



# أداء سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

بحث | الربع الأول 2023

# القطاع السكني

## الرياض



## جدة



# قطاع المكاتب

## الرياض



## جدة



ليصل إلى 1,764 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً خلال نفس الفترة.

وفيما يخص جدة، لوحظت بوادر على تراجع أداء سوق المساحات المكتبية. وعلى الرغم من ذلك، هناك طلب كبير للغاية على المساحات المكتبية عالية الجودة ذات الإدارة الجيدة والمملوكة لشخص واحد. وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 15% مقارنةً بالعام الماضي ليصل إلى 1,199 ريالاً سعودياً للمتر المربع سنوياً خلال الربع الأول من عام 2023. وبشكل عام، فإن الطلب على مستوى السوق تقوده الشركات المحلية والشركات العائلية التي تنتقل إلى مناطق جديدة باتجاه الشمال والغرب. وفقاً لذلك، استقر متوسط الشواغر على مستوى المدينة عند 8% خلال الربع الأول من عام 2023.

ومن المتوقع أن يحافظ سوق المساحات المكتبية في المملكة على زخمه الإيجابي. وفي ظل سعي الرياض لترسيخ مكانتها كمركز تجاري إقليمي، تتوقع المزيد من الجهود نحو تحسين البنية التحتية للعاصمة بشكل جوهري لتلبية الإقبال المتزايد.

خلال الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2023، شهد السوق تسليم نحو 50000 متر مربع من المساحات المكتبية في مدينتي الرياض وجدة، مما ساعد في رفع إجمالي المخزون الحالي إلى ما يقرب من 4.9 ملايين متر مربع في العاصمة الرياض و1.2 مليون متر مربع في جدة. ومن المتوقع أن يستقبل السوق 61000 متر مربع و583000 متر مربع أخرى من المساحات المكتبية خلال الفترة المتبقية من هذا العام في جدة والرياض على الترتيب.

وفي العاصمة الرياض، أدت ديناميكيات العرض والطلب إلى مزيد من التحول في ظروف السوق لمصلحة الملاك، ومن المتوقع أن يستمر الملاك في استغلال تلك الظروف من أجل الاستفادة من الطلب القوي. وعلى صعيد آخر، تتوسع الشركات نحو الشمال حيث تتوفر مساحات مكتبية تتميز بسهولة الوصول وتوافر مواقف انتظار للسيارات. ويشهد السوق حالياً ندرة في توافر المساحات المكتبية عالية الجودة، وهو ما يتضح من انخفاض معدل الشواغر في الرياض إلى 1% خلال الربع الأول من عام 2023. وعليه، ارتفع متوسط إيجارات المساحات من الفئة «أ» بنسبة 19% مقارنةً بالعام الماضي

وقد اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتسريع وتيرة زيادة نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين وتعزيز قطاع الوحدات السكنية، وهو ما أدى إلى تزايد الطلب، ومن المتوقع أن يستمر في الزيادة والتنامي. وجرى مؤخراً الإعلان عن طرح 100 مليون متر مربع من الأراضي المخصصة للقطاع السكني في العاصمة والمدن الأخرى للسيطرة على الزيادة في أسعار الأراضي والمساكن. ومن المعلوم أن متوسط أسعار البيع والإيجار في العاصمة الرياض ارتفعت خلال الربع الأول من العام الجاري بواقع 7% و2% على الترتيب مقارنةً بالعام الماضي. وبالمثل، ارتفع متوسط أسعار البيع في جدة بنسبة 11% سنوياً، بينما ارتفع متوسط أسعار الإيجار بنسبة 9%.

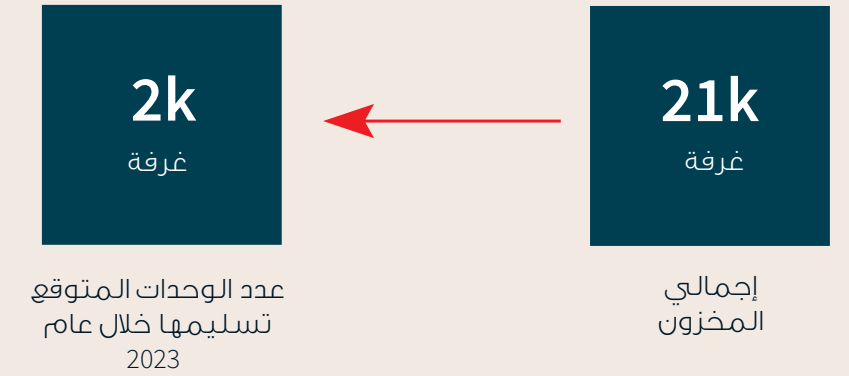
وبشكل عام، شهدنا تحول هيكلي في السوق، لزيادة الطلب على الشقق عن الطلب على الفلل. وبالمقارنة بالعام الماضي، نجد أن أسعار البيع قد زادت بنسبة 6% في الرياض و17% في جدة خلال الربع الأول من عام 2023. وخلال نفس الفترة، زادت أسعار إيجار الشقق بنسبة 4% في الرياض و13% في جدة.

شهدت العاصمة الرياض إنجاز نحو 7800 وحدة سكنية خلال الربع الأول من عام 2023، ليرتفع إجمالي المخزون بها إلى 1.4 مليون وحدة سكنية. كما تم تسليم 4400 وحدة في جدة خلال نفس الفترة ليرتفع مخزون السوق من الوحدات السكنية بالمدينة إلى 864000 وحدة. ومن المقرر تسليم 45000 وحدة في المدينتين خلال الأشهر المتبقية من هذا العام.

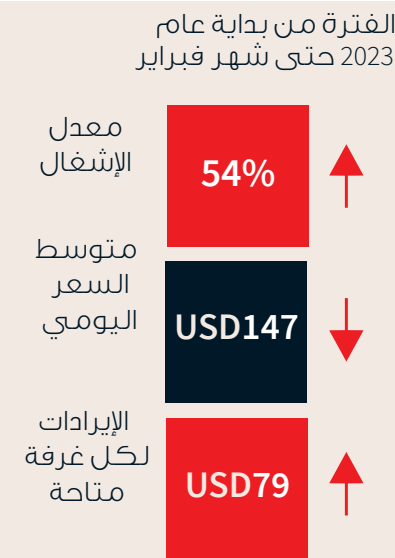
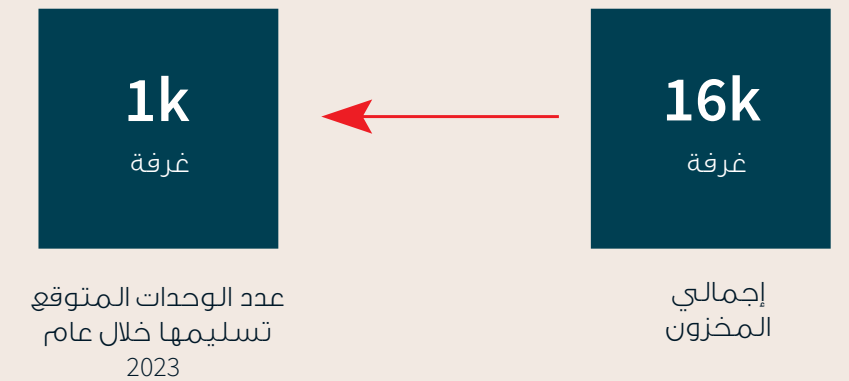
كما شهد السوق إطلاق العديد من المشاريع المدعومة من الحكومة في الأشهر الأخيرة لدعم القطاع السكني المتنامي، مثل المرحلة الأولى من مشروع العروس في جدة، ومشروع الفرسان والمرحلة الثانية من مشروع خزام في العاصمة الرياض. ومن بين أكبر المشاريع التي جرى الإعلان عنها مشروع المربع الجديد في العاصمة الرياض، والذي يهدف إلى أن يكون أحد أكبر مناطق وسط المدن في العالم. وتعكس هذه المشاريع الطلب المتزايد والقوي وثقة الحكومة المستمرة في النمو طويل الأجل لقطاع الوحدات السكنية في المملكة.

# قطاع الفنادق

## الرياض



## جدة



لم يشهد السوق إنجاز أي مشاريع فندقية جديدة في العاصمة الرياض خلال الربع الأول من عام 2023، ليبقى إجمالي مخزون السوق من الغرف الفندقية مستقرًا عند 21000 غرفة. بينما شهدت جدة تسليم 300 غرفة، مما زاد إجمالي المعرض الحالي بها إلى 16000 غرفة. ومن المنتظر أن يشهد السوق دخول ما مجموعه 3000 غرفة أخرى خلال الأشهر المتبقية من العام في المدينتين، بواقع حوالي 2000 غرفة في الرياض و1000 غرفة في جدة.

وفي إطار جهودها لزيادة مستويات السياحة في المملكة والوصول إلى الهدف المتمثل في استقبال 100 مليون زائر سنوياً بحلول عام 2030، أطلقت الحكومة مؤخراً شركة طيران وطنية جديدة ألا وهي طيران الرياض، والتي ستتخذ من مطار الملك سلمان الدولي بالرياض مقراً لها. كما تم الإعلان أيضاً عن تأشير عبور (ترانزيت) جديدة للمسافرين على متن شركات الطيران الوطنية الحالية، وهي الخطوط الجوية السعودية وطيران ناس. وستعمل كل هذه المبادرات على تعزيز قطاع الضيافة والمساعدة في اتخاذ المملكة العربية السعودية مكاناً لها كوجهة سياحية عالمية على المدى الطويل.

ويمر السوق السعودي حالياً بتحول ثقافي، حيث يتم إنشاء أماكن ترفيهية جديدة واستضافة فعاليات عالمية لترسيخ مكانة المملكة العربية السعودية على خريطة السياحة العالمية. وبالنظر إلى أفق النمو المنتظر لقطاع الفنادق، يخطط أغلب المشغلين العاملين بالفعل في المملكة لتوسيع عروضهم بقوة في المملكة وزيادة حجم الغرف ضمن محافظتهم الاستثمارية. ومن ناحية أخرى، يسعى مالكو مشاريع الضيافة لجذب مشغلين من العلامات التجارية الجديدة التي ليس لديها وجود في السوق.

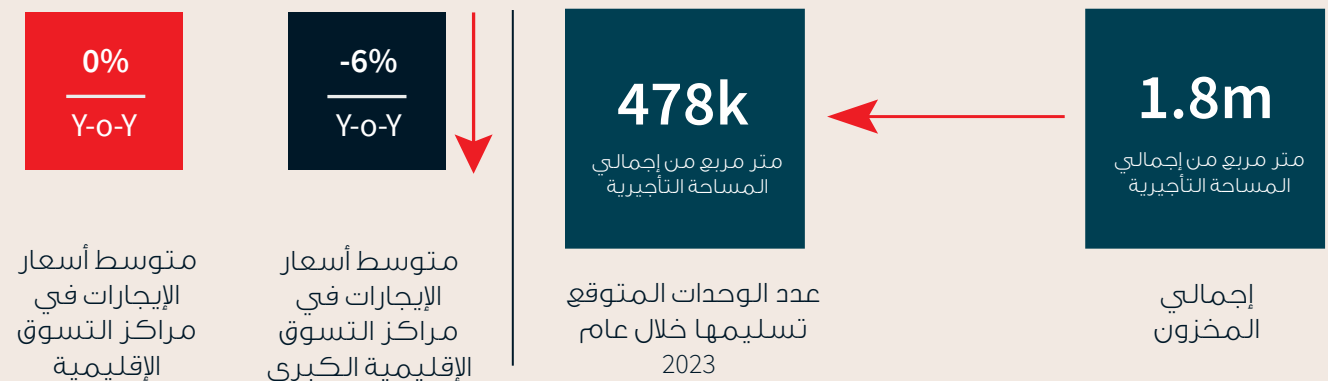
وفي ضوء ما سبق، حقق قطاع الضيافة أداءً قوياً خلال الربع الأول من عام 2023، حيث ارتفع معدل الإشغال في العاصمة الرياض إلى 76% وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 212 دولاراً أمريكياً خلال الفترة من بداية عام 2023 حتى شهر فبراير، مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وعلى نفس الأساس، بلغ معدل الإشغال في جدة إلى 54% وسجل متوسط أسعار الغرفة اليومية إلى 147 دولاراً أمريكياً. ومن المتوقع أن يحافظ سوق الضيافة السعودي على حالة الزخم الإيجابية وأن يحقق المزيد من التحسن.

# قطاع التجزئة

## الرياض



## جدة



شهد السوق إنجاز مشروعين لمنافذ التجزئة في الرياض في الربع الأول من عام 2023، وللذين أضافا ما يقرب من 84000 متر مربع من مساحات منافذ التجزئة وزاد المعرض الإجمالي إلى 3.4 ملايين متر مربع. وخلال نفس الفترة، ارتفع مخزون السوق من منافذ التجزئة في جدة بنحو 46000 متر مربع ليصل الإجمالي إلى 1.8 مليون متر مربع. ومن المقرر أن يشهد السوق، خلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، دخول 478000 متر مربع من مساحات منافذ التجزئة في جدة مقابل حوالي 105000 متر مربع في الرياض. مع تراجع سوق التجزئة في جدة، ما زلنا حذرين بشأن استكمال المشاريع المستقبلية في الموعد المحدد.

وحققت منافذ التجزئة الخارجية ومراكز التسوق الصغيرة أداءً أفضل من مراكز التسوق الإقليمية الكبرى. وكانت غالبية عمليات البحث والاستفسارات، لا سيما في جدة، من نصيب المساحات الأصغر، حيث تراوحت المساحات المستفسر عنها ما بين 8 إلى 120 متراً مربعاً. وبالإضافة إلى ذلك، أظهر المستأجرون تفضيلهم لمنافذ التجزئة التي تقع في الزوايا والتي تتميز بسهولة رؤيتها من الشارع. كما أصبحت مناطق الجلوس في الهواء الطلق مهمة جداً لمشغلي منافذ التجزئة المعنية بالمأكولات والمشروبات نظراً لشعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. وتماشياً مع هذا التوجه، بدأت العديد من

مراكز التسوق في إنشاء منطقة منفصلة لمنافذ المأكولات والمشروبات تقع خارج المراكز التجارية لجذب المستأجرين وزيادة الإقبال على مشاريعهم.

وكان قطاع المأكولات والمشروبات والترفيه من أهم مصادر الإقبال على مراكز التسوق، مع زيادة التركيز على تجارة التجزئة التجريبية. وعلاوة على ذلك، يحاول أصحاب العقارات في العاصمة الرياض جذب العلامات التجارية الجديدة التي لم يسبق لها العمل في المملكة. وفي المقابل، يتوخى الملاك في جدة مزيداً من الحذر ويسعون لجذب العلامات التجارية المعروفة لتجنب المخاطر المرتبطة بالعلامات التجارية الجديدة.

وبالنظر إلى أداء الإيجارات بالمقارنة بالعام الماضي، نجد أن الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى قد ارتفعت خلال الربع الأول من هذا العام بمعدل 11% و8% على الترتيب في الرياض. وفي جدة، انخفضت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة 6% في المتوسط، بينما استقرت إيجارات مراكز التسوق الإقليمية دون تغيير، مما يشير إلى تباطؤ ظروف السوق في المدينة.

# التعريفات والمنهجية

## المعروض المستقبلي

يتم تحديث تقديرات وكالة جونز لانج لاسال للمعروض المستقبلي بشكل ربع سنوي، استناداً إلى أبحاث أساسية (المعاينات المادية) وأبحاث ثانوية (المنافشات مع المطورين). ويعكس المعروض المستقبلي المشاريع التي يجري العمل بنشاط على تنفيذها، ولا يشمل المشاريع التي جرى الإعلان عنها ولم تبدأ فيها أعمال تجهيزات التربة. ولازال لدينا بعض التحفظات تجاه قدرة بعض المشاريع على الوفاء بمواعيد إنجازها المحددة، إذ يؤدي التأخير الكبير في تسليم المشاريع إلى انخفاض معدل الإنجاز.

## المكاتب

### المعروض

يعتمد المعروض الحالي لإجمالي المساحات الإدارية المنجزة على قائمة شاملة للمباني الإدارية والتي جرى تسليمها للإشغال الفوري. ويتضمن ذلك مباني المكاتب المستقلة والمساحات الإدارية ضمن المباني متعددة الاستخدامات:

- في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي، وشوارع خريص ومازر والسنتين.
- وفي جدة، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: شارع الأمير سلطان، وشارع التحلية، وطريق الملك، وشارع إبراهيم الجفالي، وشارع الأمانة، وطريق المدينة، وطريق الملك عبدالله وشارع الروضة.

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجار المرجح على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل، وهو يعكس متوسط المعدلات في سلة من مباني الفئة (أ) في منطقة الأعمال المركزية.

وتُعرّف مباني الفئة «أ» بأنها مساحات إدارية عالية الجودة، تتمتع بموقع جيد وتوفر إمكانية وصول جيدة إلى البنية التحتية (المترو) ووسائل الراحة بما في ذلك منافذ الأطعمة والمشروبات والتجزئة.

ويمثل متوسط الإيجار المرجح لمباني الفئة «أ» أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة (باستثناء رسوم الخدمات والحوافز) لعقد إيجار جديد يمكن توقعه لوحدة مساحة إدارية افتراضية.

ويعتمد معدل الشواغر على تقديرات فريق المكاتب ومساحات الأعمال بشركة جيه إل إل. وهو يعكس المعدل المتوسط المرجح عبر سلة من المباني.

## الوحدات السكنية

### المعروض

تعتمد بيانات المعروض الحالي لمباني الوحدات السكنية المنجزة على التعداد العام للسكان والمساكن لعام ٢٠١٠، وعمليات مسحنا ربع السنوي للمشاريع الكبرى ومشاريع التطوير المستقلة في مدينتي الرياض وجدة. وهو يعكس الوحدات السكنية التي تم تسليمها للإشغال الفوري. ويشمل تعريفنا للوحدات السكنية الشقق والفلل.

### الأداء

تعتمد بيانات أداء القطاع السكني إلى سلتين منفصلتين إحداهما لأسعار الإيجارات والأخرى لأسعار البيع لكل من الفلل والشقق. وتغطي السلطان العقارات في مناطق مختارة في مختلف أنحاء المدينتين.

## منافذ التجزئة



### المعروض

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي العمرانية وعلى إجمالي المساحة التأجيرية فيها:

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى إجمالي المساحة التأجيرية فيها فوق ٩٠ ألف متر مربع
- المراكز التجارية الإقليمية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين ٣٠ ألف و ٩٠ ألف متر مربع
- المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين ١٠ آلاف و ٣٠ ألف متر مربع
- مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين ٣ آلاف متر مربع و ١٠ آلاف متر مربع
- المراكز الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من ٣ آلاف متر مربع

يعتمد المعروض الحالي من منافذ التجزئة المنجزة على قائمة شاملة من منافذ التجزئة الموجودة في مراكز التسوق والتي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتستنني قائمة مشاريعنا منافذ التجزئة بالشوارع ومنافذ التجزئة الموجودة داخل المباني متعددة الاستخدامات.

### الأداء

يعتمد متوسط الإيجارات على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل، وهو يعكس الإيجارات عبر سلة من مراكز منافذ التجزئة الرئيسية والفرعية.

ويجري تحديد مراكز التجزئة الرئيسية والفرعية بناءً على مستويات عائداتها. فمراكز التسوق الرئيسية هي أفضل مراكز التسوق أداةً مع أعلى مستويات عائدات، في حين أن مراكز التسوق الفرعية هي مراكز التسوق ذات الأداء المتوسط بمستويات عائدات أقل.

ويمثل متوسط الإيجارات المرجح أعلى قيمة إيجارية صافية في السوق المفتوحة متوقعة لمتجر عادي مساحته ١٠٠ متر مربع في سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية. ونظراً للتباين في الإيجارات، ندرج النسبة المئوية للتغير في إيجارات منافذ التجزئة بدلاً من الأرقام الفعلية.

ويعتمد معدل الشواغر على تقديرات فريق التجزئة بشركة جيه إل إل. وهو يعكس المعدل المتوسط المرجح عبر سلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والإقليمية.

## الفنادق



### المعروض

يعتمد المعروض الحالي من الغرف الفندقية على البيانات المستمدة من عمليات المسح الربع سنوي التي نجريها، وهو يعكس الغرف الفندقية التي تم تسليمها للإشغال الفوري. وتشمل قائمة مشاريعنا جميع المعروض من كل الفئات ويتضمن كذلك الشقق المخدومة.

### الأداء

تعتمد بيانات الأداء الصادرة عن مؤسسة إس تي آر جلوبال على دراسة شهرية أجرتها على عينة من الفنادق العالمية من الشريحتين العالية والمتوسطة مع اعتبار متوسط أسعار الغرف اليومية وإيرادات الغرف المتاحة مقياسي الأداء الرئيسيين.

### جدة

ساحة جميل  
المستوى ٨ ، جناح ٨٠١  
تقاطع شارع التحلية مع شارع الأندلس  
ص ب ٢٠٩١  
جدة ٢٣٣٢٦ - ٨٩٠٩  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٠ ٢٥٥٥  
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٩ ٤٠٣٠

### الرياض

الطابق ١٧، البرج الجنوبي  
أبراج التعاونية  
طريق الملك فهد  
ص.ب ١٣٥٤٧  
الرياض ١١٤١٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٠٣٠٣  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٠٣٠٨

### الخبر

الطابق ٢١، برج بوابة الخبر  
شارع الملك فهد  
الخبر ٣١٩٥٢  
ص.ب ٣٢٣٤٨  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٣٣٠ ٨٤٠١  
+٩٦٦ ١٣ ٣٣٠ ٨٤٠٢  
+٩٦٦ ١٣ ٣٣٠ ٨٤٠٣

### فراز أحمد

مشارك بقسم البحوث، منطقة  
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا  
faraz.ahmad@eu.jll.com

مع مكاتبنا الإقليمية الأخرى في: دبي، أبوظبي، القاهرة، الرياض، الخبر، جوهانسبرغ،  
نيروبي، لاغوس والدار البيضاء.

[www.jll-mena.com](http://www.jll-mena.com)