



سوق العقارات في جدة
نظرة عامة

الربع الثاني من عام 2016



جدة ملخص السوق

تباطؤ في الأداء على الرغم من إنجاز المزيد من المشروعات

انخفضت أسعار مبيعات الفلل والشقق مقارنة بالعام الماضي، بينما واصل معدل تأجير الشقق النمو ولكن بمعدل أبطأ.

وعلى الرغم من تزايد الجهود المبذولة لمعالجة مشكلة العجز في توفير الإسكان بأسعار مقبولة، (بما في ذلك مشروع إسكان، ومشروع الإسكان في خليج سلمان)، إلا أن العديد من المشاريع الكبرى تواجه تأخيرات.

استقرت معدلات القطاع المكثبي في الربع الثاني نتيجة التأثير المزدوج للركود الاقتصادي وإنجاز عدد من المشاريع المكثبية.

انخفضت شواغر الفنادق في الربع الثاني، بينما كان تكثر متوسط المعدلات اليومية أقل مقارنة بالربع الأول. لقد تم افتتاح فندقين في الربع الثاني، مما يعتبر أمراً إيجابياً بالنسبة لخطة إكمال المشاريع، إلا أن زيادة العرض ستخلق مزيد من المنافسة بين الفنادق الفاخرة بجدة.

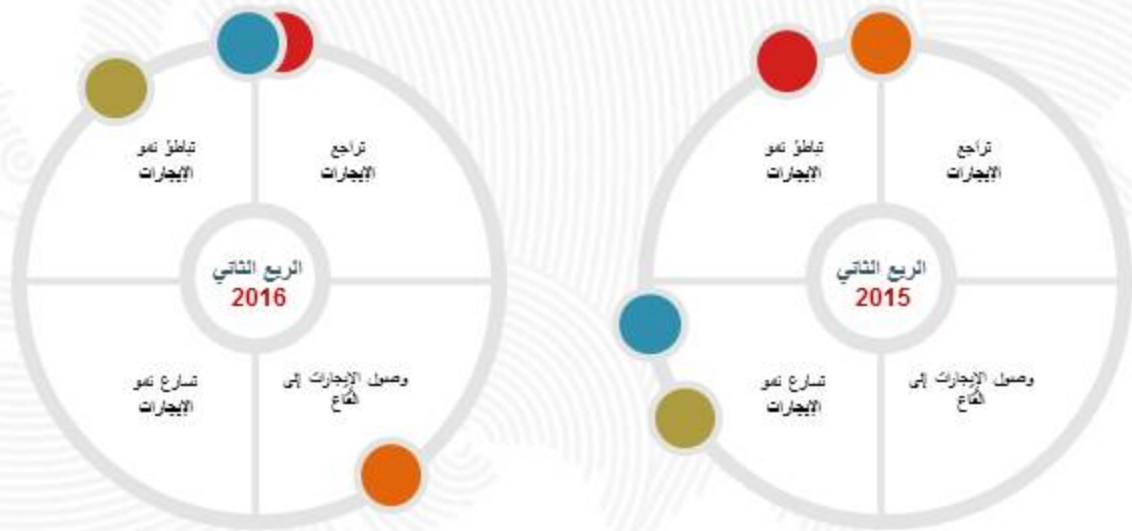
حافظت معدلات التأجير بقطاع مراكز التسوق على استقرارها خلال الربع الثاني. وعلى الرغم من انخفاض معدلات الشواغر خلال ذلك الربع، مما يهيئ أوضاع السوق لصالح المالكين، إلا أنه

من المحتمل أن تبقى كمية كبيرة من بنود العرض المُعلن عنها أو التي يتم انشاءها، بالإضافة إلى تراجع الطلب (الذي يدعوه انخفاض تعاملات نقاط البيع) على استقرار أسعار الإيجارات في الوقت الحالي.

ومن المحتمل أن يؤدي تسهيل إجراءات الاستثمار الأجنبي بالملكة العربية السعودية وفقاً لرؤية السعودية لعام 2030، إلى الحفاظ على قوة أداء قطاع التجزئة في جدة على المدى الطويل.

يعتبر التنوع الاقتصادي، والذي تم الإعلان عنه في رؤية المملكة العربية السعودية لعام 2030 أمراً إيجابياً بالنسبة لسوق العقار في جدة.

ساعة الإيجار الرئيسية في جدة



الشريحة السكنية الشريحة التجارية الشريحة السياحية الشريحة الفندقية

*تعكس الساعة الفندقية حركة إيرادات الغرف المتاحة

ملاحظة: تعد الساعة العقارية أحد الأدوات البيانية التي وضعتها جونز لانج لاسل (جيه إل إل) لتوضيح مكانة السوق خلال دورة إيجار الفرد. ولا تمثل هذه المراكز بالضرورة التوقعات المستقبلية لاستثمار أو تنمية السوق. من الأهمية بمكان أن نسلّم بأن الأسواق تتحرك بسرعات متباينة اعتماداً على نموها وحجمها بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية. لن تتحرك الأسواق عكس الساعة، ويمكن أن تتراجع أو تظل عند النقطة ذاتها في دورتها لفترات ممتدة.
المصدر: جيه إل إل

نظرة عامة على الشريحة المكتبية في جدة

موضوع الساعة



قلل بعض المستأجرين الذين يطولون بمشروعات التشييد والبنية التحتية الرئيسية مثل سكك حديد الحرمين ونظام الصرف الصحي بالمدينة صليبتهم، وقد أخلوا المكان نظراً لأن مشروعاتهم أوشتت على الانتهاء.

الوصول إلى الجودة: يستفيد عدد من المستأجرين من أوضاع السوق الميسرة للانتقال إلى مساحة مكتبية ذات جودة أفضل توفر من وفق حديثة.

رؤية السعودية 2030: أعلنت في شهر أبريل 2016، وتتركز حول التنوع الاقتصادي وجذب الاستثمار الأجنبي. وبالرغم من أن الأثر لن يكون ملحوظاً في المدى القريب، إلا أننا نتوقع أن يرفع الطلب على الوحدات المكتبية على المدى الطويل. والجدير بالذكر أن السوق العقاري المكتبي بشكل عام اعتمد بالعمادة على طلب من قبل الجهات الحكومية.

الآداء

أنهى التباطؤ الاقتصادي النمو الذي شهدته الفترة الأخيرة في الإيجار في سوق الإيجار المكتبي في جدة. وبينما ظل معدل الإيجار مستقراً خلال هذا الربع بمعدل 1,121 ريال سعودي للتر مربع، إلا أنه انخفض انخفاضاً طفيفاً (بنسبة 1.5% على مدار العام الماضي). بينما ارتفع معدل الشواغر ارتفاعاً طفيفاً (بنسبة 1% على مدار الربع الثاني ليصل لنسبة 6%، بينما ظل معدل الشواغر ثابتاً عاماً بعد عام.

العرض

دخل مبنيان إداريان إلى السوق خلال الربع الثاني: برج العمودي على طريق المدينة، ومركز دارا بشوارع الأمير سلطان. وقد أضاف المبنيان ما يزيد على 11,000 متر مربع من المساحة المكتبية إلى السوق، بما يمثل إجمالي عرض يقارب 937,000 متر مربع. ومن المتوقع أن يكتمل مشروع إعمار سكوير (24,000 متر مربع) في وقت لاحق من هذا العام، ويعد هذا المشروع الإضافة الأكبر إلى المساحة المكتبية بعد برج ذا هيد كوارترز بزنس بارك الذي أضاف 75,000 متر مربع إلى السوق في عام 2014.

المعرض المستقبلي (النصف الثاني 2016-2018)

المعرض من المساحات المكتبية

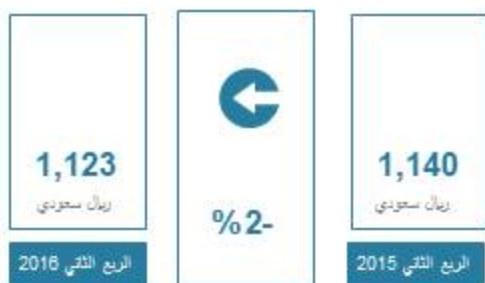
معدل العرض الحالي (2013-الربع الثاني 2016)



معدل الإيجارات (لكل متر مربع)

آداء الشريحة المكتبية

معدل الشغور



نظرة عامة على سوق الإسكان في جدة

موضوع الساعة

ضريبة الأراضي البيضاء: يمثل الإعلان عن التوائح في شهر يونيو خطوة إيجابية من شأنها أن تزيد من التطوير السكني نظراً لسعي ملاك الأراضي والعطويين إلى تجنب العبء الضريبي. كما ستساهم الزيادة المتوقعة في تخفيض تكاليف الأرض تكلفة الإسكان في 2016 و2017.

تخفيض قيمة الدفعة المتقدمة: من 70% إلى 85% من أجل تعزيز الطلب على المبيعات السكنية نظراً لاستمرار أسعار المبيعات في الانخفاض وبقاء الطلب ضعيفاً. أوضحت بيانات وزارة العدل وجود انخفاض بما يقارب 9% في عدد التعاملات السكنية من بداية العام حتى شهر مايو.

الإداء

شهد الأداء تغيراً طفيفاً إما في أسعار الإيجار أو البيع في الربع الثاني من عام 2016، ولم تشهد أسعار إيجار الفلل والشقق زيادة سوى بنسبة 1%. وعلى مدار العام الماضي، ارتفعت إيجارات الفلل بنسبة 2.5%، بينما استمر معدل أسعار إيجار الشقق بالارتفاع ولكن بمعدل أقل بنسبة 4%.

فيما استمر معدل أسعار البيع بالانخفاض على مدى الربع الثاني (بنسبة 1% للفلل ونسبة 2.3% للشقق مقارنة بالربع الأول من عام 2016) بينما انخفض سعر بيع الفلل والشقق من عام إلى آخر بما يقارب 4% إلى 5% على الترتيب.

العرض

لم يكن هناك أي إنجازات ملحوظة خلال الربع الثاني، مع بقاء إجمالي العرض بما يقارب 796,000 وحدة سكنية. من المتوقع أن يشهد النصف الثاني إتمام أبراج الهلال 2، بينما تأخر إنجاز عدد من المشاريع السكنية الضخمة المخطط لها (مثل مشروع إسكان خليج سلمان) إلى عام 2018، والتي كان من المتوقع لها أن تدخل السوق في عام 2017.

المعرض المستقبلي (النصف الثاني 2016-2018)

المعرض من الوحدات السكنية

العرض الحالي (2013-الربع الثاني من 2016)



مؤشرات مبيعات وإيجار العقارات

أداء القطاع السكني



نظرة عامة علي شريحة مراكز التسوق في جدة

موضوع الساعة

تقليل القيود على الاستثمار الأجنبي: اعتمد مجلس الوزراء تخفيف قيود الملكية الأجنبية من 75% إلى 100% من أعمال التجزئة في شهر يونيو.

جاء الإعلان متوافقاً مع رؤية السعودية 2030 سعياً لزيادة الاستثمار الأجنبي بالمملكة. وصدرت الرخصة الأولى بموجب اللوائح الجديدة في شهر يونيو إلى شركة داو للكيماويات مما سيُشجع دخول مزيد من تجار التجزئة الدوليين بسهولة أكثر في السوق، الأمر الذي سيساهم في استيعاب العرض القادم.

نقطة معاملات المبيعات: وفقاً لأحدث البيانات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي، فقد انخفض عدد نقاط معاملات المبيعات بما يقارب 1% من ربيع إلى ربيع، كما انخفضت قيمة نقطة المبيعات بما يقارب 7%.

الأداء

شهدت معدلات إيجار وحدات التجزئة انخفاضاً طفيفاً خلال الربع الثاني، حيث انخفضت بما يقل عن نسبة 1% في كلٍ من المراكز الإقليمية و فوق الإقليمية. بينما شهدت المراكز الإقليمية و فوق الإقليمية على مدار العام زيادات إيجارية بنسبة 15% و 5% على الترتيب. وقد انخفضت المساحات الشاغرة خلال الربع الثاني لتصل إلى ما يقارب من 7%، نظراً لاستمرار استيعاب العرض الجديد.

العرض

أضيفت مساحة إجمالية تقدر بـ 14,000 متر مربع إلى السوق في الربع الثاني مع توسعة الأندلس مول، بالإضافة إلى مساحة 42,000 متر مربع التي من المتوقع إنجازها في عام 2016، مما يتضمن 20,000 متر مربع لمشروع توسيع المجمع التجاري الحالي بأسواق البحر الأحمر.

يقع معظم العرض المستقبلي في الجزء الشرقي من المدينة وغربها وشمالها بعيداً عن منطقة التسوق التقليدية بشوارع التحلية باستثناء جدة بارك.

المعرض المستقبلي (النصف الثاني 2016-2018)

المعرض لمراكز التسوق

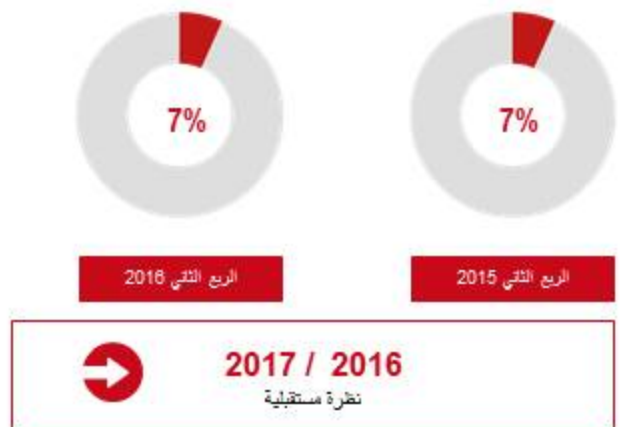
المعرض الحالي (2013-الربع الثاني 2016)



التغيير في متوسط الإيجارات

أداء قطاع مراكز التسوق

معدل الشغور



نظرة عامة على سوق الفنادق في جدة

موضوع الساعة

المنافسة المتزايدة: افتتحت كمية كبيرة من الفنادق الجديدة على مدار 18 شهراً الماضية، متشراً بالأداء القوي بسوق جدة. يتركز معظم العرض الجديد في فئة الخمس نجوم؛ وستزداد المنافسة في قطاع الفنادق الفاخرة حيث يعد تميز الخدمات والمنتجات المقدمة أحد أهم عوامل النجاح المهمة.

شهد قطاع الشقق المشروحة نمواً كبيراً في جدة مع افتتاح مجموعة إسكوت لثلاثة عقارات في غضون عدة أشهر، مما أضاف من عرض الوحدات ذات الجودة العالية للسوق. وهذا يعتبر تغيراً ملحوظاً، حيث في الماضي كان معظم العرض في السوق عبارة عن علامات تجارية محلية.

العرض

شهد الربع الثاني من 2016 افتتاح فندق سوفيتيل كورنيش (191 غرفة)، والذي كان سابقاً فندق ويستن، بالإضافة إلى رامادا كورنيش (165 غرفة) بالقطاع المتوسط.

ورفع إنجاز تلك المشروعات إجمالي العرض إلى ما يقارب 9,000 غرفة، مع وجود حوالي 1,500 غرفة فندقية المتوقع دخولها إلى السوق في وقت لاحق من العام.

الأداء

انخفضت معدلات الأسعار من أول العام حتى شهر مايو بنحو 5% لتصل إلى 69% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي.

بينما شهد متوسط معدل الأيجار اليومي معاناة أقل، محافظاً على مستواه بارتفاع طفيف عن حاجز مبلغ 240 دولار أمريكي مسجلاً معدل أعلى من الشهور الخمسة الأولى من العام، مع تعزيز وضع جدة باعتبارها السوق الأعلى بالمنطقة.

المعرض المستقبلي (التصنيف الثاني 2016 - 2018)

المعرض من الفنادق

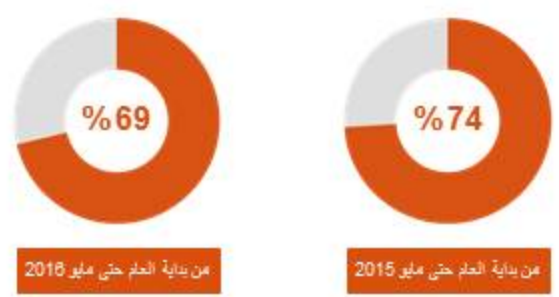
المعرض الحالي (2013 - الربع الثاني 2016)



متوسط السعر اليومي

أداء الشريحة الفندقية

معدل الإشغال



التعريفات والمنهجية



تشير الساعة التاسعة إلى وصول السوق لذروة نمو معدل أسعار الإيجار، وقد يستمر ارتفاع معدل أسعار الإيجار على مدى الأرباع القادمة، وتتجه السوق نحو فترة من استقرار الإيجار.



تشير الساعة السادسة إلى نقطة التحول نحو نمو أسعار الإيجار. نتخذ بأنه السوق قد وصل عند هذه النقطة إلى أدنى نقطة له ومن المحتمل بأن تكون الحركة التالية في الإيجار هي الصعود.



تشير الساعة الثالثة إلى وصول السوق إلى أسرع نقطة انخفاض. بينما قد يستمر سعر الإيجار في الانخفاض لفترة ما، فمن المتوقع أن يتباطأ الانخفاض مع اتجاه السوق نحو فترة استقرار الإيجار.



تشير الساعة الثانية عشرة إلى نقطة تحول اتجاه توحيد أحد الأسواق أو التباطؤ. عند هذه النقطة لا توجد احتمالية نمو مزيد من النمو في معدل أسعار الإيجار في الدورة الحالية، ومن المحتمل أن تكون الحركة التالية نحو الانخفاض.



السكني

تعتمد بيانات العرض على التعداد القومي للسكان (2010)، وكذلك المسح الربع سنوي للمشروعات الكبرى والتطويرات الجديدة في مجالات محددة.

يشير مصطلح المبني المنجز إلى أحد المباني المُسَلَّمة والمجهزة للإشغال القوي.

تعتمد بيانات الأداء السكاني على جزئين متصلين للإيجار في القلل والشقق وجزء آخر لأداء المبيعات الخاص بالقلل والشقق. ويغطي هذان الجزئين المشروعات في أماكن مختارة في جدة.



المكاتب

تعتمد بيانات العرض على مسح الربع سنوي للمستثمرين أ، وب، للمساحة المكتبية الكائنة في منطقة الأعمال بمدينة جدة، والمعروفة بمنطقة شارع الأمير سلطان والتحلية وطريق الملك عبد العزيز، إبراهيم الجفالي، وشارع الأمارة، والمدينة، وشارع الملك عبد الله والأمير سعود الفيصل (الروضة). يشير مصطلح المبني المنجز إلى أحد المباني المُسَلَّمة والمجهزة للإشغال يمثل الإيجار الرئيسي، المكتب أعلى معدل لقيمة إيجار بالسوق المفتوحة الذي يمكن توقعه لأحد الوحدات المكتبية التصورية ذات المواصفات والجودة العالية في أفضل المواقع بأحد الأسواق اعتباراً من تاريخ المسح (ويشكل طبيعي في نهاية كل ربع). يعكس معدل الإيجار الرئيسي معدل الأشغال الإيجاري المعياري للسوق المحلي. ولا يعكس هذا الجانب من الإيجار التأثير العالي لدوافع المستأجر ويستثنى رسوم الخدمات والضرائب المحلية. تعتمد معدلات الشواغر المكتبية على تقديرات جيه إن إل فيما يتعلق بجزء المبني الذي يضم ما يقرب من 60% من العرض الحالي.



التجاري

تتعبج جيه إن إل العرض التجاري في القلاق من قلة والثلاث والأربع والخمس نجوم، ويستثنى من بيانات العرض الشقق المفروشة. تعتمد بيانات الأداء على المسح الشهري الذي تجريه ستار جولدر.



التجزئة

يحدد تصنيف مراكز التجزئة على تعريف معهد الأراضي الحضرية (IUL). ويحدد أيضاً على إجمالي المساحة القابلة للتأجير.

- المجمعات التجارية الإلهمة الكبرى التي تزيد إجمالي المساحة القابلة للتأجير على 90,000 متر مربع.
- المجمعات التجارية الإلهمة التي تتراوح إجمالي المساحة القابلة للتأجير بين 30,000 - 90,000 متر مربع.
- المجمعات التجارية للمجموع المحلي التي تبلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير ما بين 10,000 - 30,000 متر مربع.
- المجمعات التجارية المحلية التي تبلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير ما بين 10,000 - 30,000 متر مربع.
- المجمعات التجارية الملائمة التي تبلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير 30,000 متر مربع.

يمثل متوسط مركز سوق الإيجار معدل الإيجار للمحلات الخاص بمجمعات التسوق الكبرى بجدة. يحصل ثوربد التجزئة بإجمالي المساحة القابلة للتأجير داخل المجمعات التجارية للتجزئة.

يحدد معدل الشواغر على تقديرات فريق تجزئة جيه إن إل. بالإضافة إلى البيانات المقدمة من لجنة حرفة تد للتجارة والصناعة الخاصة بمركز التسوق. ويمثل متوسط معدل المعيار في محلات وحدة الخط بالمولات الإلهمة.





جدة

جميل سكوير
الطابق 2، الجناح 209
شارع التحية، وشارع الأندلس
ص. ب.: 2091
جدة: 23326 - 8909
المملكة العربية السعودية
الهاتف: +966 12 660 2555
الفاكس: +966 12 669 4030

لأسئلة والاستفسارات عن سوق جدة العقارية، الرجاء الاتصال بـ:

جميل عزتوي

رئيس مكتب
المملكة العربية السعودية
jamil.ghaznawi@eu.jll.com

دانا ويليامسون

رئيس الوكالة
منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
dana.williamson@eu.jll.com

أندرو ويليامسون

رئيس قطاع التجزئة
منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
andrew.williamson@eu.jll.com

كريغ بلايب

رئيس الأبحاث
منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
craig.plumb@eu.jll.com

قياز أحمد

مدير، الاستشارات
المملكة العربية السعودية
fayyaz.ahmed@eu.jll.com

أحمد المحضار

محلل أول
المملكة العربية السعودية
ahmed.almihdar@eu.jll.com

محمد العجمي

محلل
المملكة العربية السعودية
mohammad.alajmi@eu.jll.com



@JLLMENA



youtube.com/onesiangiasalle



linkedin.com/companies/ones-ang-iasalle



jonesiangiasalleblog.com/EIEMAResearch

JLL-mena.com

جميع الحقوق والملكية الفكرية محفوظة لجيه إل إن. كما أن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي ملكية لجيه إل إن، وتستخدم في أغراض تقييم هذا المقترح فقط. تظل جميع تلك الوثائق والمعلومات مملوكة لجيه إل إن إلى جانب المحافظة على سريتها. يُسمح بنسخ أي جزء من هذه الوثيقة بالقدر اللازم من أجل التقييم، ولا تُعرض هذه الوثيقة على أي طرف خارجي دون الحصول على إذن خطي مسبق من جيه إل إن. تُعد جميع المعلومات المذكورة بهذه الوثيقة من مصادر موثوق بها، رغم عدم وجود ضمانات أو تعهدات فيما يتعلق بدقتها.