
سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

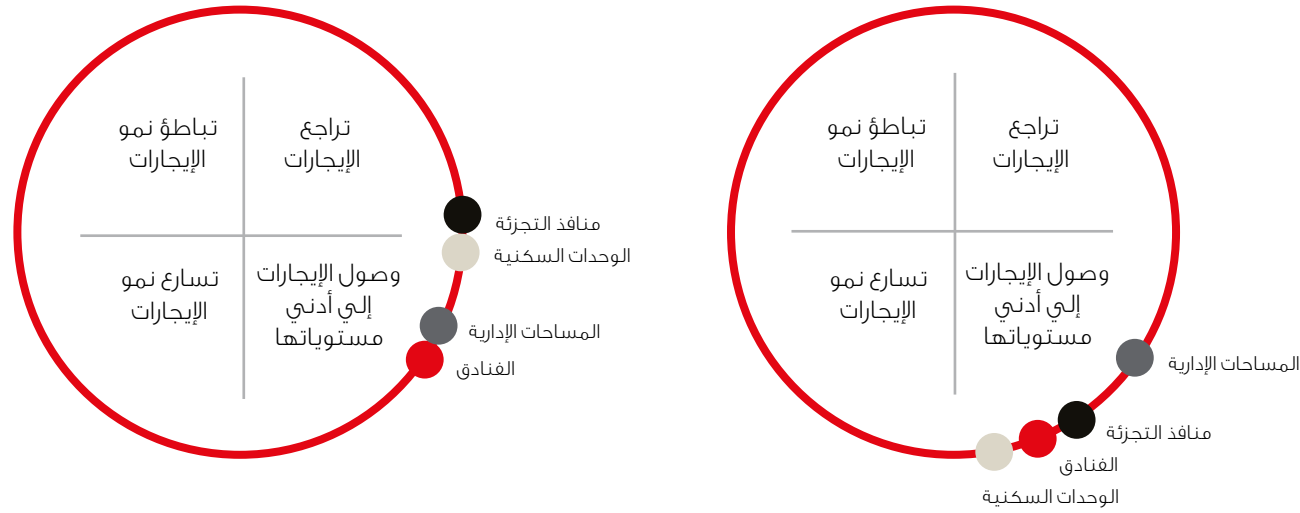
استعراض الأداء حتى الربع الثالث من عام ٢٠١٩

المملكة العربية السعودية

ملخص السوق

سيطرت حالة من الهدوء والتراجع النسبي على أداء جميع القطاعات العقارية خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩. ففي قطاع المساحات الإدارية استقرت إجازات المساحات الادارية من الفئة (أ) في حين سجلت المساحات الادارية من الفئة (ب) انخفاضاً هامشياً. وفي الوقت نفسه، اظهرت معدلات الشواغر تحسناً سنوياً لتصل الى ٦٪. كما تراجعت اسعار البيع ومعدلات الايجار في قطاع الوحدات السكنية خلال الربع ولكن معدل الانخفاض بدأ في التباطؤ على اساس ربع سنوي. وعلى صعيد قطاع منافذ التجزئة، استمرت الإيجارات في تسجيل أداء متباين، ففي حين حافظت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى التي توفر مزيجاً من خيارات الترفيه ومنافذ المأكولات والمشروبات على استقرارها، تراجعت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية والمحلية. وفيما يخص قطاع الفنادق، تحسنت معدلات الإشغال لتصل إلى ٥٤٪ في الفترة من بداية عام ٢٠١٩ حتى شهر أغسطس مقارنةً بالفترة نفسها من عام ٢٠١٨، ولكن متوسط أسعار الغرف اليومية سجل انخفاضاً كبيراً ليصل إلى ١٥٥ دولاراً أمريكياً (581 ريال سعودي) خلال نفس الفترة. ومع ذلك، نتوقع أن يستعيد أداء قطاع الفنادق نشاطه مع نهاية العام على خلفية فعاليات موسم الرياض.

ساعة الإيجار الرئيسية



* ساعة الفنادق تعكس حركة العائد لكل غرفة متاحة.

ملحوظة: ساعة العقارات هي أداة رسمية طورتها جونز لانج لاسال لتبين مكانة كل سوق في إطار دورة الإيجار الخاصة به. ولا تمثل هذه المواقف بالضرورة فرص الاستثمار أو التطور في هذا السوق. ومن المهم معرفة أن الأسواق تتحرك بسرعات متفاوتة بناءً على نضجها وحجمها وأوضاعها الاقتصادية. ولا تتحرك الأسواق دائماً في اتجاه عقارب الساعة، بل قد تتحرك في اتجاه عكسي أو قد تظل في نفس النقطة في الدائرة لفترات طويلة.

المصدر: جيه إل إل



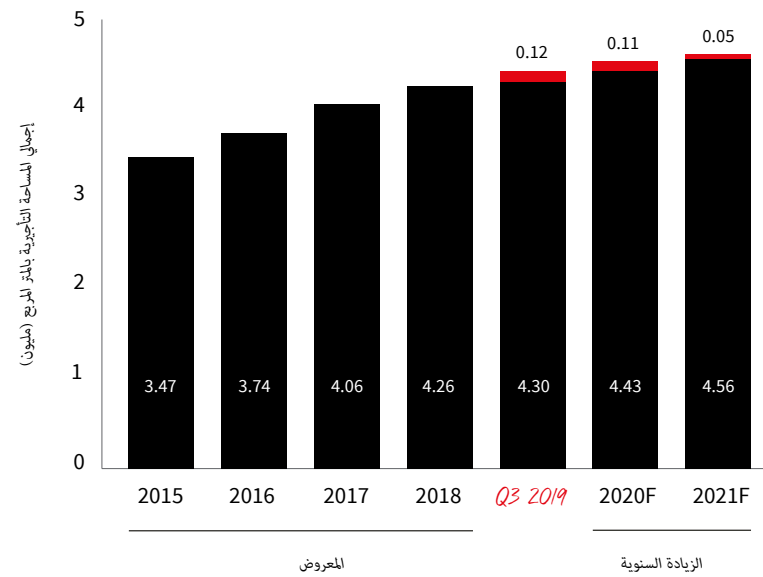
قطاع المكاتب

المعروض

على الرغم من التأخير في تسليم بعض مشاريع المساحات الإدارية، شهد الربع الثالث من عام ٢٠١٩ إنجاز مبنى إداري واحد وهو برج الفردان الذي نفذته مجموعة الفردان، والذي أضاف ١٤٨٠٠ متر مربع إلى إجمالي المساحة التأجيرية بالسوق ليبقى إجمالي المساحات الإدارية في الرياض في مستقراً إلى حد كبير عند حوالي ٤,٣ مليون متر مربع.

ومن المتوقع أن يشهد الربع الأخير من العام الجاري زيادة كبيرة في المعروض من المساحات الإدارية حيث من المقرر إنجاز حوالي ١٢٥٠٠٠ متر مربع، وسيؤدي تسليم هذه المشاريع ضمن الأطر الزمنية المحددة لها إلى زيادة إجمالي مخزون السوق من المساحات الإدارية إلى ٤,٤ مليون متر مربع بنهاية عام ٢٠١٩.

وعلى الرغم من أن الطلب على المكاتب محصوراً في القطاع الحكومي، تحديداً المؤسسات التي تم إنشائها بغرض العمل على تحقيق الرؤية ٢٠٣٠، إلى أن التوقعات تشير إلى تنوع في الطلب على أثر الإصلاحات السياسية والاقتصادية مما قد يجذب المستثمرين، ورجال الأعمال، والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (SME's) مما سيؤدي على الأرجح إلى زيادة الطلب على المساحات الإدارية المرنة الأصغر حجماً وذات الأسعار التنافسية. وستكون هذه الشريحة من المساحات هدفاً جذاباً لحاضنات الأعمال.



المصدر: جيه إل إل

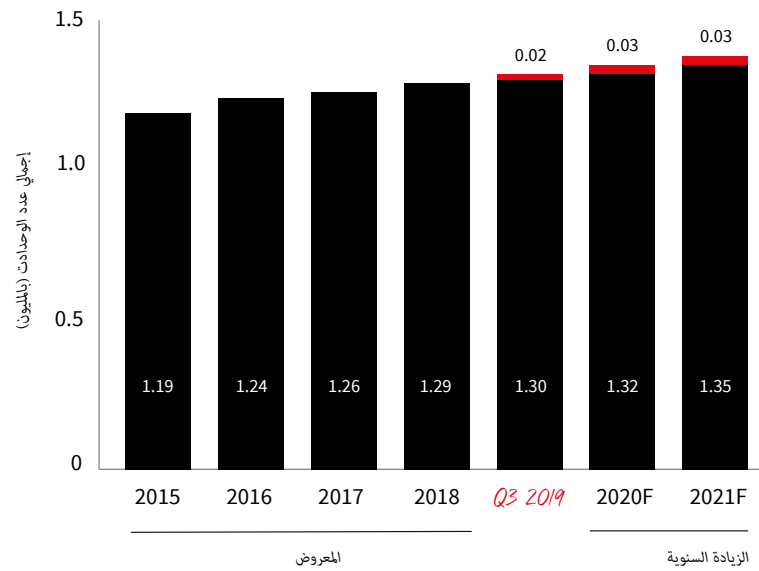
القطاع السكني

المعروض

شهد الربع الثالث من عام ٢٠١٩ تباطؤاً في عدد الوحدات السكنية المنجزة حيث تم تسليم ١٧٧ وحدة مستقلة في الرياض. وتضمنت المشاريع التي تم تسليمها مشروع كناري الخزامي في حي الخزامي، والمرحلتين الخامسة والسادسة من مشروع الدراق في الحي الدبلوماسي، ومشروع فيلات داخل مجمع مشارف هيلز في شمال مدينة الرياض ليرتفع إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في الربع الثالث إلى حوالي ١,٣ مليون وحدة.

ومن المتوقع أن تدخل ٢٤٠٠ وحدة سكنية جديدة إلى سوق الرياض بحلول الربع الأخير من العام، وتشمل المشاريع المحتمل إنجازها مشروع مجمع الرائدة السكني، ومشروع البيت ٥٣ في حي حطين، ومشروع الباني ٨١٤٤ متعدد الاستخدامات في حي السليمانية.

وعلى صعيد آخر، حققت المشاريع السكنية التي أعلنت عنها وزارة الإسكان معدلات حجز جيدة، بما في ذلك مشروع سرايا النرجس في شمال مدينة الرياض، ومشروع سهيل الرياض في الجنوب، وتأخذ الوحدات السكنية صغيرة إلى متوسطة المساحة النصيب الأكبر من هذه المشاريع والتي تستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط.

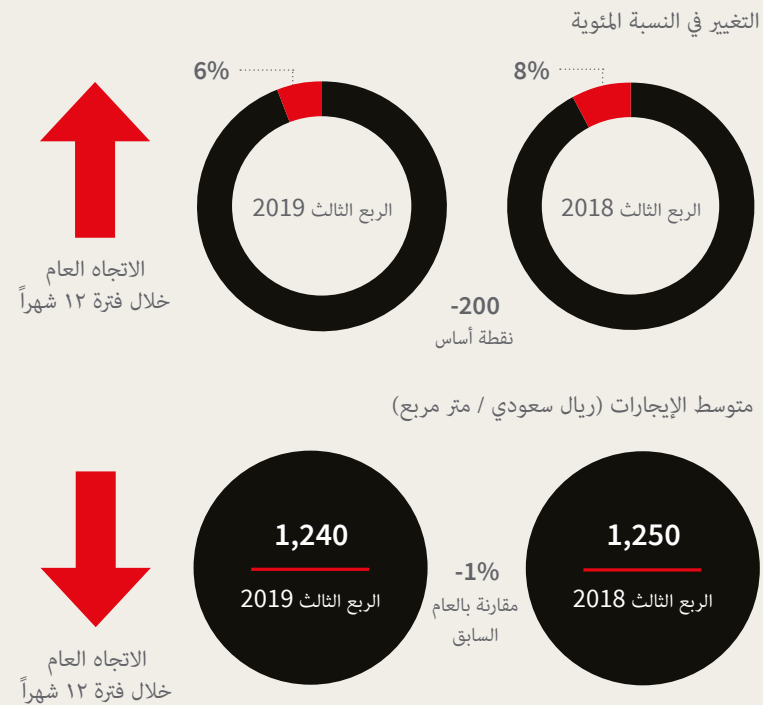


المصدر: جيه إل إل

الأداء

حافظ أداء قطاع المساحات الإدارية في الرياض على استقراره نسبياً. استقرت بعض إيجارات المساحات الإدارية من الفئة ٣* والتي تتميز بالتشطيبات عالية الجودة وسهولة الوصول ووفرة وسائل الراحة عند ١٥٠٠ ريال سعودي للمتر المربع، في حين انخفض متوسط الإيجارات في المساحات الإدارية من الفئة ٣* بنسبة ١٪ ليصل إلى ١٠٨٠ ريال سعودي للمتر المربع سنوياً. وفي الوقت نفسه، فقد انخفضت معدلات الشواغر ٢٠٠ نقطة أساس لتصل إلى ٦٪ على أساس سنوي بسبب الطلب الحكومي الكبير، وخصوصاً من قبل الشركات الحكومية المنشأة حديثاً كجزء من رؤية ٢٠٣٠.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، وعلى أثر الزيادة والجودة في المعروض، نتوقع أن تحقق معدلات الأجور في المباني العالية الجودة استقرارها وأن تصل إلى قاع الدورة العقارية، وفي المقابل، من المتوقع أن تشهد الإيجارات في المباني من الفئة ٣* مزيداً من الضغوط، حيث من المتوقع أن ينتقل المستأجرون إلى مباني أحدث مزودة بوسائل راحة أفضل.

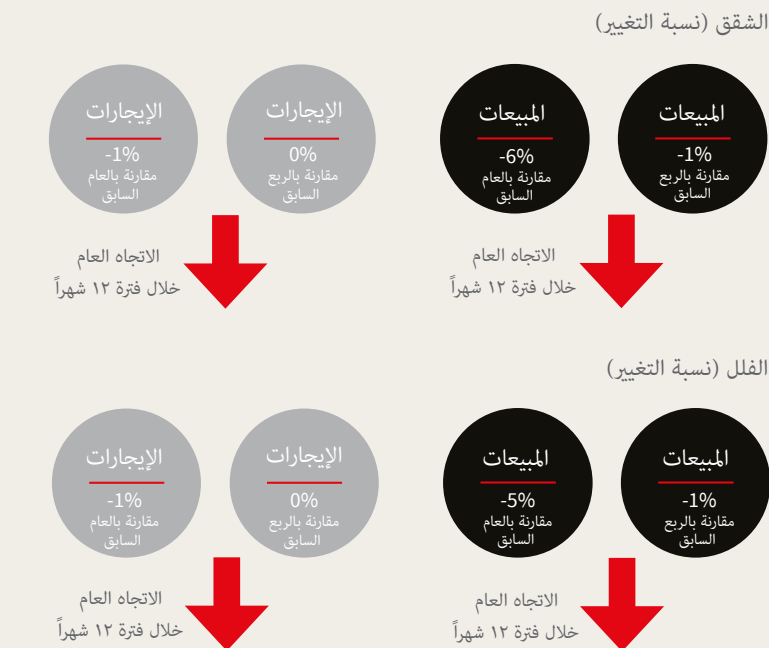


المصدر: جيه إل إل

الأداء

شهد الربع الثالث من العام الجاري تراجعاً طفيفاً في أداء سوق الوحدات السكنية، فعند المقارنة بالعام السابق، نجد أن أسعار بيع الشقق والفلل انخفضت بنسبة ٦٪ و ٥٪ على الترتيب. ولكن مقارنة بالربع السابق، نجد أن نسبة التراجع تنخفض إلى ١٪ للفلل، وفي الوقت نفسه، انخفضت أسعار إيجارات الشقق والفيلات بنسبة ١٪ مقارنة بالعام السابق دون تغيير يذكر مقارنة بالربع السابق.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة وفي ظل توقع زيادة المعروض خلال الاثنى عشر شهراً القادمة، نتوقع استمرار الضغوط الهبوطية على معدلات الإيجارات وأسعار البيع، وإن كان بمعدل أبطأ. ولكن في ظل سعي وزارة الإسكان إلى تحسين الظروف المعيشية للأجيال الحالية والمستقبلية وزيادة المعروض من الوحدات السكنية ميسورة التكلفة في وقت قياسي وتعزيز الوصول إلى التمويل المدعوم والمناسب، نتوقع أن تعمل هذه المبادرات على تعزيز الطلب على الوحدات السكنية على المدى الطويل مما سينعكس بشكل إيجابي على سوق الوحدات السكنية.



المصدر: جيه إل إل

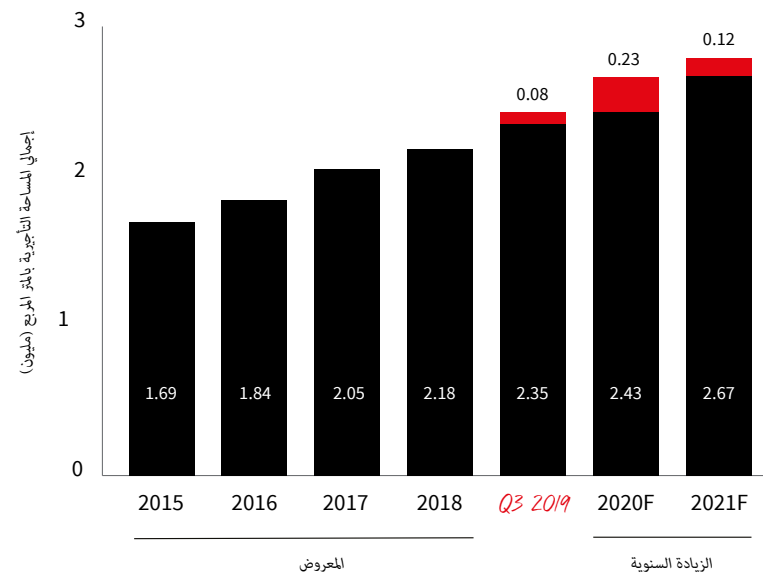
قطاع التجزئة

المعروض

شهد سوق منافذ التجزئة في الرياض إنجاز مركز تسوق واحد ألا وهو الشدي بلازا، والذي أضاف حوالي ٦٨٠٠ متر مربع إلى إجمالي المساحة التأجيرية. وبإنجاز هذا المشروع البسيط من حيث المساحة، ظل معروض السوق من منافذ التجزئة مستقرًا نسبيًا عند حوالي ٢,٤ مليون متر مربع.

ومن المتوقع أن يشهد السوق إنجاز المزيد من المشاريع بحلول نهاية العام، علمًا بأن أغلب هذه المشاريع من فئة مراكز التسوق المحلية والصغيرة. ومن بين أبرز هذه المشاريع وادي قرطبة، ومركز ريف التجاري، وحمد مول، وميركاتو ستريب مول، بالإضافة إلى مشاريع أخرى.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن يشهد سوق منافذ التجزئة دخول ٨٥ ألف متر مربع جديدة بحلول نهاية العام، غير أن التأخير في أعمال الإنشاءات والأداء المتراجع لقطاع منافذ التجزئة قد يؤدي إلى بعض التأخير في تسليم هذه المشاريع.



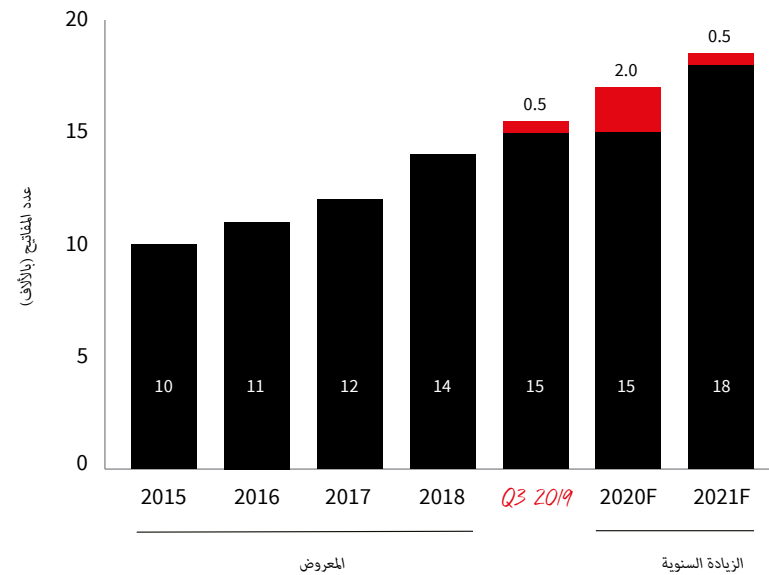
المصدر: جيه إل إل

قطاع الفنادق

المعروض

لم يشهد الربع الثالث من عام ٢٠١٩ إنجاز أي فنادق جديدة في الرياض ليبقى إجمالي المعروض من الغرف الفندقية مستقرًا عند ١٤٨٠٠ غرفة. ومن المتوقع أن يدخل السوق حوالي ٥٥٠ و ٢٢٠٠ غرفة خلال عامي ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ على التوالي. وتشمل المشاريع المنتظرة فنادق ذات علامة تجارية مثل فندق هيلتون الرياض جامعة الملك سعود، وفندق نوبو في قلب وسط الرياض وهو أول فندق لهذه العلامة التجارية في الشرق الأوسط، وفندق ميريديان الرياض على طريق الملك عبد الله، وفندق موفنبيك الرياض الجديد أمام مركز الملك عبد الله المالي.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة وعقب إعلان الهيئة السعودية للسياحة والتراث الوطني رسميًا عن إطلاق تأشيرات سياحية للزوار الدوليين بهدف تعزيز السياحة في المملكة العربية السعودية نتوقع أن يزداد الطلب على الفنادق الفاخرة في المملكة لتلبية الأذواق المختلفة للسياح الوافدين.



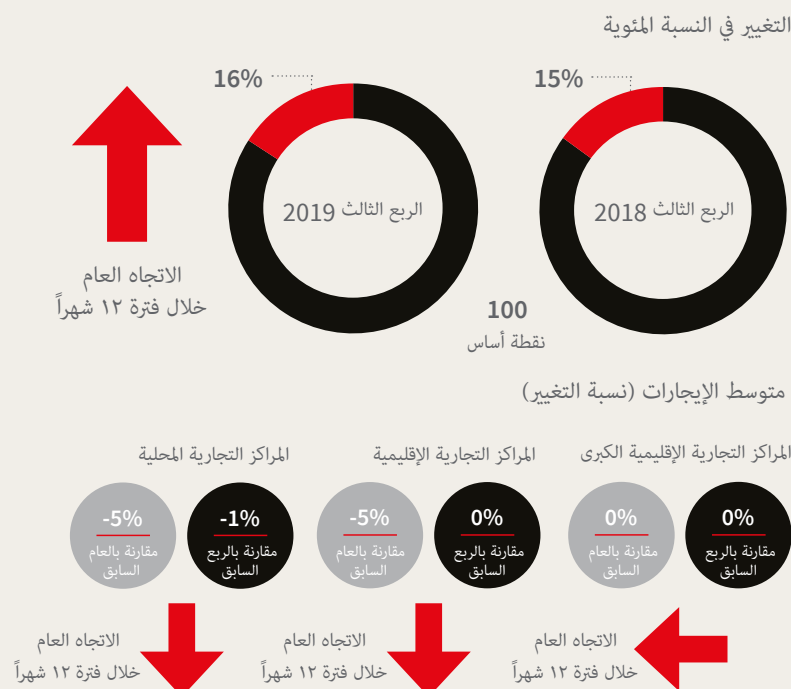
المصدر: جيه إل إل

الأداء

سجلت إيجارات منافذ التجزئة في الرياض أداء متبايناً خلال هذا الربع الثالث، ففي حين انخفضت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية والمحلية بنسبة ٥٪ مقارنة بالعام السابق، ظلت الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى مستقرة خلال نفس الفترة، كما ارتفعت معدلات الشواغر مقارنة بالعام السابق لتصل إلى ١٦٪.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المرجح أن تواصل إيجارات ومعدلات شواغر منافذ التجزئة في مراكز التسوق الإقليمية والمحلية مسارها الهبوطي بسبب كثرة المشاريع الجديدة لمنافذ التجزئة. ومن ناحية أخرى، من المتوقع أن تحافظ الإيجارات على استقرارها خلال الفترة المتبقية من العام نظراً لارتفاع معدلات الإشغال في معظم مراكز التسوق الإقليمية الكبرى.

وفي إطار مبادرات الحكومة لتحسين جودة الحياة في المملكة، أعلنت "موفي سينما"، أول دار سينما سعودية، عن الافتتاح المتوقع لأول صالتي عرض في الرياض داخل الحمرا مول وويو ووك سنتر بحلول نهاية العام.

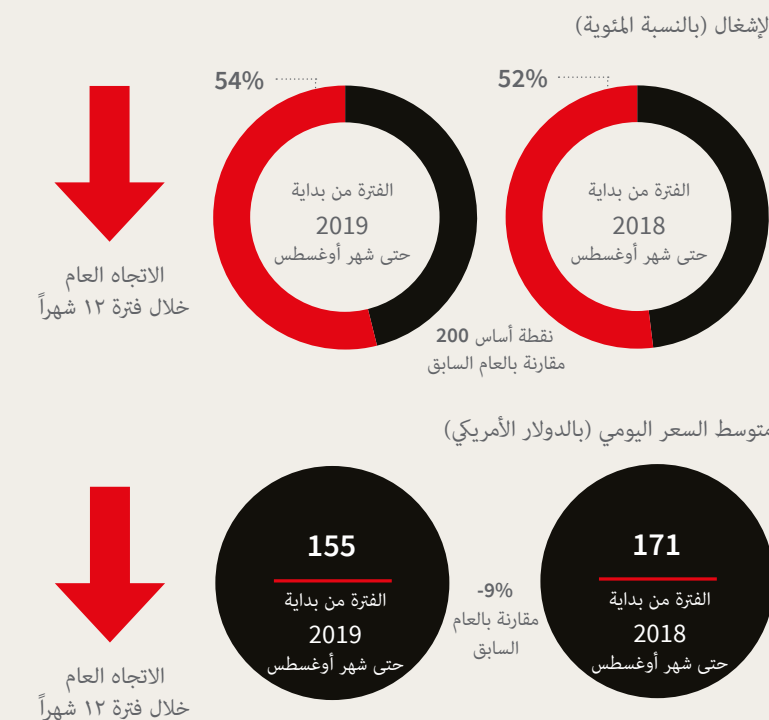


المصدر: جيه إل إل

الأداء

تحسنت معدلات إشغال الفنادق نسبياً في الفترة من بداية عام ٢٠١٩ حتى شهر أغسطس حيث سجلت نسبة ٥٤٪، بينما انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية بنسبة ٢٩٪ ليصل إلى ١٥٥ دولاراً أمريكياً (٨١ ريال سعودي) خلال نفس الفترة. وبدورها، انخفضت إيرادات الغرفة المتاحة بنسبة ٢٦٪ مقارنة بالعام السابق لتصل إلى ٨٤ دولاراً أمريكياً (٣١٥ ريال سعودي). ومن المتوقع استمرار الضغوط على أداء قطاع الفنادق على خلفية دخول المزيد من المعروض إلى السوق خلال فترة العام إلى العامين المقبلين.

وفي إطار مبادرات الهيئة العامة للترفيه السعودية لتحسين مستوى المعيشة من خلال استضافة العديد من الفعاليات الترفيهية في جميع أنحاء المملكة، سيشهد الربع الأخير من عام ٢٠١٩ إطلاق "موسم الرياض"، وهو أول وأكبر حدث ترفيهي في العاصمة. ومن المتوقع أن تنعكس هذه المبادرة بالإيجاب على عدد السياح القادمين إلى المملكة بشكل عام، وإلى الرياض تحديداً. والذي من المنتظر أن يعزز مستويات أداء الفنادق خلال الربع الأخير من العام.

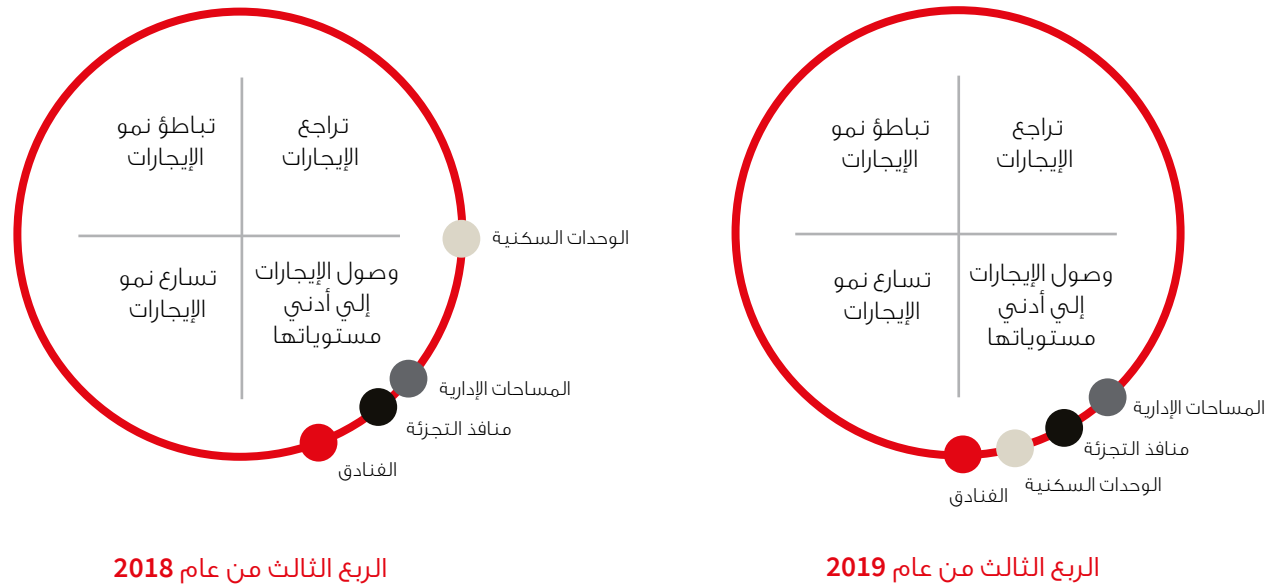


المصدر: مؤسسة إس تي آر جلوبال

ملخص السوق

لا تزال حالة من التراجع والضعف تسيطر على أداء سوق العقارات في جدة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩. سجلت إيجارات المساحات الإدارية مزيداً من التراجع مع مواصلة ارتفاع معدلات الشواغر، ومع المرجح أن تستمر الضغوط الهبوطية على هذا القطاع على خلفية توقع إنجاز المزيد من المشاريع على المدى القصير. وتراجعت أسعار بيع الوحدات السكنية، ولكن بمعدل أبطأ، وظلت أسعار الإيجار مستقرة نسبياً على مدار الربع، مما يعكس المزيد من المؤشرات بأن السوق قد اقترب من أدنى نقطة له في دورته. وعلى صعيد آخر، شهد قطاع التجزئة انخفاضاً في إيجارات المراكز التجارية الإقليمية، في حين حافظت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى، التي تتضمن خيارات ترفيه أفضل ودور سينما وعروض لمنافذ الأطعمة والمشروبات على استقرارها دون تغيير يذكر. بينما سجلت معدلات الإشغال بقطاع الفنادق انخفاضاً هامشياً خلال فصل الصيف وموسم الحج، مع استمرار تراجع متوسط الأسعار اليومية وإيرادات الغرف المتاحة خلال الفترة من بداية عام ٢٠١٩ وحتى شهر أغسطس. وما زالت توقعاتنا طويلة الأجل لسوق الفنادق إيجابية بفضل التطورات المستمرة في قطاع الترفيه والسياحة والتي كان آخرها إطلاق تأشيرة السياحة الإلكترونية للسياح الدوليين من ٤٩ دولة.

ساعة الإيجار الرئيسية



* ساعة الفنادق تعكس حركة العائد لكل غرفة متاحة.

ملحوظة: ساعة العقارات هي أداة رسمية طورتها جونز لانج لاسال لتبين مكانة كل سوق في إطار دورة الإيجار الخاصة به. ولا تمثل هذه المواقف بالضرورة فرص الاستثمار أو التطور في هذا السوق. ومن المهم معرفة أن الأسواق تتحرك بسرعات متفاوتة بناءً على نضجها وحجمها وأوضاعها الاقتصادية. ولا تتحرك الأسواق دائماً في اتجاه عقارب الساعة، بل قد تتحرك في اتجاه عكسي أو قد تظل في نفس النقطة في الدائرة لفترات طويلة.

المصدر: جيه إل إل



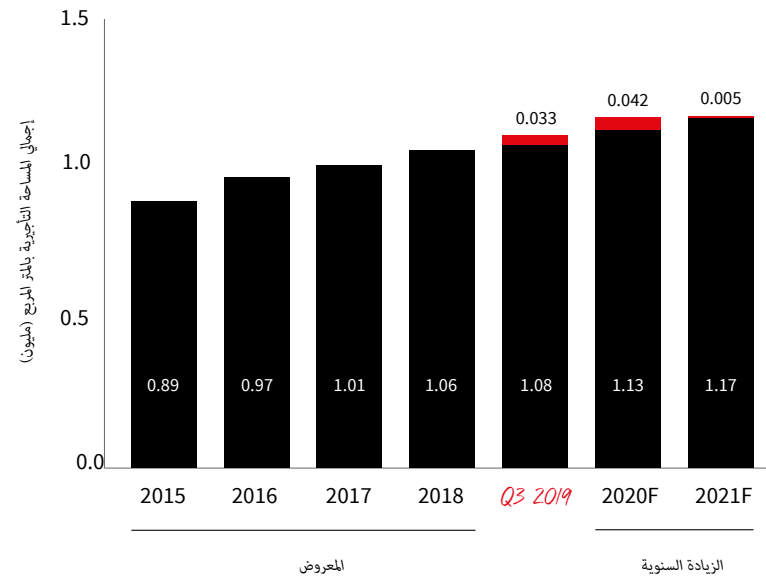
قطاع المكاتب

المعروض

شهد الربع الثالث من عام ٢٠١٩ إنجاز عدد من مباني المساحات الإدارية التي أضافت حوالي ٢٩٠٠٠ متر مربع إلى إجمالي المساحة التأجيرية بالسوق. وكانت كبرى المشاريع التي دخلت السوق هي جدة سكوير على طريق الكورنيش، والبرج السابع على طريق الملك، بالإضافة إلى برج فيجن، والمرحلة الأولى من مشروع أبراج ليليان على شارع الأمير سلطان. ليرتفع بذلك إجمالي المخزون من المساحات الإدارية في جدة إلى حوالي ١,٠٨ مليون متر مربع من إجمالي المساحة التأجيرية.

ومن المرجح أن تظل أوضاع السوق مواتية للمستأجرين في ظل زيادة المعروض واستمرار تباطؤ الطلب، مما دفع الملاك إلى مواكبة المناخ الاقتصادي الحالي من خلال تعليق المراحل المتبقية من مشاريعهم إلى أن تتحسن ظروف السوق. في حين يرغب ملاك آخرون في تحويل مباني المكاتب الخاصة بهم إلى فئات أصول أخرى أو تحويل أجزاء من مبانيهم إلى مكاتب ذكية مرنة تستهدف رواد الأعمال الشباب.

ومن المتوقع تسليم ٣٣,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإدارية بحلول نهاية عام ٢٠١٩، ولكن لا تزال هناك بعض الشكوك حول تسليم المشاريع خلال الأطر الزمنية المحددة لها، حيث نتوقع المزيد من التأخير في إنجاز تلك المشاريع.



المصدر: جيه إل إل

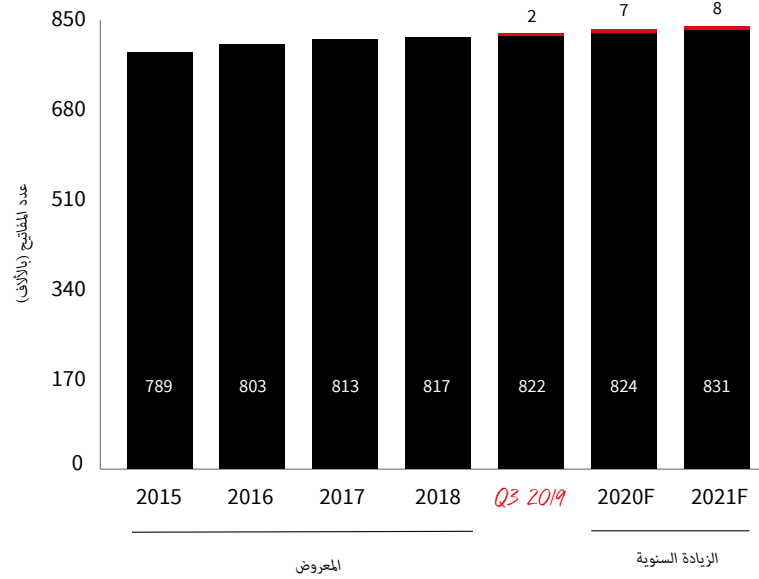
القطاع السكني

المعروض

يبلغ إجمالي مخزون السوق من الوحدات السكنية في جدة حالياً ٨٢٢,٥٠٠ وحدة عقب دخول ما يقرب من ١٥٠٠ وحدة سكنية مستقلة إلى السوق خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩. وكان آخر أبرز المشاريع المنجزة هو "أبراج الهلال ٣" الذي تنفذه إعمار ريزيدنسز ضمن مشروع باب جدة، والذي أضاف ٢٨٣ وحدة سكنية جديدة.

ومن المتوقع تسليم ٢,٠٠٠ وحدة إضافية خلال الربع الأخير من العام الجاري، ويأتي أغلب المعروض المنتظر ضمن شرائح المباني متوسطة الارتفاع والأبراج السكنية. ويتضمن هذا المعروض برج التوحيد على الكورنيش، والبرج الثاني من مشروع بيات بلازا على طريق المدينة، والمرحلة الأولى من مشروع منازل الصفوة. ومن المتوقع أن يشهد قطاع الفلل المزيد من النمو مع الانتهاء من مشروع فلل الخالدية. وتجدر هنا الإشارة إلى أن معظم هذه المشاريع متاحة للحجوزات أو للتأجير حتى موعد التسليم.

ومع افتراض عدم حدوث أي تأخير إضافي، من المتوقع إنجاز ١٥,٠٠٠ وحدة في الفترة بين عامي ٢٠٢٠ و٢٠٢١. ويأتي أغلب المشاريع المنتظرة ضمن المجتمعات السكنية المتكاملة، والتي تقدم حلولاً سكنية عالية الجودة بأسعار معقولة بهدف جذب جيل الشباب من سكان جدة.



المصدر: جيه إل إل

الأداء

شهد متوسط الإيجارات التجارية مزيداً من التراجع في جميع أنحاء جدة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩، حيث انخفض متوسط إيجارات المساحات من الفئة "أ" بنسبة ٢١٪ مقارنةً بالعام السابق ليصل إلى ١٠٢٨ ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً، في حين انخفض متوسط إيجارات المساحات من الفئة "ب" بنسبة ٢١٪ خلال نفس الفترة. ليصل إلى ٧٠٨ ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً. وفي المقابل، زادت أعداد الشواغر من المساحات الإدارية عبر جميع أنواع الفئات مقارنة بالربع الماضي والعام السابق بمقدار ١٠٠ نقطة أساس لتصل إلى ٢١٪. ومن المنتظر تسليم المزيد من المعروض خلال فترة الاثني عشر شهراً القادمة، ولذا نتوقع أن تتعرض أسعار الإيجارات ومعدلات الشواغر لمزيد من الضغط.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، نتوقع أن يستعيد قطاع المكاتب، وخاصةً المكاتب عالية الجودة من الفئة "أ" التي تتميز بسهولة الوصول إليها ومستوى أفضل من وسائل الراحة، بعض الزخم في ظل استمرار المملكة في المضي قدماً في تنفيذ المشاريع العملاقة وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد.

*أثرت التغييرات في المنهجية على أرقام الأداء، ولتحصول على مزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى قسم "التعريفات والمنهجية".

الأداء

لا تزال حالة من الضعف تسيطر على أداء القطاع السكني في جدة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩ بسبب تباطؤ النشاط الاقتصادي وتراجع الطلب. ومقارنةً بالعام السابق، استمر متوسط معدلات الإيجار وأسعار البيع في التراجع بنسبة ٢٧٪ و ٢٨٪ على الترتيب للشقق والفلل، ولكن عند المقارنة بالربع الماضي، نجد أن أسعار البيع سجلت انخفاضاً طفيفاً بواقع ٢٪ في حين حافظت أسعار الإيجارات على استقرارها نسبياً.

ومن المتوقع أن يشهد أداء سوق الوحدات السكنية مزيداً من التراجع في ظل تسليم المزيد من المعروض خلال عام إلى عامين. ورغم ذلك، لا تزال نظرتنا على المدى الطويل إيجابية حيث من المتوقع أن يستعيد السوق عافيته على خلفية مبادرات الإسكان التي تهدف إلى سد النقص في الوحدات السكنية ميسورة التكلفة وزيادة معدلات تملك المنازل بين السعوديين تحقيقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠.



المصدر: جيه إل إل

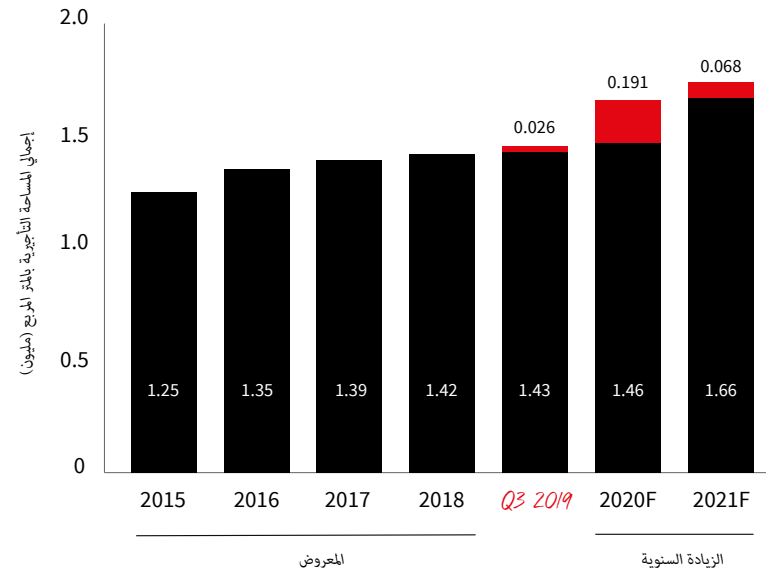
المصدر: جيه إل إل

قطاع التجزئة

المعروض

شهدت مشاريع بناء منافذ التجزئة مزيداً من التأخير خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩، ليبقي إجمالي المعروض من منافذ التجزئة في جدة مستقرًا نسبياً عند حوالي ١.٤٣ مليون متر مربع. وشهد السوق أيضاً افتتاح أول دار سينما ضمن سلسلة دور عرض "موفي سينما"، لتكون أول علامة تجارية سعودية، وذلك داخل العرب مول بجدة.

ومع افتراض عدم حدوث المزيد من التأخير، فمن المتوقع أن يشهد السوق دخول ما يقرب من ٢٦,٠٠٠ متر مربع من إجمالي المساحة التأجيرية خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٩، ومن المقرر كذلك إنجاز ١٩١,٠٠٠ متر مربع أخرى في عام ٢٠٢٠. وتشمل المشاريع المتوقع تسليمها مساحات التجزئة ضمن مشروع جدة بارك (الصيرفي مول، ١٢٥,٠٠٠ متر مربع) في شارع التحلية، بالإضافة إلى عدد من المراكز التجارية المحلية و مراكز الأحياء البارزة الأخرى بما في ذلك أتيليه لافي، والسارية سكوير، وأبحر مول، وكورال بوليفارد، والمسرة سكوير، ومجمع واو.



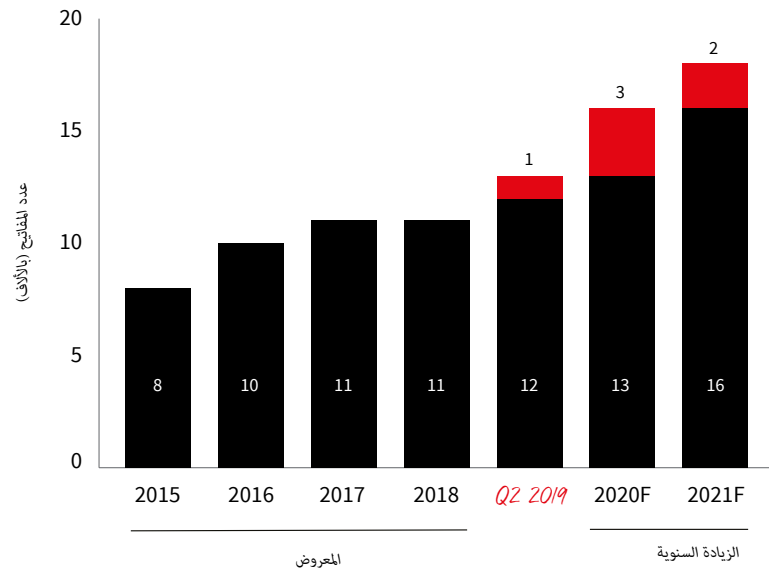
المصدر: جيه إل إل

قطاع الفنادق

المعروض

لم يشهد قطاع الفنادق في جدة افتتاح أي فنادق خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩ ليبقي إجمالي المعروض من الغرف الفندقية في جدة مستقرًا عند ١١,٩٠٠ غرفة. ولكن من المتوقع إنجاز العديد من الفنادق بنهاية العام والتي ستضيف حوالي ٧٠٠ غرفة إلى المعروض الحالي. ومن المتوقع أن يشهد السوق دخول ١,٨٠٠ و ٢,٠٠٠ غرفة أخرى خلال العامين ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ على التوالي. وتشمل أبرز هذه المشاريع فندق ماريوت جدة الجديد في البوادي، وفندق البيت في الروضة، وفندق شانغريلا جدة رزيدنس على طريق الكورنيش.

ومن المتوقع أن تكون الزيادة في أعداد المسافرين لأغراض العمل على خلفية الافتتاح الرسمي لمطار الملك عبد العزيز الدولي الجديد بشرة خير لسوق الضيافة، إذ من المحتمل أن ينعكس هذا إيجابياً على أداء قطاع الفنادق على المدى الطويل في ظل تحسن الربط بين جدة وبقية مدن العالم وانفتاح المملكة على السياحة الدولية. ومن المحتمل أيضاً أن يسهم هذا في جذب استثمارات أجنبية إلى المنطقة، ولا سيما الاستثمارات الموجهة لتحسين جودة الفنادق لتستوعب وتناسب قاعدة السياحة الوطنية والدولية.

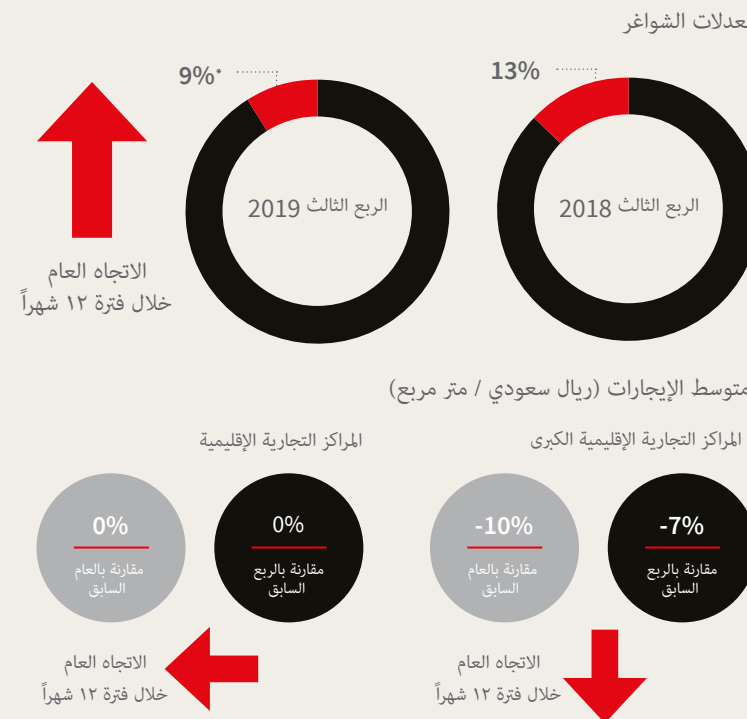


المصدر: جيه إل إل

الأداء

شهدت إيجارات منافذ التجزئة في جدة استمرار تباين الأداء خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩، حيث انخفضت إيجارات المراكز التجارية الإقليمية بنسبة ١٠٪ مقارنة بالعام السابق، بينما ظلت الإيجارات في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى مستقرة دون تغيير. وفي الوقت نفسه، تحسنت معدلات الشواغر على مستوى السوق تحسناً هامشياً لتصل إلى ٩٪ مقارنة بالعام السابق، ويرجع ذلك في الأساس إلى زيادة الاهتمام بالمراكز فائقة الجودة التي تضم الكثير من منافذ الترفيه.

وعلى المدى القصير إلى المتوسط، نتوقع أن تستمر إيجارات منافذ التجزئة في مسارها الهبوطي نتيجة دخول المزيد من المعروض إلى السوق، مما سيدفع المستأجرين للترقية إلى مواقع أحدث وأعلى جودة. وبالتالي، يتعين على المراكز التجارية الأقل جودة أن تجري عمليات تجديد بحيث يُمكنها استيعاب دور السينما من أجل زيادة معدلات الإقبال والحفاظ على مستوى الأداء العام.

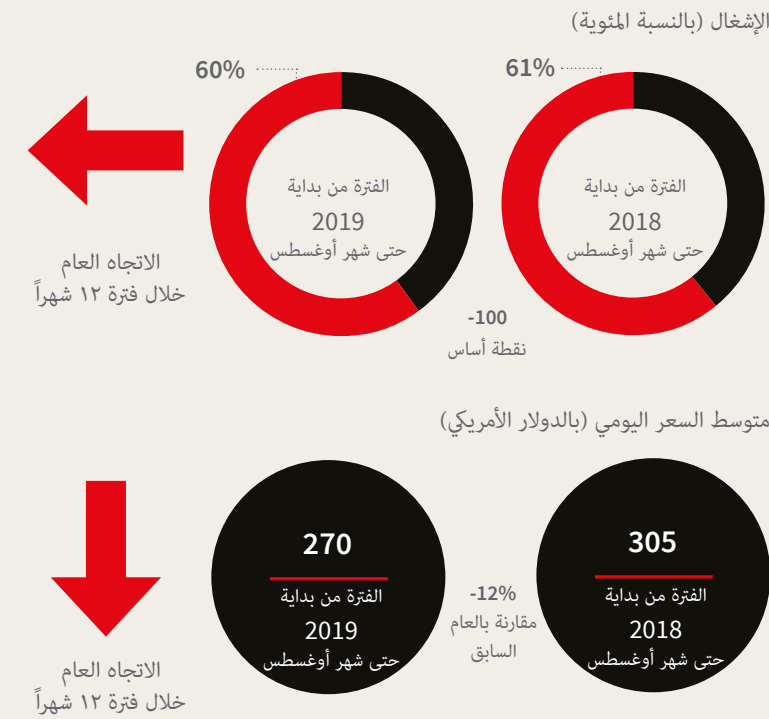


المصدر: جيه إل إل

الأداء

انخفضت معدلات إشغال الفنادق نسبياً خلال فصل الصيف وموسم الحج بمقدار ١٠٠ نقطة أساس لتصل إلى ٦٠٪ في الفترة من بداية عام ٢٠١٩ حتى شهر أغسطس مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. بينما انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية بواقع ١٢٪ مقارنة بالعام السابق ليسجل ٢٧٠ دولاراً أمريكياً (١,٠١٣ ريال سعودي). وبدورها، انخفضت إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ١٢٪ لتسجل ١٦٣ دولاراً أمريكياً (٦١٢ ريال سعودي) خلال الفترة نفسها.

وفي ظل توقعات بزيادة المعروض المستقبلي في السوق خلال فترة الاثني عشر شهراً المقبلة، نتوقع مزيداً من التراجع في أداء سوق الفنادق، ولكن، لا تزال نظرتنا طويلة الأجل لقطاع الفنادق إيجابية على خلفية استمرار الاستثمارات في البنية التحتية والتقدم المحرز في مبادرات تطوير السياحة والترفيه.



المصدر: مؤسسة إس تي آر جلوبال

* أثرت التغييرات في المنهجية على أرقام الأداء، ولتحصول على مزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى قسم "التعريفات والمنهجية".

الخير

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

الرياض

الطابق ١٧، البرج الجنوبي
أبراج التعاونية
طريق الملك فهد
ص.ب ١٣٥٤٧
الرياض ١١٤١٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٠٣ ١١ ٢١٨ ٩٦٦
فاكس: ٣٠٨ ١١ ٢١٨ ٩٦٦

جدة

ساحة جميل
الطابق الثاني، الجناح ٢٠٩
تقاطع شارع التحلية مع شارع الأندلس
ص.ب ٢٠٩١
جدة ٢٣٣٢٦ - ٨٩٠٩
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٥٥٥ ١٢ ٦٦٠ ٩٦٦
هاتف: ٤٠٣٠ ١٢ ٦٦٩ ٩٦٦

لنطرح الأسئلة والاستفسارات حول سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية، يرجى التواصل مع:

دانا سلباك

مدير أول قسم البحوث، الشرق
الأوسط وشمال أفريقيا
dana.salbak@eu.jll.com

كريغ بلامب

رئيس قسم البحوث، الشرق الأوسط
وشمال أفريقيا
craig.plumb@eu.jll.com

شهد المحضار

كبير المحللين قسم البحوث، مكتب جدة
shahd.almehdar@eu.jll.com

عبدالله الشبانات

مدير قسم البحوث، مكتب الرياض
Abdullah.alshabanat@eu.jll.com

مع مكاتبنا الإقليمية الأخرى في:

دبي، أبوظبي، القاهرة، جوهانسبرغ،
نيروبي، لاغوس والدار البيضاء.