



أداء سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

إبحاث | الربع الأول 2022

القطاع السكني

الرياض



جدة



قطاع المكاتب

الرياض



جدة



ريالاً سعودياً للمتر المربع. وعلاوة على ذلك، انخفض معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 74٪ خلال الربع الأول من عام 2022 مقارنة بالعام الماضي، بينما انخفض متوسط معدل الشواغر في جدة بنسبة 78٪ ليصل إلى 11٪. ويأتي هذا الانخفاض مدفوعاً في المقام الأول بزيادة الطلب من الجهات شبه الحكومية والشركات الخاصة التي ترغب في الحصول على مساحة أكبر والمستأجرين الذين ينتقلون من جنوب المدينة إلى المباني الأعلى جودة في بقية أنحاء المدينة.

وبالنظر إلى المرحلة القادمة، من المتوقع أن يحافظ قطاع المساحات الإدارية في المملكة على حالة النشاط الحالية، وتهدف الحكومة إلى ترسيخ مكانة الرياض كمركز تجاري بارز، ومن المرجح أن تستمر مبادرة المقرات الإقليمية في تعزيز الطلب على المساحات الإدارية في الرياض. وفي جدة، من المتوقع أن ترتفع أسعار الإيجارات نتيجة محدودية المعروض وتزايد الطلب على المساحات الإدارية.

شهد السوق في مدينة جدة دخول حوالي 16000 متر مربع من المساحات الإدارية خلال الربع الأول من عام 2022، ليصل إجمالي المخزون من المساحات الإدارية إلى 1.1 مليون متر مربع. ولم تشهد الرياض إنجاز أي مشروعات بارزة خلال نفس الفترة، ليظل إجمالي مخزون السوق من المساحات الإدارية مستقرًا عند 4.8 مليون متر مربع. ومن المتوقع خلال الفترة المتبقية من هذا العام أن يشهد السوق دخول 40000 متر مربع و406000 متر مربع من المساحات الإدارية في جدة والرياض، على الترتيب.

وفي ظل تحسن الظروف الاقتصادية وانتعاش نشاط الأعمال خلال الربع الأول من العام الجاري، تحسن أداء سوق المساحات الإدارية في جميع أنحاء المملكة. ففي الرياض، ارتفع متوسط الإيجارات عبر سلة من مباني المساحات الإدارية من الفئتين «أ» و«ب» بنسبة 8٪ مقارنة بالعام الماضي متجاوزاً 1200 ريال سعودي للمتر المربع. وبالمثل، ارتفعت أسعار الإيجارات في جدة ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 3٪ ليصل المتوسط إلى حوالي 850

وعند المقارنة بالعام الماضي، زاد متوسط أسعار الوحدات السكنية في جدة بنسبة 72٪، بينما ارتفعت الإيجارات بنسبة 75٪، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى القفزة التي شهدتها الطلب في المناطق الشمالية الشرقية والجنوبية من المدينة.

وتجري حالياً عملية إعادة تطوير لبعض الأحياء في مدينة جدة، مما أدى إلى انتقال بعض سكان تلك الأحياء إلى مناطق أخرى من المدينة. وأوضحت السلطات أن المبادرة ستوفر مساكن جديدة أعلى جودة وتزيد من الخيارات السكنية المتاحة أمام سكان المدينة.

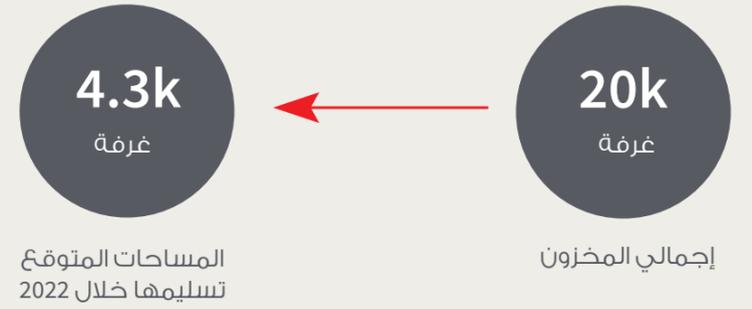
وبالنظر إلى الهدف الطموح الذي وضعته الحكومة والمتمثل في زيادة سكان الرياض إلى 15-20 مليون بحلول عام 2030، من المتوقع أن يستمر عدد الأسر التي تعيش في المدينة في الارتفاع خلال السنوات المقبلة، مع توقع الاستثمار في مساكن جديدة للمساعدة في تلبية الطلب المتزايد.

شهد الربع الأول من العام إنجاز حوالي 4000 و2000 وحدة في مدينتي الرياض وجدة على الترتيب. وجاءت غالبية المعروض الجديد في العاصمة الرياض من خلال مشاريع وزارة الإسكان الواقعة في الجزء الشرقي من المدينة. ومن المتوقع خلال الفترة المتبقية من العام أن يشهد السوق تسليم ما يقارب من 45000 مسكن في الرياض و9000 وحدة في جدة.

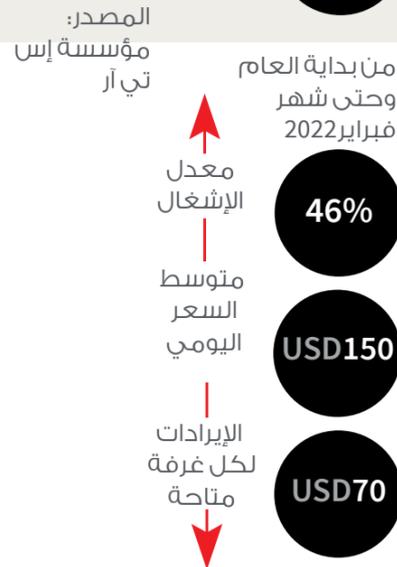
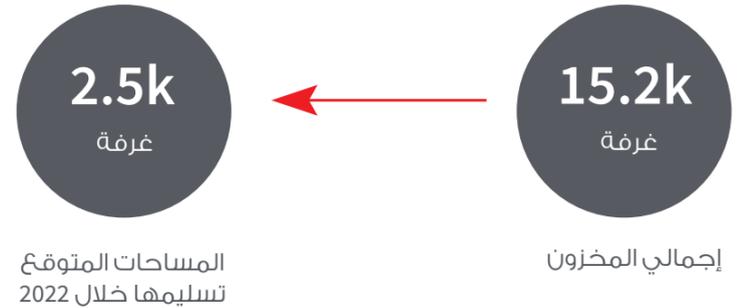
ومن الملاحظ أن سعي الحكومة لزيادة نسبة تملك السعوديين للمنازل من خلال مبادرات وزارة الإسكان المختلفة أدى إلى تسريع تسليم وحدات جديدة سعياً لتحقيق نسبة التملك المستهدفة والبالغة 70٪ بحلول عام 2030، مما يساعد بدوره على تلبية الطلب على الوحدات السكنية. ومن حيث الأداء، ارتفعت أسعار البيع في الرياض خلال الربع الأول من عام 2022 بنسبة 75٪ مقارنة بالعام الماضي. وبالمثل، ارتفعت إيجارات الشقق والفيلات بنسبة 73٪.

قطاع الفنادق

الرياض

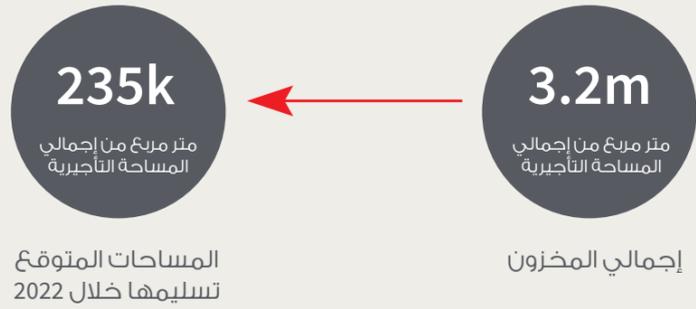


جدة

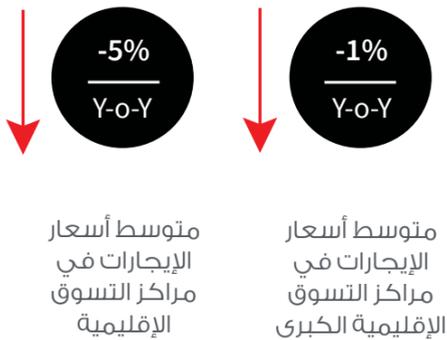
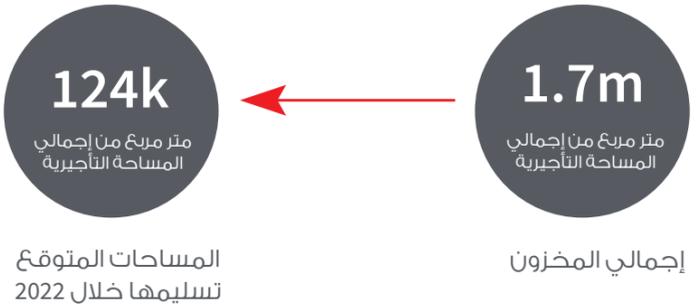


قطاع التجزئة

الرياض



جدة



وأظهر بيان الميزانية العامة للمملكة العربية السعودية للسنة المالية 2022 تخصيص 4.2 مليار ريال سعودي لتسليم أكثر من 15000 غرفة فندقية من خلال صندوق التنمية السياحي عبر تسع وجهات سياحية في المملكة في السنة المالية 2021. كما لوحظ أن المخططات العامة والتفصيلية سيتم تجهيزها لعدد 15 موقعا سياحيا في السنة المالية 2022.

وأعلنت وزارة الحج والعمرة مطلع أبريل الجاري عن إصدار 23 مليون تصريح عمرة حتى الآن للمواطنين والمقيمين وزوار المملكة خلال شهر رمضان. ومن المتوقع أن تشهد المملكة العربية السعودية ارتفاعاً في أعداد ضيوف الرحمن الذين يزورون المملكة لأداء مناسك الحج والعمرة منذ إلغاء إجراءات التباعد الاجتماعي في الحرمين الشريفين، اللذين يعملان الآن بكامل طاقتهما الاستيعابية. وعلى صعيد منفصل، ارتفع عدد الرحلات التي يقوم بها المواطنون السعوديون والمقيمون غير المرتبطة بالحج والعمرة داخل المملكة بنسبة 76% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2021 بسبب تخفيف القيود.

ظل إجمالي مخزون السوق في العاصمة الرياض من الغرف والشقق الفندقية ثابتاً عند حوالي 20 ألف غرفة ووحدة خلال الربع الأول من عام 2022 الذي لم يتم تسليم خلاله أي مشاريع جديدة. بينما شهدت جدة دخول 220 غرفة جديدة خلال الربع الأول من العام ليرتفع إجمالي المخزون إلى حوالي 15200 غرفة. وخلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، من المقرر تسليم حوالي 4300 غرفة في العاصمة الرياض و2500 غرفة في جدة.

وخلال شهري يناير وفبراير من عام 2022، قفز معدل إشغال الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% (مقارنة بنسبة 51% في الفترة نفسها من عام 2021) وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 180 دولاراً أمريكياً، بزيادة بلغت 19% مقارنة بالعام الماضي. وبالتالي، ليس من المستغرب أن ترتفع إيرادات الغرف المتاحة في العاصمة بمقدار الثلث لتصل إلى 128 دولاراً أمريكياً مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. بينما ارتفع معدل الإشغال في جدة بنسبة 72% سنوياً ليصل إلى 46% خلال الفترة من يناير إلى فبراير من عام 2022، ولكن متوسط أسعار الغرف اليومية سجل انخفاضاً بواقع أكثر من 10% ليصل إلى 150 دولاراً أمريكياً، وهو ما يفسر الانخفاض بنسبة 13% في إيرادات الغرف المتاحة ليسجل 70 دولاراً أمريكياً مقارنة بالعام الماضي.

في ظل التأخير في إنجاز المشاريع، لم يشهد السوق تسليم سوى 6000 متر مربع تقريباً من منافذ التجزئة في الرياض خلال الربع الأول من العام ليصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في العاصمة إلى 3.2 مليون متر مربع. وخلال نفس الفترة، بلغ إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في جدة 1.7 مليون متر مربع، عقب إنجاز حوالي 11000 متر مربع جديدة. ومن المقرر أن يشهد السوق على مدى الأشهر التسعة المتبقية من العام دخول 235000 متر مربع من منافذ التجزئة في العاصمة الرياض وحوالي 124000 متر مربع في جدة.

وبالمقارنة بالعام الماضي، انخفضت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى بنسبة 5% و7% على الترتيب في الرياض خلال الربع الأول من العام. وبالمثل، انخفضت أسعار الإيجارات في جدة بنسبة 1% عبر مراكز التسوق الإقليمية الكبرى و5% في مراكز التسوق الإقليمية. وعلى صعيد الشواغر، اختلف الوضع في المدينتين حيث انخفض معدل الشواغر من منافذ التجزئة على مستوى السوق في الرياض إلى 19% في ظل استفادة تجار التجزئة من انخفاض أسعار الإيجارات، بينما ارتفع معدل الشواغر في جدة إلى 14%.

ويركز المطورون بشكل متزايد على توفير تجارب فريدة من نوعها في مجال الأطعمة والمشروبات والترفيه لجذب مزيد من الإقبال نظراً للانتعاش الذي تشهده هذه القطاعات. فعلى سبيل المثال، لاحظت كوم سكور (التي تصدر إحصاءات أرقام شبكات التذاكر) مؤخراً أن الإيرادات في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية ارتفعت بنسبة 95% مقارنة بعام 2021. وبالفعل، احتلت المملكة المرتبة الأولى بين دول غرب آسيا العام الماضي كأكبر سوق لدور السينما من حيث إجمالي إيرادات شبابيك التذاكر (238 مليون دولار)، متجاوزة بذلك دولة الإمارات العربية المتحدة.

وفضلاً عما سبق، سلط وزير الاستثمار السعودي الضوء مؤخراً على سعي الحكومة لجذب الاستثمار في المشاريع العقارية الجديدة والتي من بينها مشاريع في قطاعي منافذ التجزئة والترفيه في الرياض.

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 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 ٨٩٠٩ – ٢٣٣٢٦
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

خوار خان

رئيس قسم البحوث، منطقة الشرق
الأوسط وشمال أفريقيا
khawar.khan@eu.jll.com

فراز أحمد

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

رنا مير

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

هتان الشريف

مدير قسم البحوث، المملكة العربية
السعودية
hattan.alsharif@eu.jll.com

مع مكاتبنا الاقليمية الأخرى في:

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

www.jll-mena.com

حقوق النشر © 2022 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. 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.