

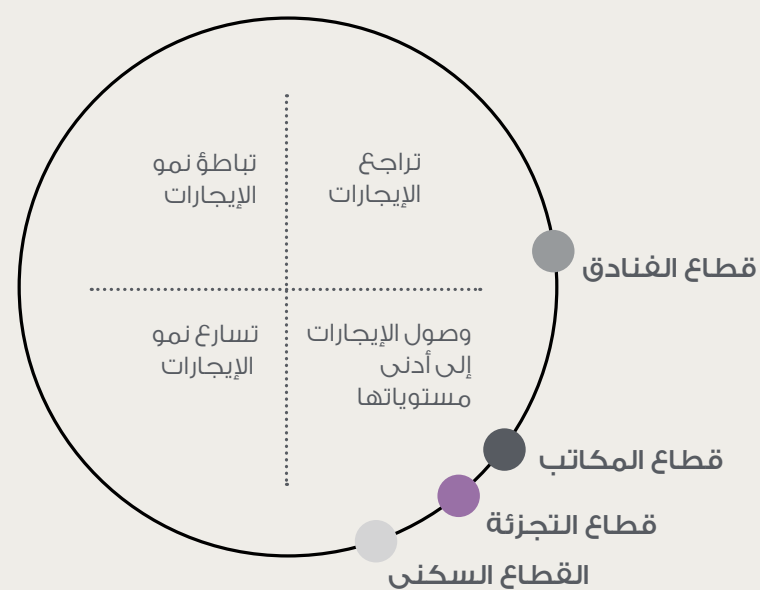
أداء سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

الربع الأول 2020

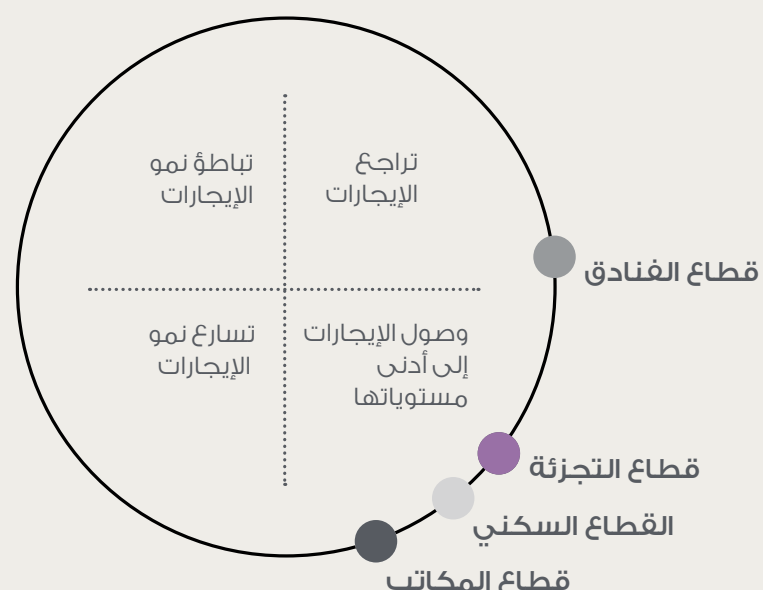


نظرة عامة على أداء سوق العقارات

جدة
الربع الأول من عام 2020



الرياض
الربع الأول من عام 2020



ساعة العقارات هي أداة رسومية طورتها شركة جيه إل إل لبيان موقف السوق خلال دورة إيجارية واحدة في فترة زمنية معينة. 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. وبالتالي لا تتحرك الأسواق دائماً في اتجاه عقارب الساعة، بل قد تتحرك في اتجاه عكسي أو قد تظل في نفس النقطة في دورتها لفترات طويلة.

القطاع السكني

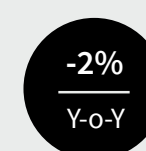
الرياض



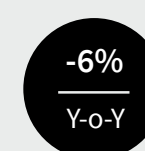
المخزون الذي تم إنجازه خلال
Q1 2020



إجمالي المخزون

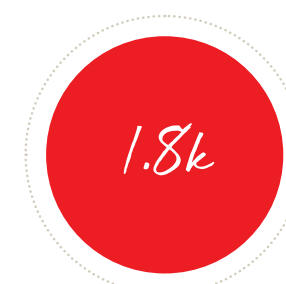


متوسط أسعار
الإيجارات



متوسط أسعار
البيع

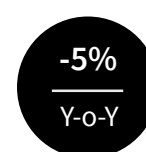
جدة



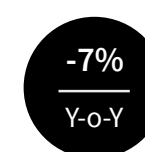
المخزون الذي تم إنجازه خلال
Q1 2020



إجمالي المخزون



متوسط أسعار
الإيجارات



متوسط أسعار
البيع

جدة



إجمالي المخزون



المشاريع المتوقعة إنجازها
خلال فترة التسعة أشهر
المتبقية من العام



أسعار الإيجارات الرئيسية
عبر مختلف فئات
المساحات الإدارية

قطاع المكاتب

الرياض



إجمالي المخزون



المشاريع المتوقعة إنجازها
خلال فترة التسعة أشهر
المتبقية من العام



أسعار الإيجارات الرئيسية
عبر مختلف فئات
المساحات الإدارية

و من المرجح على المدى القصير إلى المتوسط أن يتركز طلب الشركات على المساحات الأصغر المجهزة والمشاركة والتي يمكن الحصول عليها بالحد الأدنى من متطلبات رأس المال. وبشكل أكثر تحديداً، نلاحظ نشاطاً في الطلب على مساحات أماكن العمل المشتركة حيث يستغل المشغلون التراجع في أسعار الإيجارات والموقف القوي في التفاوض.

وسعيًا منها لدعم واستدامة نمو القطاع الخاص، أعلنت الحكومة عن حزميتين من المحفزات الاقتصادية بقيمة ١٢٠ مليار ريال سعودي. ومن المقرر أن يضمن هذا استمرارية الأعمال ويخفف من أي مخاطر على التدفق النقدي. ويأتي ذلك في الوقت الذي تتطلع فيه الحكومة إلى زيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي من ٤٠٪ إلى ٦٥٪ (وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠).

أدى انخفاض أسعار النفط بالتزامن مع التحولات في بيئة العمل (الانتقال إلى ممارسات العمل عن بعد) إلى تراجع الطلب على المكاتب.

ولقد انعكس ذلك على أداء قطاع المكاتب في مدينتي الرياض وجدة، مما أدى إلى تراجع بنسبة ١٪ - ٥٪ على التوالي في المساحات الإدارية من الفئتين (أ) و(ب).

وحتى وقتنا الراهن، لا يزال الاقتصاد السعودي يعتمد على النفط كمصدر رئيسي من مصادر إجمالي الناتج المحلي. ووفقاً للهيئة العامة للإحصاء، شهد الاقتصاد انكماشاً بنسبة -٠,٥٪ جراء انخفاض إنتاج النفط، على الرغم من ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة ٤,٣٪ في الربع الثالث من عام ٢٠١٩.

وكما هو الحال مع القطاعات الأخرى في السوق، من المتوقع أن يتأخر تسليم مشاريع الوحدات السكنية المرتقبة والتي يجري العمل على تنفيذها حالياً.

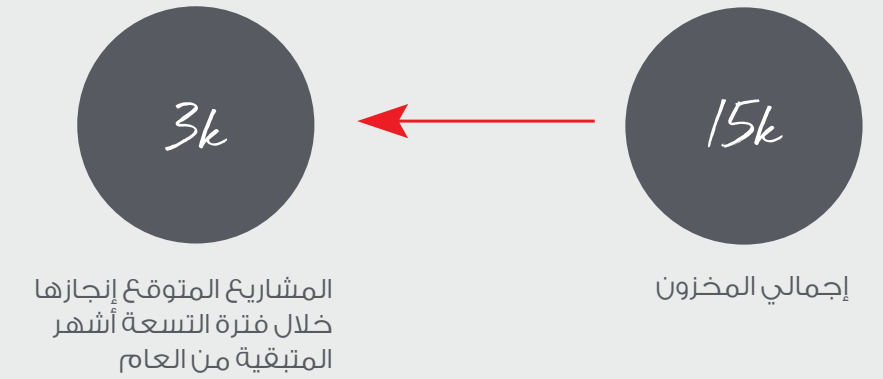
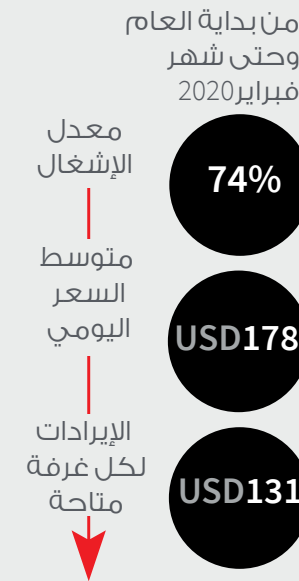
وعلى المدى القصير إلى المتوسط، من المنتظر أن يبقى الطلب مدعوماً ببرنامج سكني ومختلف منتجات الرهن العقاري التي تم إطلاقها على مدار العامين الماضيين. ولكن في ظل الظروف الحالية وعدم وجود حزمة محفزات محددة لدعم القطاع السكني، يمكننا أن نتوقع تراجعاً في الطلب.

لا يزال تسليم الوحدات السكنية في كل من مدينتي الرياض وجدة مستمراً، حيث تواصل الحكومة سعيها نحو زيادة نسبة تملك المواطنين للمنازل في المملكة إلى ٦٠٪ بحلول عام ٢٠٢٠ و ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠.

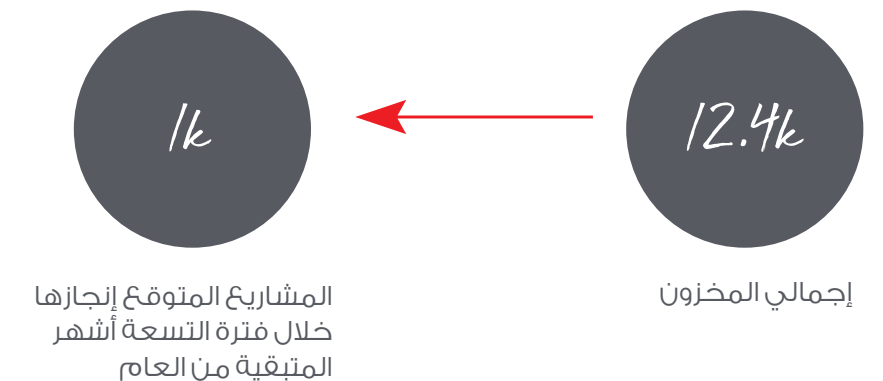
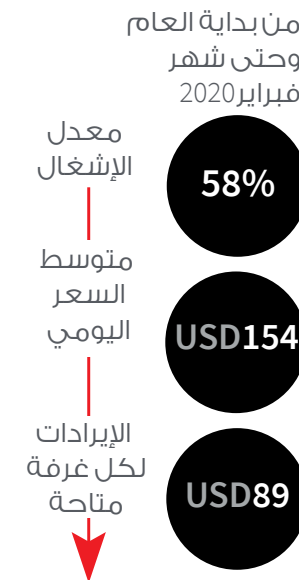
ففي العاصمة الرياض، تم تسليم ٧٥٠٠ وحدة خلال الربع الأول من العام الجاري مقارنة بنحو ١٨٠٠ وحدة في مدينة جدة خلال نفس الفترة.

قطاع الفنادق

الرياض



جدة



كما هو الحال في الأسواق العالمية الأخرى، تأثر قطاع الفنادق في المملكة العربية السعودية سلباً نتيجة القيود المفروضة على السفر.

وفي حين تُظهر بيانات الفترة من بداية عام ٢٠٢٠ حتى شهر فبراير تحسناً في مستويات الأداء، إلا أن هذا التغيير سرعان ما انعكس مع تفعيل تعليق الرحلات الجوية في ١٥ مارس. ففي الرياض، ومقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، سجلت معدلات الإشغال في الفترة من بداية العام حتى شهر فبراير نسبة ٧٤٪، في حين سجل متوسط أسعار الغرف اليومية وإيرادات الغرف المتاحة ٦٦٨ ريال سعودي (١٧٨ دولار أمريكي) و ٤٩١ ريال سعودي (١٣١ دولار أمريكي) على الترتيب.

وفي الوقت نفسه، سجلت معدلات الإشغال في مدينة جدة في الفترة من بداية عام ٢٠٢٠ حتى شهر فبراير نسبة ٥٨٪، في حين سجل متوسط أسعار الغرف اليومية وإيرادات الغرف المتاحة ٥٧٧ ريال سعودي (١٥٤ دولار أمريكي) و ٣٣٤ ريال سعودي (٨٩ دولار أمريكي) على الترتيب.

وفي ظل تعليق شعائر العمرة وحالة عدم اليقين التي تسيطر على موسم الحج (الذي يبدأ في أواخر يوليو)، من المرجح أن يستمر التباطؤ في أداء سوق السياحة والضيافة في عام ٢٠٢٠، خاصة في مدينة جدة، والتي تعتبر مدينة عبور ضيوف الرحمن إلى مكة المكرمة والمدينة المنورة.

قطاع التجزئة

الرياض



جدة



في حين حقق قطاع التجزئة تحسناً في الأداء خلال العام الماضي، لا سيما في مراكز التسوق ذات الجودة الأفضل التي تضم منافذ ترفيهية مختلفة، تعرضت الإيجارات لبعض الضغوط في الربع الأول من عام ٢٠٢٠.

وعلى المدى القصير إلى المتوسط، واعتماداً على الرفع التدريجي لقيود منع الخروج وتقييد الحركة، قد نشهد فترة طويلة من انخفاض إقبال المستهلكين على النزول للتسوق من منافذ التجزئة بدافع المخاوف الصحية. ويشمل هذا أيضاً محدودية الإقبال على التواصل الاجتماعي في الأماكن العامة مما قد يؤثر على قطاعات المأكولات والمشروبات والترفيه.

وعلى النقيض من ذلك، من المتوقع أن يستمر طلب قطاع التجزئة على مستودعات التخزين. ويأتي هذا في الوقت الذي أدت فيه القيود المفروضة على الحركة والتجارة إلى تحول في سلوك المستهلكين، حيث أصبح التسوق عبر الإنترنت (التجارة الإلكترونية) أكثر شيوعاً.

ويتماشى هذا مع بعض الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠ (برنامج تطوير القطاع المالي)، والتي تهدف إلى زيادة مستهدف نسبة المدفوعات عبر الإنترنت من ٢٨٪ في عام ٢٠٢٠، إلى ٧٠٪ في عام ٢٠٣٠.

التعريفات والمنهجية

المعروض المستقبلي

يتم تحديث تقديرات وكالة جونز لانج لاسال للمعروض المستقبلي بشكل ربع سنوي، استناداً إلى أبحاث أساسية (المعاينات المادية) وأبحاث ثانوية (المناقشات 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 والسيتين.
- 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 مسح 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

تستند 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 و٩٠ ألف متر مربع
- المراكز التجارية المحلية إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين ١٠ آلاف و٣٠ ألف متر مربع
- مراكز الأحياء إجمالي المساحة التأجيرية فيها بين ٣ آلاف متر مربع و١٠ 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. وتستثني 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 أداءً 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.

إخلاء المسؤولية: تسبب وباء كورونا المستجد في خلق حالة من عدم اليقين الاستثماري في اداء سوق الاستثمارات العقارية في منطقة الشرق الاوسط، حيث احدث تباينا كبيرا في مدى اثار المأساة الإنسانية والذي ينعكس تأثيرها على النشاط الاقتصادي بما في ذلك مسار ومدى ومدة هذه التأثيرات على جميع القطاعات العقارية . ومع استجابة الدول المتباعدة للحد والتخفيف من الآثار المترتبة على هذا الوباء تختلف ايضا الآثار المترتبة على السوق العقاري في كل دولة مما يجعل من السابق لاوانة تقديم تقييم شامل وقوي لتأثير هذه الجائحة في تاريخ المسح البياني لهذا التقرير والموافق ٣١ من شهر مارس. وفي هذا السياق تم الاحتفاظ بمؤشرات الاداء العقاري للربع الاول لتتوافق مع قيم الربع الرابع من العام ٢٠١٩ باستثناء بعض المشاريع والقطاعات والتي وجد دليل كافي على اداؤها بحيث يمكن الاعتماد عليه. سنتحدث عن تطور السوق طوال الربع الأول في تقاريرنا وسوف نراقب باستمرار تحركات السوق مع تطور الوضع. سنقوم بتحديث توقعاتنا، على الرغم من انها سوف تكون اتجاهية في هذا الوقت وتعكس بشكل عام اي تغيرات ذات مغزى بحيث يمكن استيعابها. لا تتردد في الاتصال بنا لطلب المساعدة.

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

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

جدة
ساحة جميل
الطابق الثاني، الجناح ٢٠٩
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

دانا سلباق
رئيس قسم البحوث
منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
dana.salbak@eu.jll.com

عبدالله الشبانات
مدير – قسم البحوث، المملكة
العربية السعودية
abdullah.shabanat@eu.jll.com

شهد المحضار
محلل أول قسم البحوث، المملكة
العربية السعودية
shahd.almehdar@eu.jll.com

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