

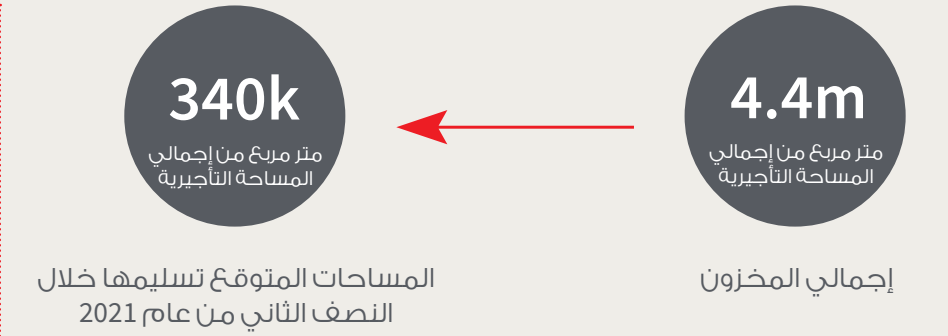


أداء سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

إبحاث | الربع الثاني 2021

قطاع المكاتب

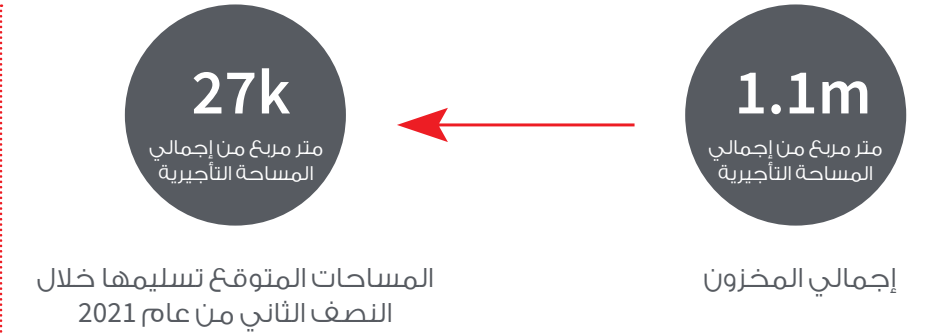
الرياض



حاضرة الدمام



جدة



مكة المكرمة



بالنظر إلى عمليات التسليم التي شهدتها قطاع المكاتب في المملكة، فقد تم تسليم 7900 متر مربع فقط من المساحات التأجيرية عبر المدن السعودية الرئيسية الأربع. ولذا، نتوقع أن تواجه العديد من المشاريع المقرر تسليمها خلال العام مزيداً من التأخير. ومع ذلك، من المتوقع، أن يشهد المعروض من المساحات الإدارية في الرياض خلال النصف الثاني من العام إضافة كبيرة من المساحات عالية الجودة من الفئة «أ» على خلفية تسليم ما يقرب من 340 ألف متر مربع. ورغم ذلك وبالنظر إلى معدلات التنفيذ التاريخية، لا يزال لدينا بعض التحفظات ونتوقع بعض التأخير في تسليم هذه المساحات.

وبالنسبة للأماكن الأخرى في المملكة، من المقرر الانتهاء من عدد من أبراج المساحات الإدارية المستقلة خلال الفترة المتبقية من العام، حيث يرجح الملاك تسليم المشاريع حتى تتحسن ظروف السوق.

وفي العاصمة الرياض، لا يزال الطلب على المساحات الإدارية من الفئات الثانوية بطيئاً، بينما استمر الطلب على المساحات الإدارية عالية الجودة من الفئة «أ» في التحسن خلال الربع الثاني، وكان قطاع الرعاية الصحية/ الأندية هو الأكثر نشاطاً بين الشركات الشاغلة للمساحات. وبالإضافة إلى ذلك، لا يزال الطلب من القطاع الحكومي قوياً، مع تفضيل المباني الكبيرة المستقلة الواقعة في شمال الرياض، إذ تعتبر هذه المنطقة القبلية الجديدة التي تنتقل الشركات إليها.

وفي ظل ما سبق، سجل الطلب على الإيجارات في الرياض أداءً متبايناً خلال الربع الثاني من عام 2021، حيث ارتفعت إيجارات المساحات الإدارية من الفئة «أ» بنسبة 2.6% لتصل إلى 380 ريال سعودي للمتر المربع، بينما انخفضت إيجارات المساحات من الفئة «ب» بنسبة 3.2% لتصل إلى 970 ريال سعودي للمتر المربع. وظلت معدلات الشواغر في جميع أنحاء المدينة مستقرة عند 5% خلال النصف الأول من عام 2021. ومع ذلك، من المتوقع أن ترتفع هذه المعدلات مع دخول المعروض الجديد إلى السوق.

وفيما يخص بقية مناطق المملكة العربية السعودية، ففي مكة المكرمة، حيث كانت معظم المساحات الإدارية تشغلها وكالات الحج والعمرة، انخفضت مستويات الإشغال بسبب التوقف المؤقت للسياحة الدينية الدولية. وقد أدى ذلك إلى تعرض أصحاب العقارات لضغوط هبوطية شديدة وانخفاض حاد في متوسط أسعار الإيجارات.

وبالنسبة لمدينة جدة وحاضرة الدمام، بدأت الشركات في الانتقال إلى العاصمة الرياض واعتماد نماذج عمل جديدة ومختلفة. حيث أعادت معظم الشركات النظر في مساحات مكاتبها الحالية وتقليص حجمها. وقد أدى ذلك إلى تعرض الملاك لضغوط هبوطية، حيث أجبروا على التنازل عن معدلات أسعارهم وخفضها أو تقديم حوافز للحفاظ على مستويات الإشغال.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن يظل الطلب على المساحات الإدارية قوياً، حيث تفكر العديد من الشركات متعددة الجنسيات في نقل مكاتبهم الإقليمية إلى المملكة العربية السعودية بسبب الحوافز التي تقدمها الحكومة. ومع ذلك، سيتركز التأثير بشكل أساسي في العاصمة الرياض، حيث ستتواجد غالبية القوى العاملة.

القطاع السكني

الرياض



حاضرة الدمام



جدة



مكة المكرمة



من ناحية أخرى، واصل الأداء العام لسوق الوحدات السكنية في مكة المكرمة وحاضرة الدمام تراجعاً خلال الربع الثاني من عام 2021 حيث سجلت أسعار البيع والإيجارات انخفاضاً سنوياً متوسطاً بنسبة 7% و3% على التوالي. وفي الوقت نفسه، استقرت أسعار البيع في جدة، حيث سجلت الإيجارات تراجعاً سنوياً بنسبة 10% لكل من الفلل والشقق.

وحافظت أعمال البناء والتشييد في سوق الوحدات السكنية على نشاطها إلى حد ما، حيث تم تسليم العديد من المشاريع في جميع أنحاء المدن الرئيسية، بعدد بلغ حوالي 26500 وحدة خلال النصف الأول من العام.

وبذلك يرتفع إجمالي معروض السوق من الوحدات السكنية إلى 1.3 مليون و840 ألف وحدة في الرياض وجدة على التوالي. بينما يبلغ إجمالي المخزون في مكة المكرمة وحاضرة الدمام 404 ألف و366 ألف وحدة على التوالي.

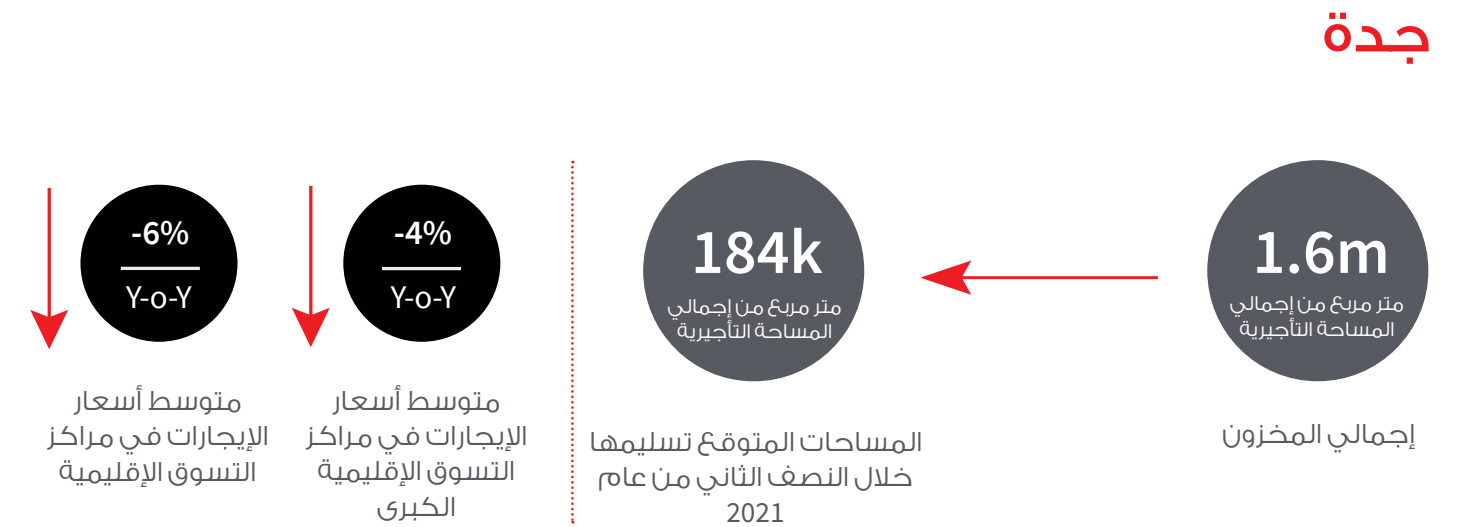
وعلى صعيد الأداء، قفزت أسعار البيع للشقق والفلل بنسبة 10% تقريباً في غرب الرياض مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وفي الوقت نفسه، ارتفعت أسعار البيع أيضاً بنسبة 12% تقريباً في شمال المدينة خلال نفس الفترة.

مع استقرار الأوضاع بعد جائحة فيروس كورونا، سجلت القروض العقارية السكنية زيادة سنوية بنسبة 48%، بقيمة إجمالية 71.4 مليار ريال سعودي، خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2021، وفقاً للبنك المركزي السعودي. ويأتي هذا نتيجة الدعم الحكومي القوي إلى جانب أسعار الفائدة المنخفضة.

وعلاوة على ذلك، وبناءً على ارتفاع الطلب على الفلل السكنية والتي تمثل 80% من إجمالي الرهون العقارية، قدم البرنامج السكني التابع لوزارة الإسكان 77 ألف وحدة سكنية للمواطنين خلال الأشهر الخمسة الأولى من عام 2021، والتي تمثل 55% تقريباً من هدف 140 ألف وحدة بحلول عام 2021.

قطاع التجزئة

الرياض



وبنظرة مستقبلية، أعلن العديد من تجار التجزئة السعوديين عن تبني نماذج أعمال مختلفة لتلبية الطلب المتزايد على التواجد عبر الإنترنت من خلال إضافة مراكز لتجهيز الطلبات وتعزيز تجربة العملاء الرقمية. وتتزامن هذه الإصلاحات مع ملاحظة أن المبيعات الإلكترونية بدأت في الزيادة ووصلت إلى مستويات قياسية في المملكة العربية السعودية. وعلاوة على ذلك، للحفاظ على أداء تجارة التجزئة التقليدية، يركز المعروض القادم على تجربة العملاء من خلال تقديم تطورات فريدة في نمط الحياة ورقمنة المتاجر لإثراء التجربة بشكل عام.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن يظل السوق مواتياً للمستأجرين وبالتالي تزايد الضغط على أداء منافذ التجزئة في جميع أنحاء المدن الرئيسية. وعلاوة على ذلك، وفي ظل الكم الهائل من معروض منافذ التجزئة المتوقع إنجازه خلال السنوات القليلة المقبلة، بما في ذلك الرياض أفينيو ومول السعودية في الرياض، من المرجح أن يستمر الضغط على الأداء. وعلى الجانب الإيجابي، يشير معدل الإقبال الكبير عبر مراكز التسوق ومنافذ التجزئة إلى انتعاش اقتصادي قوي قد ينعكس على الأداء.

بينما شهدت مدينة جدة وحاضرة الدمام تسليم 53 ألف و 12 ألف متر مربع على التوالي.

وأدت الزيادة في المعروض من منافذ التجزئة إلى تزايد الضغط على الملاك وزيادة في عدد المنافذ الشاغرة على مستوى السوق. وبغية الاحتفاظ بالمستأجرين، أوقفت معظم مراكز البيع بالتجزئة زيادة أسعار الإيجار للعام الحالي وأبقت على أسعارها كما هي، إن لم تكن خفضتها.

وعلى صعيد آخر، لا يزال الأداء في مراكز التسوق المحلية أكثر مرونة، إذ يواصل المتسوقون قضاء المزيد من الوقت في الأسواق الأصغر مساحة.

مع تخفيف القيود وفي ظل تكيف الناس مع واقع ما بعد الوباء، شهدت أسواق قطاع التجزئة إقبالا أكبر في مراكز التسوق ومراكز البيع بالتجزئة. وبحسب البنك المركزي السعودي (ساما)، ازدادت معاملات نقاط البيع خلال الأسابيع القليلة الماضية، وتضاعفت تقريبا مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويشير هذا إلى أنه على الرغم من التغيير في سلوك المستهلك والتحول إلى التجارة الإلكترونية، إلا أن العديد من العملاء يفضلون «التجربة المادية».

ومن حيث المعروض، شهدت الرياض ومكة المكرمة خلال النصف الأول من العام تسليم 28 ألف و 57 ألف متر مربع من إجمالي المساحات التأجيريه لمنافذ التجزئة على التوالي.

قطاع الفنادق

الرياض



الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو



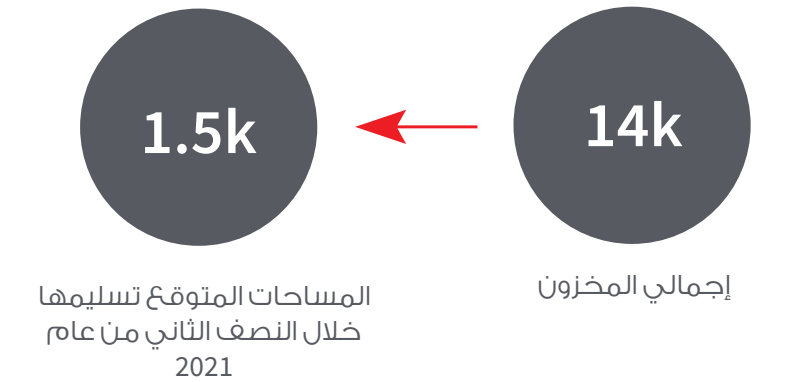
حاضرة الدمام



الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو



جدة



الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو



مكة المكرمة



الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو



بالمقارنة مع نفس الفترة من العام الماضي، شهد قطاع الضيافة السعودي تحسناً طفيفاً في الأداء. ومع ذلك، لا يزال قطاع الضيافة في مكة المكرمة يواجه ضغوطاً لأن حج هذا العام سيقتصر على أولئك الذين يقيمون في المملكة العربية السعودية، بإجمالي 60 ألف حاج محلي.

وقد وصلت مستويات الأداء في مكة المكرمة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو إلى 21% مقارنة بالعام الماضي. كما تراجعت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 9% من بداية العام حتى شهر أبريل مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

وعلى صعيد بقية مدن المملكة، شهدت الرياض تسليم 590 غرفة خلال النصف الأول من عام 2021، بينما شهدت جدة تسليم فندق واحد فقط، حيث حددت معظم الفنادق في أن يكون افتتاحها قبل حدث سباق الفورمولا 1 المرتقب

الذي تستضيفه المملكة لأول مرة، والذي من المقرر أن يبدأ في الخامس من ديسمبر 2021.

ومن حيث الأداء، شهدت الرياض تراجعاً في مستويات الإشغال بنسبة 17% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. في حين ارتفعت مستويات الإشغال في جدة بنسبة 5%، مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، وبالمثل، شهد متوسط أسعار الغرف اليومية وإيرادات الغرفة المتاحة تحسناً طفيفاً.

وترجع الزيادات والتحسينات السنوية في الأداء إلى المقارنة مع ذروة الوباء وعمليات الإغلاق خلال عام 2020. وعلى الرغم من التحسن الملحوظ، فإن الأداء في فترة ما قبل الجائحة لم يتحقق بعد.

ومن ناحية أخرى، شهدت حاضرة الدمام تراجعاً في مستويات الإشغال الفندقية لتصل إلى 49% في الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر مايو، مقارنة بنسبة 51% في نفس الفترة من عام 2020، وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية بنسبة 4.5% عن نفس الفترة من العام الماضي ليصل إلى 113 دولار أمريكي.

وبالنظر إلى المرحلة المقبلة، وفي إطار رؤية المملكة 2030، يتمتع قطاع الضيافة بمستقبل واعد، في ظل توقع المملكة استضافة 100 مليون سائح بحلول عام 2030، إلى جانب العديد من المبادرات في مختلف المناطق. وحتى ذلك الحين، من المتوقع إنجاز مشاريع فندقية عالية الجودة. ومع عودة الرحلات الدولية، وفي ضوء الإقبال على الرياض باعتبارها مركز أعمال رائد، من المتوقع أن يكون للسفر لأغراض العمل تأثير إيجابي كبير على أداء الفنادق في المستقبل.

وعلى المدى القصير، من المتوقع أن تتعزز السياحة الداخلية مع إطلاق برنامج صيف السعودية «Summer Vibes»، والذي يهدف إلى جذب السياح إلى أفضل الوجهات الصيفية في المملكة العربية السعودية من الشواطئ إلى المناطق الجبلية الباردة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تعود المواسم الترفيهية السعودية بفعاليات أكثر من أي وقت مضى، بدءاً من موسم الرياض خلال الربع الأخير من عام 2021.

التعريفات والمنهجية

المعروض المستقبلي

يتم تحديث تقديرات وكالة جونز لانج لاسال للمعروض المستقبلي بشكل ربع سنوي، استناداً إلى المعايينات المادية والمناقشات مع المطورين. ولدينا بعض التحفظات تجاه قدرة بعض المشاريع على الوفاء بمواعيد إنجازها المحددة، إذ يؤدي التأخير الكبير في تسليم المشاريع إلى انخفاض معدل الإنجاز.

قطاع المكاتب

يعتمد المعروض على مسح ربع سنوي للمساحات الإدارية من الدرجة أ والدرجة ب في كل مدينة.

في الرياض، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: منطقة الأعمال المركزية والطريق الدائري الشمالي والطريق الدائري الشرقي وشوارع خريص والمعدر والسيتين.

وفي جدة، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: شارع الأمير سلطان، وشارع التحلية، طريق الملك، وشارع إبراهيم الجفالي، وشارع الأمانة، طريق المدينة، وطريق الملك عبدالله وشارع الروضة.

وفي حاضرة الدمام، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: طريق الدمام – الخبر السريع وشارع الأمير سلطان وشارع الأمير تركي.

وفي مكة المكرمة، تشمل المناطق موضوع الدراسة المناطق التالية: شارع النهضة، طريق جدة – مكة القديمة، وشارع أم القرى، وشارع الضيافة، والطريقين الدائريين الثالث والرابع.

ويشير مصطلح المبنى المكتمل إلى المبنى المسلم الجاهز للإشغال فوراً. وتمثل الإيجارات الموضحة في الرسم البياني الخاص بأداء قطاع المساحات الإدارية متوسط المساحة الإدارية المميزة ومن الدرجة أ والدرجة ب العليا. ويعتمد معدل الوحدات الشاغرة على تقديرات فريق وكالة جونز لانج لاسال لسلة من المباني.

القطاع السكني

تقوم بيانات المعروض على تعداد المساكن القومية (٢٠١٠) والمسح المنتظم الذي تجريه الشركة للمشاريع الكبرى وأعمال التطوير القائمة بذاتها في الرياض وجدة وحاضرة الدمام ومكة. ويشير مصطلح المبنى المكتمل إلى المبنى المسلم الجاهز للإشغال فوراً. وتستخدم بيانات أداء القطاع السكني إلى سلتيين منفصلتين إحداهما للإيجارات في الفيلات والشقق والأخرى لأداء المبيعات لكل من الفلل والشقق. وتغطي السلطان عقارات في مواقع مختارة في أنحاء المدن. ويستثني من بيانات الأداء في مكة المكرمة الوحدات الموجودة في المنطقة المركزية.

قطاع التجزئة

يعتمد تصنيف مراكز التجزئة على 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 التجارية الصغيرة إجمالي المساحة التأجيرية فيها أقل من ٣ آلاف متر مربع

ويرتبط المعروض في سوق منافذ التجزئة بإجمالي المساحة التأجيرية في مراكز التسوق التي رصدتها جونز لانج لاسال.

يمثل متوسط الإيجار في مركز التسوق سعر إيجار المتاجر المعتادة في مراكز التسوق الكبرى. ويرتبط المعروض في سوق منافذ التجزئة بإجمالي المساحة التأجيرية في مراكز التسوق بالرياض وجدة وحاضرة الدمام ومكة.

ويعتمد معدل الشواغر على تقديرات فريق منافذ التجزئة في جونز لانج لاسال، ويمثل متوسط الوحدات الشاغرة بين المتاجر القياسية المعتادة.

قطاع الفنادق

يستند المعروض من الغرف إلى أرقام المعروض الحالي المقدمة من الهيئة العامة للسياحة والآثار إضافة إلى مشاريع التطوير الفندقية المستقبلية والتي يتابعها فريق الفنادق في شركة جونز لانج لاسال.

ويشمل المعروض الغرف في الفنادق ٣ و٤ و٥ نجوم مع استثناء الشقق التي تقدم لها الخدمات الفندقية. وتستخدم بيانات الأداء إلى مسح شهري للفنادق تجريه إس تي آر جلوبال.



الخبير
الطابق ٢١، برج بوابة الخبير
شارع الملك فهد
الخبير 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

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 يُزعم 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. وتعكس 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.