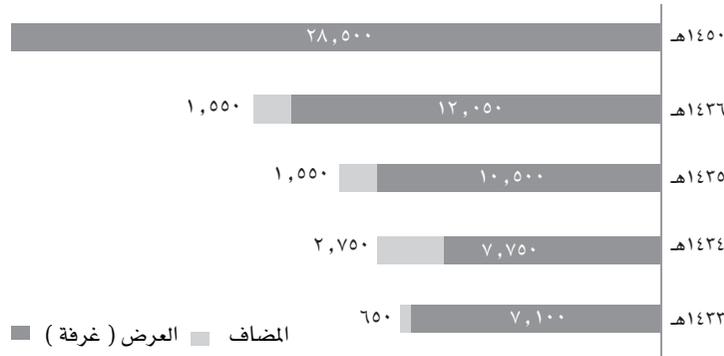
عدد الغرف الحالي ومعدل النمو (من عام ١٤٢٥ هـ حتى عام ١٤٣٣ هـ) :

عدد الغرف الفندقية			
١٤٣٣ هـ	٧١٠٠	معدل النمو السنوي	٥,٧٧%



يمثل حجم العرض الحالي لقطاع الفنادق عدد الغرف الفندقية داخل المدينة بكافة فئاتها في حين يكون العرض المستقبلي هو إجمالي الغرف الفندقية التي سيتم طرحها من خلال المشاريع والخطط المستقبلية على المدى القصير والطويل

### تمو العرض :

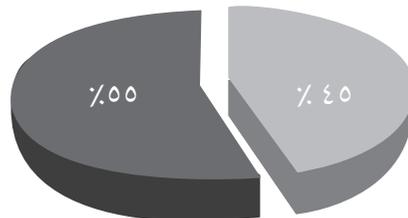


### إجمالي العرض :

إجمالي الطلب المستقبلي	طلب حالي	عدد الغرف
٢٨,٥٠٠	٧,١٠٠	

### حجم السوق

■ الفنادق ■ أجنحة فندقية



العرض المستقبلي		العرض الحالي ١٤٣٣
المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أن يصل العرض المستقبلي للفنادق حتى عام ١٤٥٠ هـ الى حوالي ٢٨,٥٠٠ غرفة فندقية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك مشاريع مستقبلية تتضمن تنفيذ ١٢ فندقاً تضم ٣,٥٨٨ غرفة، بحيث يبدأ تسليمها ابتداء من العام ١٤٣٤ هـ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يبلغ إجمالي العرض من الغرف الفندقية حوالي ٧,١٠٠ غرفة فندقية في المدينة حالياً.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أيضاً تطوير ٣,٠٠٠ غرفة فندقية في الفترة المقبلة وحتى عام ١٤٣٦ هـ.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>بالإضافة إلى العرض الحالي من الغرف الفندقية</li> </ul>	

العرض المستقبلي		العرض الحالي ١٤٣٣
المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	
٢٨,٥٠٠ غرفة	١٣,٦٨٨ غرفة	٧١٠٠ غرفة

## الطلب الحالي والمستقبلي

يمثل الطلب الحالي على الغرف الفندقية داخل المدينة حجم حركة الاعمال والسياحة سواء القادمين من الخارج أو الداخل والطلب المستقبلي هو معدل نمو الرحلات السياحية الداخلية والخارجية للمدينة في ضوء توقعات الهيئة العامة للسياحة والآثار

### نمو الطلب :



### إجمالي الطلب :

طلب حالي	إجمالي الطلب المستقبلي	عدد الغرف
٩,٧٦٠	٢١,٤٠٣	

### حجم الطلب الحالي



### الطلب المستقبلي

الطلب الحالي	الطلب المستقبلي
١٤٣٣	المدى القصير ١٤٣٤هـ - ١٤٣٦هـ
	المدى الطويل ١٤٣٧هـ - ١٤٥٠هـ
<ul style="list-style-type: none"> <li>بلغ إجمالي الطلب على الغرف الفندقية ٩,٧٦٠ غرفة حالياً، منها حوالي ٦٩% من داخل المملكة و٣١% قادمون من الخارج.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك توقع لنمو الطلب الإستثماري على الفنادق (٥) و(٤) نجوم في المناطق المركزية خلال الفترة المقبلة،</li> <li>يتوقع أن يزيد الطلب على الغرف الفندقية في المدى الطويل مع إنتعاش السياحة الداخلية والخارجية لمدينة الرياض وقطاع الأعمال لتصل الى حوالي ٢١,٤٠٣ غرفة فندقية عام ١٤٥٠هـ، بزيادة قدرها ٦١٢ غرفة سنوياً.</li> </ul>

### الطلب المستقبلي

الطلب الحالي	الطلب المستقبلي
١٤٣٣	المدى القصير ١٤٣٤هـ - ١٤٣٦هـ
	المدى الطويل ١٤٣٧هـ - ١٤٥٠هـ
٩,٧٦٠ كم ٢	١٣,٤٥٠ غرفة
	٢١,٤٠٣ غرفة

## توقعات أداء السوق للقطاع الفندقى

<p>يتوقع زيادة المعروض من الغرف الفندقية (الجاري تنفيذها) عام ١٤٢٤ هـ بحوالى ٦٤١٤ غرفة الا في حال تعثر تنفيذ هذه المشروعات.</p>	<p>تهدف السياسات الموضوعية من قبل الهيئة العامة للسياحة والاثار إلى تشجيع الطلب على الفنادق من خلال تطوير السياحة المحلية والتسويق، مما يشجع المستثمرين لإقامة فنادق جديدة بمواصفات عالية .</p>	<p>يتوقع إستمرار الإتجاه التصاعدي لأسعار الغرف الفندقية في المدى القصير وذلك لنقص المعروض .</p>
<p>حسب المشاريع المنفذه والمرخص لها فإن التوجه ينصب على الفنادق من فئة ٥ ، ٤ نجوم، والأجنحة الفندقية .</p>	<p>يتوقع إرتفاع نسب الإشغال داخل القطاع ككل بواكبة زيادة في حجم الطلب على الغرف الفندقية خلال المدى القصير والطويل حتى عام ١٤٥٠ هـ .</p>	

## ميزان العرض والطلب للقطاع الفندقى (١٤٣٣هـ-١٤٥٠هـ)

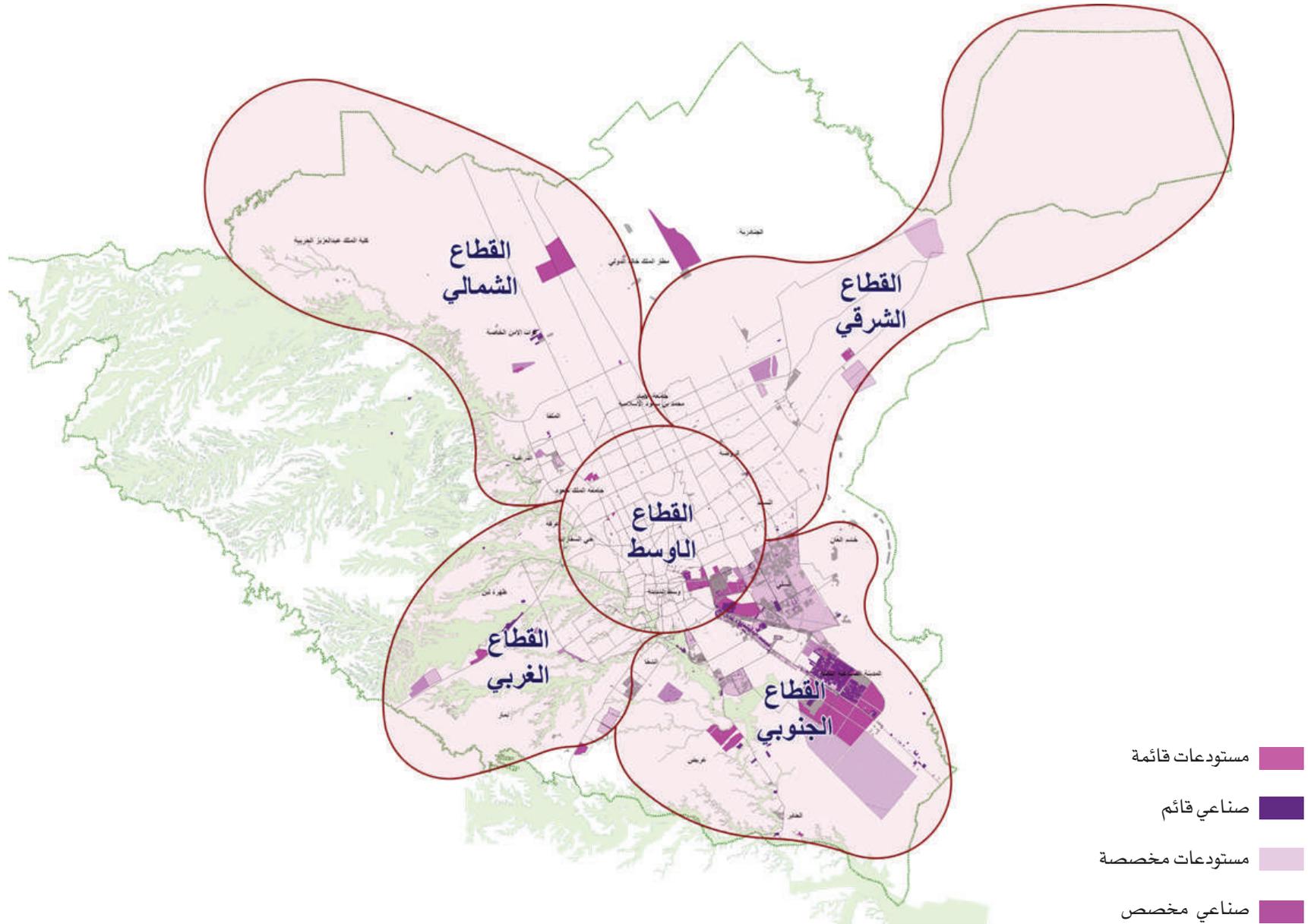
التغير (%) سنوياً	حالة السوق	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ		حالة السوق	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ		حالة السوق	الوضع الراهن ١٤٣٣ هـ		
		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض	
٤,٧٣		٢١,٤٠٣	٢٨,٥٠٠	+٢٣٨	١٣,٤٥٠	١٣,٦٨٨	٢,٦٦٠ -	٩,٧٦٠	٧,١٠٠	عدد الغرف الفندقية







• مؤشرات العرض والطلب  
للقطاع الصناعي



## مؤشرات الوضع الراهن للقطاع الصناعي

أكثر من ٤٠٪ من المناطق الصناعية داخل المخططات المعتمدة غير مطورة

هناك عدة مناطق صناعية تتوزع في جميع المناطق بمدينة الرياض

مساحة الأراضي الصناعية شكلت نحو ٥,١٨٪ من إجمالي المساحة المطورة بالمدينة

تشكل الصناعات الخفيفة والمستودعات نحو ٩٠٪ من المخططات الصناعية

تتركز أكبر مساحات الإستعمال الصناعي في جنوب المدينة

أكثر من ٢٠٠ كم<sup>٢</sup> مخصصة للتطوير الصناعي في الجزء الجنوب الشرقي لم يطور منها الا ٣٥ كم<sup>٢</sup>

### التغير في المساحة حتى عام ١٤٥٠هـ :

المساحة ( كم <sup>٢</sup> )		
١٤٥٠هـ	١٤٣٣هـ	
٥٤,١	٣٦	مستودعات
٥٦	١٣	صناعي مختلط
١٦,٦	٩	صناعي خفيف
١١٨	١٥	صناعي عام
٢٥	٠	صناعي تقني
٢٦٩,٧	٧٣	الإجمالي

يشمل القطاع الصناعي كلاً من الصناعي العام ، الصناعات التقنية، الصناعات الخفيفة ، الصناعي المختلط والمستودعات. وتمثل الإستخدامات الحالية للأغراض الصناعية في مدينة الرياض ٧٣ كم<sup>٢</sup> عام ١٤٣٣هـ وتشكل هذه الإستخدامات ٥,١٨٪ من إجمالي المساحة المطورة ، كما بلغت المساحة المبنية (مساحة الأديار) نحو ٥١,١ كم<sup>٢</sup>، هذا وقد بلغ نصيب الفرد من مساحة الأرض نحو ٢١٢,٨١ م<sup>٢</sup> ومن إجمالي المساحة المبنية نحو ٢٠٩ م<sup>٢</sup>.

متوسط نصيب الفرد الحالي ومعدل النمو (من عام ١٤٢٥ هـ حتى عام ١٤٣٣ هـ) :

مساحة الأرض			
نصيب الفرد	٢١٢,٨١ م <sup>٢</sup>	معدل النمو السنوي	٤٪



## العرض الحالي والمستقبلي

يمثل العرض الحالي من القطاع الصناعي الأراضي الغير مطورة داخل المخططات الصناعية والمناطق الصناعية القائمة فيما يمثل العرض المستقبلي المشاريع الصناعية الجاري تنفيذها والأراضي المخصصة للإستعمال الصناعي مستقبلاً

### إجمالي العرض :

إجمالي العرض المستقبلي	عرض حالي	مساحات الأراضي (كم <sup>٢</sup> )
٢٣٦,٠٣	٤٠,٤	

٢٣٦,٠٣ كم<sup>٢</sup>

اجمالي العرض المستقبلي

٤٠,٤ كم<sup>٢</sup>

عرض حالي

مساحات



### العرض المستقبلي

المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	العرض الحالي ١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>يتوقع زيادة في مساحة الأراضي المخصصة للإستعمال الصناعي في عام ١٤٥٠ هـ ويتوقع أن تتركز تلك المساحة في القطاع الجنوبي للمدينة، ويرجع ذلك إلى عنصر إختيار الموقع بالنسبة للإستعمال الصناعي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المشاريع الصناعية الجاري تطويرها للصناعات التقنية (وادي الرياض للتقنية - مجمع تقنية الإتصالات والمعلومات) تمثل عرض خلال المدى القصير بحوالي ٢٠٤٧ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك عرض حالي من الأراضي المخططة للإستخدام الصناعي والمستودعات في المدينة يقدر بحوالي ٤٠,٤ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>يُقدر العرض المستقبلي من الأراضي المخصصة للإستخدام الصناعي والمستودعات بحوالي ٢٠١٨٨,٥ كم<sup>٢</sup> حتى عام ١٤٥٠ هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تنفيذ مدينة صناعية خاصة (البوابة الصناعية) في جنوب المدينة الصناعية الثانية ستوفر خلال المدى القصير حوالي ٦,٥ كم<sup>٢</sup>. بالإضافة إلي المتبقي من العرض الحالي ٢٨,٥٥ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>	

### العرض المستقبلي

المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	العرض الحالي ١٤٣٣
٢٠١٨٨,٥ كم <sup>٢</sup>	٢٠٤٧,٥٢ كم <sup>٢</sup>	٢٠٤٠,٤ كم <sup>٢</sup>

## الطلب الحالي والمستقبلي

يمثل الطلب الحالي على الأراضي للإستثمار في القطاع الصناعي معدل تطوير الأراضي للإستعمال الصناعي والطلب المستقبلي على الإستثمار في ظل المتغيرات الإقتصادية وخطط الدولة لتشجيع التطوير الصناعي

### إجمالي الطلب :

إجمالي الطلب المستقبلي	طلب حالي	مساحات الأراضي (كم <sup>٢</sup> )
٤٤,٧١	١,٨٥	



### الطلب المستقبلي

المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	الطلب الحالي ١٤٣٣
<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أن يزيد الطلب على القطاع الصناعي خلال المدى القصير بمعدل ٧.٧٪ سنوياً.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>من المتوقع أن يكون هناك طلب مستقبلي على الأراضي للإستخدام الصناعي والمستودعات في المدينة بحوالي ٢كم<sup>٢</sup>٤٢,٢٣ حتى عام ١٤٥٠هـ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>يعد الطلب الإستثماري على القطاع الصناعي منخفض حالياً في ظل أن ٤٠٪ من الأراضي المخصصة للقطاع الصناعي لازالت متاحة للتطوير.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>سيصل الطلب على الإستخدام الصناعي في الفترة ١٤٣٤-١٤٣٦ هـ الى حوالي ٢كم<sup>٢</sup>٢,٤٨</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>هناك طلب حالي من الأراضي للإستخدام الصناعي والمستودعات في المدينة بحوالي ١,٨٥ كم<sup>٢</sup>.</li> </ul>

### الطلب المستقبلي

المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ	المدى الطويل ١٤٢٧ هـ - ١٤٥٠ هـ	الطلب الحالي ١٤٣٣
٢كم <sup>٢</sup> ٢,٤٨	٢كم <sup>٢</sup> ٤٢,٢٣	٢كم <sup>٢</sup> ١,٨٥

## توقعات أداء السوق للقطاع الصناعي:

توجه القطاع الخاص الى الإستثمار في تطوير الأراضي المخصصة للصناعات التقنية على غرار مجمع التقنية ووادي الرياض للتقنية.

يزيد الطلب المستقبلي على الأراضي والمباني للأغراض الصناعية بمعدل ٧,٧٪ سنوياً نتيجة للجهود التي تبذلها الجهة المعنية بتطوير المدن الصناعية للتوسع في تنمية القطاع الصناعي ،

الإستمرار في تنمية المنطقة الصناعية الرئيسية في جنوب شرق المدينة لأغراض الصناعات العامة (المصانع).



## ميزان العرض والطلب للقطاع الصناعي (١٤٣٣-١٤٥٠هـ)

التغير (%) سنوياً		حالة السوق	المدى الطويل ١٤٣٧ هـ - ١٤٥٠ هـ		حالة السوق	المدى القصير ١٤٣٤ هـ - ١٤٣٦ هـ		حالة السوق	الوضع الراهن ١٤٣٣ هـ		
الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض		الطلب	العرض	
٢٠٦١	٩,٧٨	+ ١٤٦,٢٧	٤٢,٢٣	١٨٨,٥	+ ٤٥,٢٢	٢,٤٨	٤٧,٥٣	+ ٣٨,٥٦	١,٨٥	٤٠,٤١	مساحة الأراضي ( كم٢ )







• النتائج والتوصيات

## أبرز النتائج

الإرتفاع غير المبرر في أسعار المعروض من العقارات لأسعار الأراضي والإيجارات بالرغم من وفرتها وذلك نتيجة المضاربات العقارية وإحتكار الأراضي وهذا أدى الى إحتجام كثير من المستهلكين عن الشراء في الوقت الراهن.

وجود فائض في المخططات السكنية الغير مطورة حيث يمثل الطلب حوالي ٣٠٪ فقط من إجمالي مساحة تلك المخططات، إلا أن الحاجة تظل قائمة في دعم سياسات توفير الإسكان الميسر.

بالرغم من معدلات الطلب المرتفع على القطاع المكتبي في سوق العقار بمدينة الرياض من قبل الجهات الحكومية والخاصة إلا أنه لوحظ إرتفاع معدل المباني الشاغرة في منطقة العصب المركزي إلى ١٦ ٪، ومن المتوقع ان يشهد هذا القطاع زيادة جوهريّة في المعروض من المكاتب عالية الجودة

يلاحظ أن العرض من الأراضي المخصصة للتطوير الصناعي يعتبر مرتفعاً وقد واکب ذلك التوسع في تخطيط الأراضي والتباطؤ في التطوير الصناعي المنظم.

تساهم مخططات المنح الحكومية في توفير الإحتياج من الأراضي السكنية المطلوبة إلا أنها بحاجة إلى خدمتها بالمرافق العامة وإعطائها الأولوية.

سيكون هناك تأثير إيجابي لمشاريع وزارة الإسكان ومشاريع التطوير الشامل على سوق العقار في المدى الطويل ويرتبط ذلك بمدى الإلتزام بتنفيذها وفق جدول زمني محدد.

تساهم الضوابط والتنظيمات الخاصة بأنظمة البناء في زيادة الكثافات السكنية في المدينة والتأثير على حجم المعروض من القطاعات العقارية وخاصة القطاع السكني

محدودية مساهمة شركات التطوير العقاري في تطوير الوحدات السكنية حيث تمثل ٦٪ من إجمالي الوحدات المطلوبة سنوياً وقد واکب ذلك التباطؤ في تنفيذ مشاريع التطوير الشامل

يرتبط العرض المتوقع من الأراضي لتلبية الطلب لكافة القطاعات على مدى الإلتزام بالإستعمالات المخصصة ضمن المخطط الهيكلي لمدينة الرياض ١٤٥٠هـ وفق مرحلة التنمية الموضوعة.

يرتبط العرض والطلب بمدى توفير المرافق والخدمات العامة بمناطق التطوير فعلى سبيل المثال تبلغ نسبة الأراضي المخدومة بالمرافق العامة في القطاع الجنوبي ٢٥٪ من إجمالي الأراضي المخططة في هذا القطاع.

### النمو السكاني والإقتصادي

يتوقع أن ينمو حجم الطلب على جميع قطاعات سوق العقار في ظل استمرار معدل النمو السكاني والنمو الإقتصادي لمدينة الرياض خلال المدى القصير والطويل .

### فائض من الأراضي المخصصة

يعتبر الوضع الخاص بميزان العرض والطلب بمدينة الرياض وضعاً جيداً مقارنةً بالمدن الأخرى حيث أن المتاح من الأراضي المخصصة ضمن المخطط الهيكلي و داخل مرحلة التنمية العمرانية عام ١٤٥٠ هـ سيكون كافياً لمقابلة الطلب المستقبلي حتى بعد عام ١٤٥٠ هـ حيث تفوق مساحة تلك الأراضي إجمالي الطلب المستقبلي، ويعتمد ذلك على الإلتزام بسياسات المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض ١٤٥٠ هـ.

### عرض متزايد

رغم قلة الطلب على القطاع الصناعي حالياً ونسبة الإشغال المنخفض إلا أن العرض مرتفع للأراضي المخصصة ضمن المخطط الهيكلي العام للمدينة والتي تبلغ مساحتها ١٩٧،٤٧ كم٢ حتى عام ١٤٥٠ هـ.

### مساهمة إيجابية للمشاريع الجاري تنفيذها

من المتوقع أن تساهم المشاريع الجاري تنفيذها في تقليص الفجوة بين العرض والطلب للقطاع المكتبي على المدى القصير كما ستساهم في توفير الطلب المستقبلي على القطاعات العقارية الأخرى

### طلب متزايد

يتركز الطلب على تطوير الشقق السكنية ضمن القطاع السكني وعلى التوسع في تجارة التجزئة ضمن القطاع التجاري حيث يتوقع أن يصل الطلب السنوي ٥،٤٪ سنوياً حتى عام ١٤٥٠ هـ، كما يتركز العرض على توفير المكاتب ذات الفئة (أ ، ب) ضمن القطاع المكتبي خاصة على المدى القصير حيث يجري تطوير ما مساحته ١،٣٨ كم٢ حتى عام ١٤٣٦ هـ

## القطاع السكني توازن غير فعلي

لا يوجد عجز في القطاع السكني حالياً وكذلك على المدى القصير والمدى الطويل من الناحية العددية للوحدات مقابل الأسر ويتوقع أن يزيد الطلب على الوحدات ذات المساحة الصغيرة التي تشمل الوحدات المتعددة (الدوبلكسات) - الشقق السكنية - الوحدات المتلاصقة إلا أن الحاجة تظل ماسة إلى دعم سياسات توفير الإسكان الميسر

## القطاع المكتبي

بالرغم من معدلات الطلب المرتفع في القطاع المكتبي في سوق العقار بمدينة الرياض من قبل الجهات الحكومية والخاصة إلا أنه في الوقت الحالي إرتفع معدل المباني الشاغرة في منطقة العصب المركزي إلى ١٦ ٪ ، ومن المحتمل أن يشهد السوق زيادة جوهرية في المعروض من المكاتب عالية الجودة.

## الإيجارات

يلاحظ إرتفاع الإيجارات سنوياً بمعدل ٥ ٪

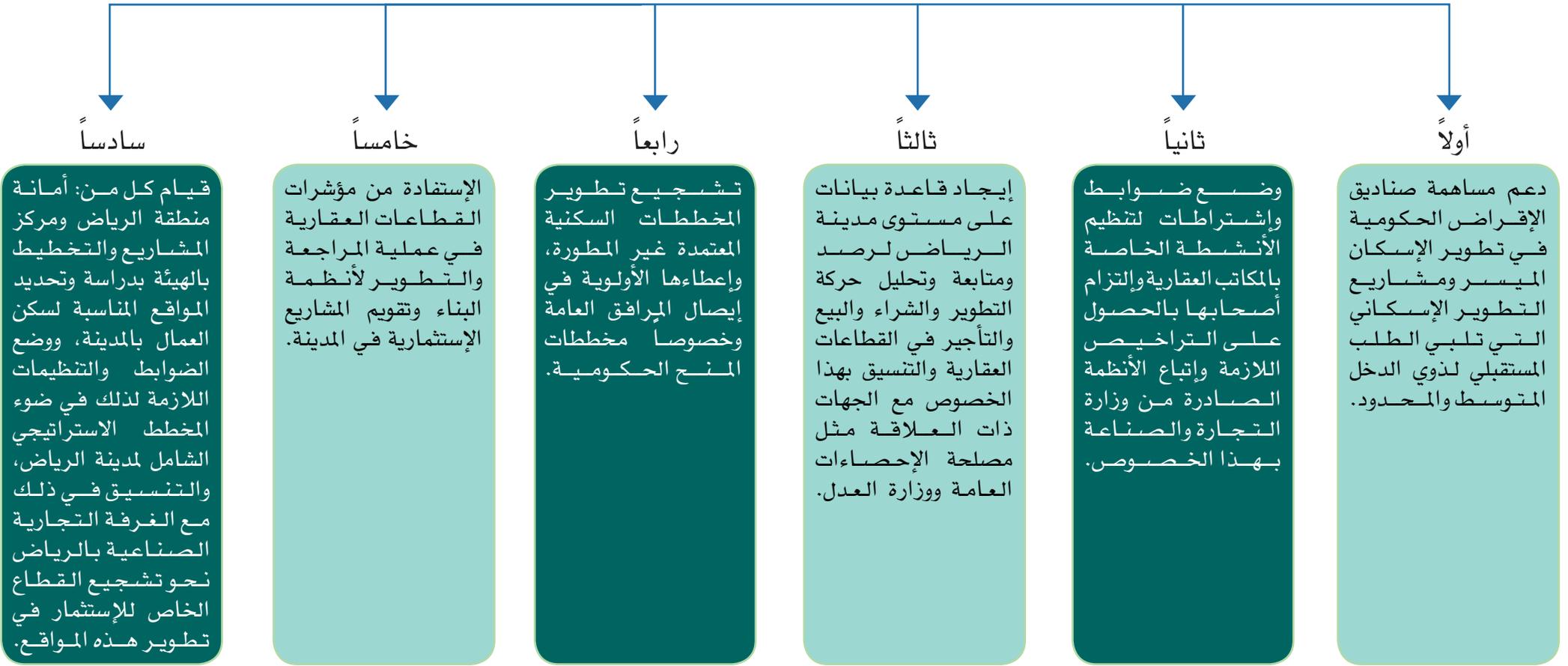
## الرهن العقاري

سيساهم تطبيق نظام الرهن العقاري في معالجة مشاكل التمويل العقاري مما سيثجع المستثمرين على ضخ مشاريع الإسكان الجديدة في السوق .

## منطقة وسط المدينة

ستساهم برامج التجديد لمنطقة وسط المدينة في تعزيز السوق العقاري من خلال توفير البيئة المناسبة للسكن والاستثمارات الإقتصادية .

## التوصيات المقررة من قبل الهيئة





الهَيئة العُلَيَا  
لتطوِير مَدِينَة الرِيَاض