



أداء سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

إبحاث | الربع الأول 2021

القطاع السكني

الرياض



جدة



قطاع المكاتب

الرياض



جدة



وسعيًا منها لتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص، حددت الهيئة الملكية للرياض هدفاً لجذب ما يصل إلى 500 شركة متعددة الجنسيات لإنشاء مقراتها الإقليمية في الرياض على مدى السنوات العشر المقبلة. ويأتي هذا بالإضافة إلى إعلان نظام الكفاءة الجديد، كجزء من الخطة الرئيسية لزيادة المواهب الأجنبية. ومن المتوقع أن تعمل اللوائح الجديدة الميسرة على تشجيع وجذب الاستثمارات والملكية الأجنبية، بالإضافة إلى إنشاء الشركات. ومن المرجح أيضاً أن تؤثر كلتا المبادرات بشكل إيجابي على الطلب على المساحات الإدارية التجارية على المدى المتوسط إلى الطويل.

على الرغم من التأخير في تسليم بعض مشاريع المساحات الإدارية، شهد الربع الأول من عام 2021 إنجاز مشروعين للمساحات الإدارية المؤسسية في الرياض، مما أضاف نحو 50 ألف متر مربع إلى إجمالي المخزون من المساحات الإدارية ليصل إلى 6.4 مليون متر مربع. وفي الوقت نفسه، شهدت جدة إنجاز مشروعين جديدين أصغر حجماً ليقى المخزون مستقرًا عند 1.1 مليون متر مربع.

ولا يزال أداء قطاع المساحات الإدارية يواجه ضغوطاً انكماشية في جميع أنحاء المملكة، حيث انخفض متوسط أسعار الإيجارات عبر سلة من المساحات الإدارية من الفئتين «أ» و«ب» في الرياض بنسبة 2% خلال هذا الربع مقارنة بالربع الأول من عام 2020. وفي المقابل، انخفضت أسعار إيجارات المساحات الإدارية في جدة بنسبة 8% خلال نفس الفترة، حيث لا يزال الطلب مدفوعاً من قبل الشركات المحلية الخاصة.

ومن حيث الأداء، سجلت أسعار بيع الوحدات السكنية في الرياض زيادة سنوية بنسبة 2% للشقق والفلل. وعلى النقيض من ذلك، تراجع أسعار إيجار الشقق والفلل بواقع 1% مقارنة بالعام الماضي.

ومن ناحية أخرى، استمرت الضغوط الانكماشية في التأثير على الأداء لسوق الوحدات السكنية في جدة خلال الربع الأول من عام 2021 حيث تراجعت أسعار البيع والإيجارات بنسبة 10% و1% على الترتيب.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن تؤدي المبادرات الحكومية الرامية إلى ترسيخ مكانة العاصمة الرياض باعتبارها مركز الأعمال في المنطقة إلى تحفيز الطلب المحلي والدولي. وفي الوقت نفسه، من المرجح أن يكون قطاع الوحدات السكنية في جدة مدفوعاً بالطلب المحلي.

أدى الدعم الحكومي القوي إلى زيادة الطلب على العقارات السكنية خلال الربع الأول من عام 2021. وسجلت قروض التمويل العقاري السكنية الجديدة للأفراد أداءً غير مسبوق في الفترة الأخيرة، حيث زادت بمقدار 33 ألف عقد في يناير 2021. وارتفعت القيمة الإجمالية للقروض العقارية إلى 16.4 مليار ريال سعودي، وفقاً لمؤسسة النقد العربي السعودي (ساما).

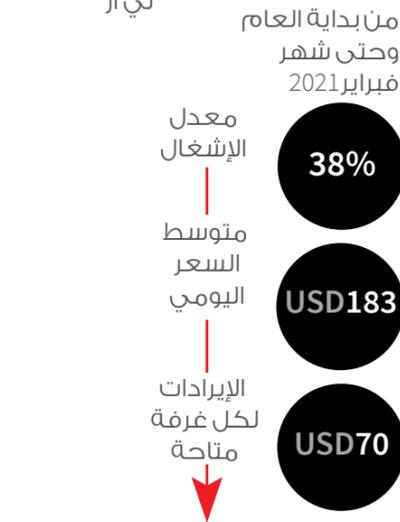
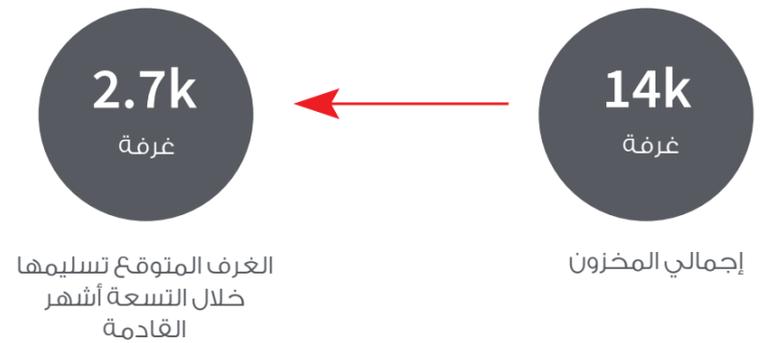
ومن منظور المعروض، سجل الربع الأول من العام زيادة في نشاط البناء حيث تم تسليم حوالي 7700 و2000 وحدة في الرياض وجدة على الترتيب. وعلى الرغم من أن هذا يمثل زيادة كبيرة في عمليات التسليم ربع السنوية، إلا أننا لا نزال نزال لدينا بعض التحفظات بشأن التسليم في الموعد المحدد للمشاريع المستقبلية.

قطاع الفنادق

الرياض



جدة



قطاع التجزئة

الرياض



جدة



وأعلنت وزارة السياحة مؤخرًا عن اللوائح الجديدة المعدلة لتعزيز مرافق الإيواء السياحي بما يتماشى مع الاستراتيجية العامة لتطوير السياحة الوطنية. وتغطي التعديلات العديد من التفاصيل، بما في ذلك الترخيص والتصنيف والمعايير، بناءً على أفضل الممارسات الدولية. وقد يكون هذا بمثابة فرصة للمستثمرين والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في الإمكانيات الكبيرة لقطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، أكدت الهيئة العامة للطيران المدني استئناف الرحلات الدولية في 17 مايو 2021 مع الالتزام ببروتوكولات الإجراءات الاحترازية. وسيعمل رفع الحظر عن السفر على تعزيز قطاع الضيافة، خاصة مع استئناف السياحة الدينية.

وصل المخزون الحالي من المشروعات الفندقية في الرياض في الربع الأول من عام 2021 إلى 18500 غرفة مقارنة بعدد 14200 غرفة في جدة التي شهدت تسليم فندق واحد خلال هذا الربع. وبافتراض عدم حدوث مزيد من التأخير في أعمال البناء، فمن المتوقع أن تضيف الفنادق المقرر تسليمها في عام 2021 2800 و 2700 غرفة فندقية في الرياض وجدة على الترتيب.

وواصل أداء قطاع الفنادق تراجعته مقارنة بالعام الماضي. ففي الرياض، وصلت معدلات الإشغال في الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر فبراير إلى 31%، بينما انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 147 دولاراً أمريكياً. وبالمثل، تراجع معدلات الإشغال في جدة لتصل إلى 151%، في حين ظل متوسط أسعار الغرف اليومية أعلى منه في الرياض. ولكن سجلت إيرادات الغرفة المتاحة في جدة انخفاضاً كبيراً لتصل إلى 70 دولاراً أمريكياً في الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر فبراير.

شهد الربع الأول من عام 2021 دخول 34 ألف متر مربع إلى سوق منافذ التجزئة بالرياض، ليصل إجمالي المخزون إلى 3 مليون متر مربع 2,96 مليون متر مربع. وفي الوقت نفسه، شهدت جدة تسليم 44 متر الف متر مربع ليصل إجمالي معروض السوق من منافذ التجزئة إلى حوالي 1,6 مليون متر مربع. ورهنًا بسرعة أعمال البناء، من المقرر خلال الأشهر المقبلة إنجاز 240 228 ألف متر مربع من منافذ التجزئة في الرياض و 200 206 ألف متر مربع في جدة.

ولا تزال إيجارات منافذ التجزئة في الرياض تواجه ضغطاً انكماشياً، حيث سجل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية الكبرى تراجعاً سنوياً بنسبة 9% خلال الربع الأول من عام 2021، بينما تراجع أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية بمعدل أبطأ بنسبة 3% خلال نفس الفترة.

وبالمثل، سجلت أسعار إيجارات منافذ التجزئة في جدة انخفاضاً سنوياً بنسبة 3% لمراكز التسوق الإقليمية الكبرى وانخفاضاً بنسبة 1% لمراكز التسوق الإقليمية. وبلغت نسبة الشواغر على مستوى السوق 20% و 13% في الرياض وجدة على الترتيب.

وفي ظل توقع إنجاز المزيد من المعروض، من المرجح على المدى القصير أن تستمر هذه الضغوط على أداء سوق منافذ التجزئة وأن تزداد معدلات الشواغر. ومن المرجح أيضاً أن تستمر التطورات الكبيرة التي يشهدها سوق منافذ التجزئة في تقديم حوافز للمستأجرين للحفاظ على مستوى الإشغال وجذب تجار التجزئة الجدد لإضافة التنوع وزيادة معدل الإقبال.

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 التلية، 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.

وتعرّف 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

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. وتستنثي 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 نجرىها، 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
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

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

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

رنا ميرا

محلل أبحاث، المملكة العربية السعودية
rana.mira@eu.jll.com

مع مكاتبنا الاقليمية الأخرى في:

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

www.jll-mena.com

حقوق النشر © 2021 محفوظة لشركة جونز لانغ لاسال أي بي إنك. تم إعداد هذا التقرير لأغراض المعرفة والمعلومات فقط ولا يزعم بالضرورة أنه تحليل كامل للموضوعات التي تناولها البحث، والتي لا يمكن التنبؤ بها بطبيعتها. ولقد استند هذا التقرير إلى مصادر نعتقد أنها موثوقة، لكننا لم نتحقق بشكل مستقل من صحة تلك المصادر ولا نضمن أن تكون المعلومات الواردة في التقرير دقيقة أو كاملة. وتنعكس أي آراء تم التعبير عنها في التقرير تقديرنا في هذا التاريخ وهي عرضة للتغيير دون سابق إشعار. كما تتضمن البيانات الاستشرافية مخاطر وشكوكا معروفة وغير معروفة قد تتسبب في أن تكون الحقائق المستقبلية مختلفة بشكل جوهري عن تلك التي تنطوي عليها مثل هذه البيانات التطلعية. وقد تختلف النصائح التي نقدمها للعملاء في مواقف معينة عن الآراء الواردة في هذا التقرير. ولا ينبغي اتخاذ أي قرارات استثمارية أو تجارية أخرى بناءً على الآراء الواردة في هذا التقرير فقط.