



أسواق
المملكة العربية السعودية
العقارية

2016: نظرة عامة على السنة

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

عصر التنشيف

ضعف القوة الشرائية

إضافة إلى خفض الأجور في القطاع العام، تراجعت القوة الشرائية للأسر في السعودية في وقت سابق من العام الجاري عندما أعلنت الحكومة على أنها لن تستمر في دعم الوقود والمرافق. وطبقاً لأحدث استبيان للإنفاق والدخل الوطني، تخصص الأسر نسبة 21% من إنفاقها على السكن والمرافق (الماء والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى) و9% من إنفاقها على النقل والمواصلات. ومن المحتمل أن يؤدي التأثير المجمع لتقليص الدعم، في ظل ارتفاع أسعار النفط بنسبة 50%، وزيادة الإيجارات السكنية على مدار عامي 2015 و2016 إلى زيادة الإنفاق على الاحتياجات الضرورية، مما يترتب عليه احتمالية انخفاض الإنفاق على السلع الترفيهية مثل العلامات التجارية باهظة الثمن لمتاجر التجزئة والسفر الدولي والأثاث مرتفع التكاليف وتناول الطعام خارج المنزل. كما سيزداد ضعف القوة الشرائية للأسر فور تسريح العمالة في القطاع العام.

وقد لوحظ تأثير ذلك بالفعل في نمط إنفاق الأسر. وقد أعلنت الشركة السعودية للكهرباء أن استهلاك الكهرباء انخفض في عام 2016، وللمرة الأولى منذ 15 عاماً. كما أشارت أحدث البيانات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي أن قيمة تعاملات نقاط البيع ارتفعت هامشياً بنسبة 1% في أكتوبر 2016 مقارنةً بأكتوبر 2015، الذي شهد ارتفاع قيمة تعاملات نقاط البيع بنسبة 15%. وهذا يدل على أن العملاء أصبحوا أكثر انتقائية وصاروا يختارون المنتجات الأقل تكلفة.

شهد عام 2015 اتخاذ الخطوات الأولى في خفض الإنفاق الحكومي مما يلمح إلى إمكانية اتخاذ المزيد من التدابير الأكثر صرامة في المستقبل. ومهد هذا الطريق لإصدار الخطط المنهجية لرؤية السعودية 2030 (الرؤية) وبرنامج التحول الوطني في النصف الأول لعام 2016. وقد أكدت كلتا الخطتين ما توقعه الكثيرون؛ إذ ستخفض الحكومة، استجابةً للانهيار الشديد في أسعار النفط، بشكل كبير نفقاتها للحد من عجز الموازنة. ويتمثل أحد التدابير الرئيسية في برنامج التحول الوطني في تقليص فاتورة الأجور المرتفعة في المملكة، والتي تمثل 45% من المصروفات الحكومية، إلى 40% عن طريق تقليص قوتها العاملة بمقدار الخمس. كما ألغت بعض البدلات الإضافية والمزايا من أجور موظفي القطاع العام، وأعلنت في سبتمبر عن خفض رواتب الوزراء وأعضاء مجلس الشورى بنسبة 20% و 15% على التوالي.

وطبقاً لتقارير أكسفورد إيكونوميكس، فقد سجل الناتج المحلي الإجمالي نمواً بمعدل أكثر ببطناً بلغ 1.6% في عام 2016 مقارنةً بنسبة 3.5% في عام 2015. وفي إشارة إيجابية، أدى جمع مبلغ 39.7 مليار ريال (17.5 مليار دولار) من بيع السندات السيادية الحكومية في الأسواق الدولية إلى زيادة السيولة في السوق. ودفعت الحكومة أموالاً بلغت قيمتها الإجمالية (10.6 مليار دولار) للمقاولين وضخت 20 مليار ريال (5.3 مليار دولار) في النظام المصرفي في عام 2016. وسوف يعتمد اتخاذ المزيد من إجراءات التيسير على مستويات أسعار النفط التي تلقت أيضاً مؤخراً أخباراً إيجابية. فخلال اجتماع منظمة الأوبك في شهر نوفمبر، اتفقت المجموعة على تقليص إنتاج النفط بمعدل 1.2 مليون برميل يومياً. ومن المتوقع أن يبلغ متوسط أسعار النفط بعد هذا الإعلان 50 دولار للبرميل في عام 2017.



الإيرادات
الحكومية

(بمليارات الريالات السعودية)



الإنفاق
الحكومي

(بمليارات الريالات السعودية)



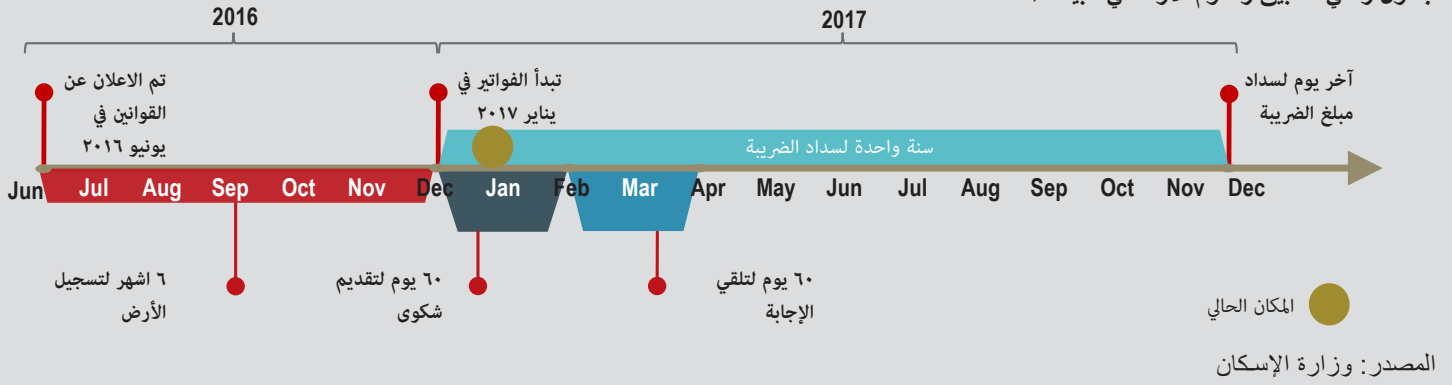
الميزانية
السعودية

(بمليارات الريالات السعودية)

608	528	692	975	825	890	-367	-297	-198
2015	2016	2017F	2015	2016	2017F	2015	2016	2017F

المصدر: وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية

جدول زمني لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء



رسوم الأراضي البيضاء

أن تكون الرياض أول مدينة تشهد تطبيق الرسوم في مطلع عام 2017 تليها بوقت قصير جدة والدمام في نفس العام. ويتم الآن ترسيم الحدود العمرانية لمكة المكرمة والمدينة المنورة ومن المتوقع الإعلان عنها في منتصف عام 2017. وتخضع ثلاث مدن أخرى للدراسة في الوقت الراهن؛ غير أنه لم يُعلن عن أسماء تلك المدن.

وعقب انتهاء مدة التسجيل في ديسمبر، أعلنت وزارة الإسكان عن إجمالي المساحات المسجلة في كل مدينة والتي بلغت مساحتها الإجمالية 634,999,900 متر مربع.

استحدثت هذه الرسوم في الربع الرابع لعام 2015 دون الإعلان عن المزيد من التفاصيل، ولم تصدر اللائحة التنفيذية منذ ذلك الحين إلا في يونيو 2016، وبدأت مدة التسجيل البالغة ستة أشهر للملاك الذين تستوفي أراضيهم المعايير المقررة. وعرفت اللائحة الأراضي البيضاء بأنها أي أراضٍ غير مستغلة مخصصة للاستخدام السكني أو السكني / التجاري داخل الحدود العمرانية التي أوصحتها وزارة الإسكان. فضلاً عن تحديد الأراضي البيضاء، تحتوي اللائحة أيضاً على بنود أخرى تشمل المسؤولية عن الدفع والاستثناءات والتطبيق المرهلي.

وسُتطبق الرسوم على أربع مراحل، ولكن في حالة تغير التوازن بين العرض والطلب في قطاع الإسكان في المراحل الأولى فلن يتم تطبيق باقي المراحل. وتمثل المراحل الأربعة فيما يلي:

المرحلة الأولى: الأرض غير المطورة التي تتجاوز مساحتها 10 آلاف متر مربع.

المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تتجاوز مساحتها 10 آلاف متر مربع.

المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تتجاوز مساحتها 5 آلاف متر مربع من مخطط واحد.

المرحلة الرابعة: قطع الأراضي المطورة التي تتجاوز مساحتها الكلية مجتمعة 10 آلاف متر مربع من مدينة واحدة.

وستقوم وزارة الإسكان بتقييم الوضع في كل مدينة بشكل منظم لتحديد مدى إمكانية تطبيق المرحلة التالية من الرسوم. ولن تُطبق الضريبة إلا في المدن التي تعاني من نقص في الوحدات السكنية. والمدن الثلاث الأولى التي سيتم تطبيق الرسوم فيها هي الرياض وجدة والدمام، على

إجمالي مساحة الأرض المسجلة (بالمتر المربع) نسبة الأراضي التي تزيد مساحتها عن 10 آلاف متر	
283,068,860 79%	الرياض
173,435,460 70%	جدة
134,736,273 73%	الدمام
43,769,348 45%	مدن أخرى

المصدر: وزارة الإسكان

ومن المتوقع أن يتم الإعلان في عام 2017 عن العائد المحقق من العقارات التي فرضت عليها الرسوم وعن الآلية المستخدمة لتمويل مشاريع وزارة الإسكان وعن خطة تحسين البنى التحتية والمرافق في الأحياء السكنية التي تقع الآن بعيداً عن مراكز المدن.

تمويل المنازل

أطلق بنك الرياض أول صندوق للاستثمار العقاري في يونيو 2015، وتم إدراجه على تداول في نوفمبر 2016 برأس مال قيمته 500 مليون ريال سعودي. ومن ضمن أصول الصندوق فندق Ascott على شارع التحلية في مدينة جدة، ومراكز تميز وازدهار في الرياض.

كان تمويل المنازل في السعودية مجالاً آخر من المجالات التي شهدت حركة نشطة خلال العام الماضي. فقد شهد مطلع عام 2016 تحقق ما كان متوقفاً في أواخر عام 2015 من أن نسبة القرض إلى قيمة الملكية البالغة 70% والتي أعلنت عنها مؤسسة النقد العربي السعودي سترتفع إلى 85%، إذ قامت مؤسسة النقد برفع النسبة من أجل زيادة إمكانية امتلاك المنازل غير أن ذلك لم يؤثر إلى الآن إلا بقدر يسير على السوق. كما انخفضت التعاملات العقارية التي سجلتها وزارة العدل بنسبة 29% في عام 2016 مقارنة بعام 2015.

وإضافة إلى ذلك، قام اتحاد يضم وزارة الإسكان ووزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي مؤخراً بطرح الرهن العقاري الميسر. ومن المتوقع أن تقيّد هذه الخطة الأسر التي سجلت للحصول على قروض من صندوق الاستثمار العقاري. وستقوم وزارة المالية بإصدار ضمان مالي ووديعة لتغطية 15% من إجمالي قيمة الوحدة العقارية في حالة عجز المرتهنين عن الدفع وعدم تغطية سعر بيع المنزل المرهون للمبلغ المتخلف عن سداده.

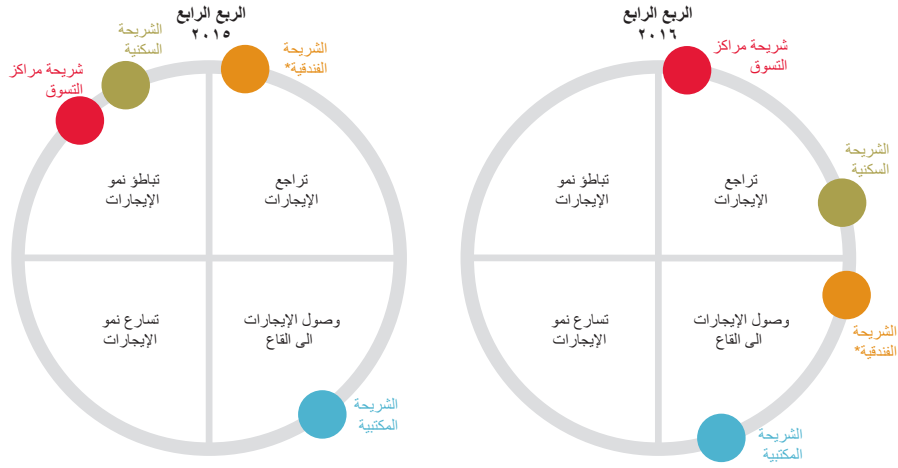
أعلنت مؤسسة النقد عن تخفيض الدفعة الأدنى للقروض العقارية التي تمولها البنوك التجارية من 70% إلى 15% أسوة بشركات التمويل العقاري المتخصصة.

صناديق الاستثمار العقاري المتداولة

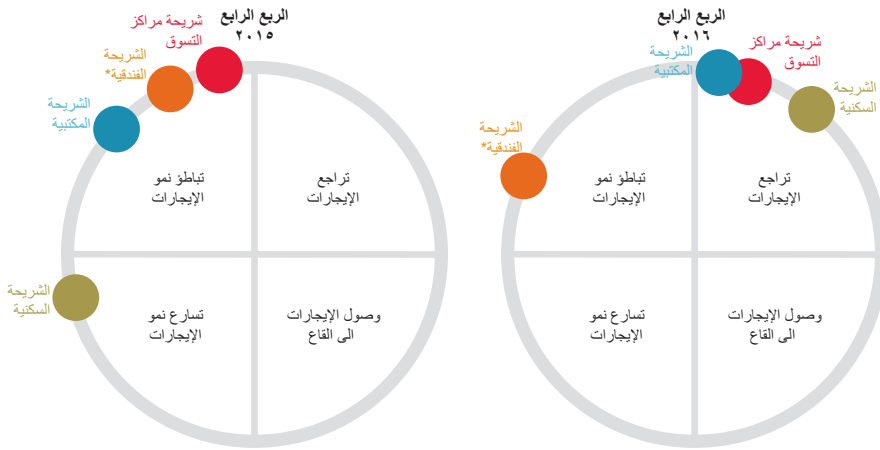
في مسعى منها لتنويع الاقتصاد وفتح سوق العقارات أمام صغار المستثمرين، اعتمدت هيئة السوق المالية في السعودية مجموعة من القواعد في أكتوبر 2016 سمحت بإنشاء صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في سوق الأوراق المالية المحلية. ومن بين بعض القواعد التي أقرتها الهيئة وضع حد أدنى لحجم الصندوق بواقع 100 مليون ريال (26.6 مليون دولار)، على أن تُخصص نسبة 75% على الأقل من الأموال للاستثمار داخل السعودية. ويجب أن تكون 30% من صناديق الاستثمار العقاري المتداولة ملكاً لمساهمين من الجمهور، وأن يُعاد توزيع 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً على المستثمرين.

ومن المأمول أن يحقق استحداث صناديق الاستثمار العقاري المتداولة هدف برنامج التحول الوطني بزيادة مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي من 5% إلى 10% سنوياً إضافة إلى زيادة مستوى الشفافية في السوق. لن توفر مساكن، بل تسمح بمساهمة صغار المستثمرين في الأصول المدرة للدخل. غير أنه نظراً لعدم السماح لتلك الصناديق بالاستثمار في الأرض الخاوية، فضلاً عن عدم جواز قيامها بالاستثمار إلا بنسبة 25% في مشاريع التطوير، فمن المرجح أن يكون تأثير صناديق الاستثمار العقاري المتداولة محدوداً على نقص المعروض من الوحدات السكنية. كما توجد قيود على الديون، إذ لا يُسمح بأن يتجاوز الدين 50% من قيمة أصول الصندوق.

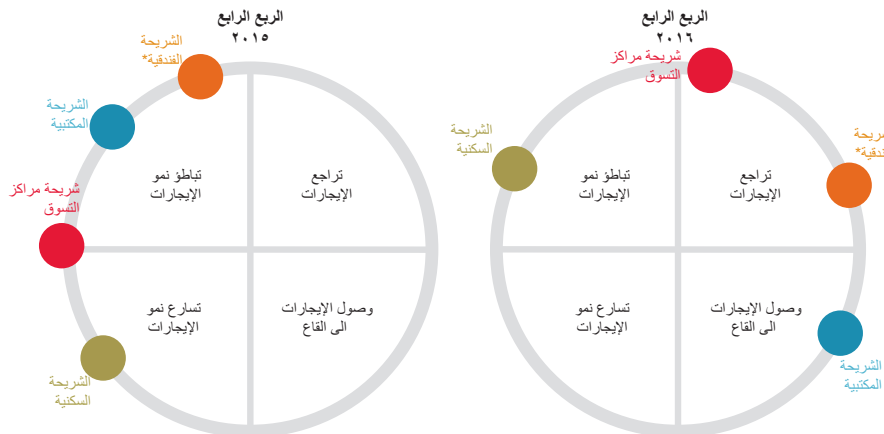
ساعة الإيجار الرئيسية في الرياض



ساعة الإيجار الرئيسية في جدة



ساعة الإيجار الرئيسية في الدمام



* ساعة الفئادق تعكس حركة العائد لكل غرفة متاحة

ملحوظة: ساعة العقارات هي أداة رسومية طورتها جيه إل إل لتبئين 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

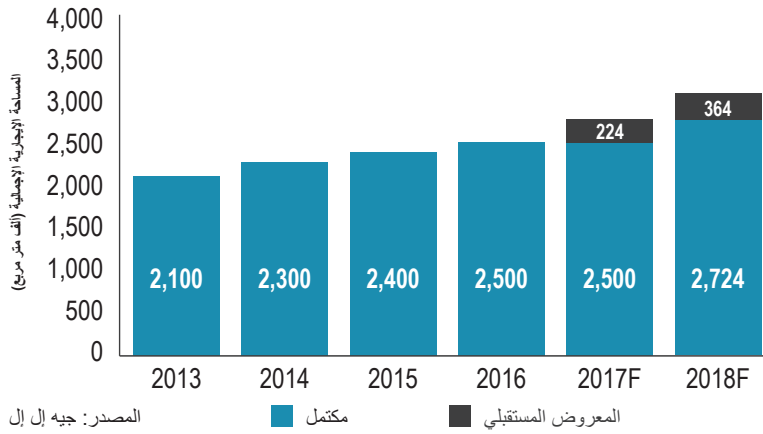
ملخص سوق المساحات الإدارية في الرياض

المعرض

وبالنظر مستقبلاً إلى عام 2017، فستسلم معظم المساحة الإدارية التي ستدخل إلى السوق من مشروع واحد هو المرحلة الأولى من مشروع مجمع تقنية المعلومات والاتصالات (160 ألف متر مربع). والمشاريع المتبقية قيد الإنشاء هي مشاريع تطوير متوسطة الحجم تقع في شارع الملك فهد وتضم برج CMC (10400 متر مربع) وبرج إيجانس الذي تأخر تسليمه (24 ألف متر مربع).

شهد عام 2016 تراجعاً نسبياً في نشاط إنجاز وتسليم المشاريع. فلم يتم إنجاز سوى مشروع واحد هذا العام في الربع الثاني وهو برج MIG في شارع الثمامة، الذي أضاف 21 ألف متر مربع من المساحات الإدارية. وتأخر إنجاز برج إيجانس في شارع الملك فهد إلى عام 2017 بعد أن كان متوقعاً تسليمه في الربع الرابع لعام 2016.

المعرض من المكاتب الإدارية في الرياض (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

من المحتمل أن يؤدي إدخال المساحات الشاغرة المستغلة صورياً إلى السوق نتيجة الشركات التي قامت بخفض عمالتها في عام 2016 إلى زيادة الضغط على المساحات الشاغرة في الرياض على مدار عام 2017. وقد يزداد هذا التأثير كذلك فور بدء الأجهزة العامة بالدولة في تخفيض العمالة تماشياً مع تدابير تقليل القوى العاملة في القطاع العام بنسبة الخمس طبقاً لبرنامج التحول الوطني.

شهدت إيجارات المساحات الإدارية مقارنة بالعام السابق زيادة هامشية بلغت نسبتها 1%. ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع الإيجارات خارج منطقة الأعمال المركزية للمباني من الدرجة أ والدرجة ب. فيما تراجع الإيجارات داخل منطقة الأعمال المركزية بنسبة أعلى بقليل من 4%. كما تراجعت الإيجارات على مستوى السوق مقارنة بالربع السابق بنحو 4%.

وفي حالة إعادة تخصيص بعض المساحات الإدارية في مركز الملك عبدالله المالي لأغراض السكن أو الضيافة طبقاً لخطة رؤية السعودية 2030، فسيتم سحب بعض المعرض الذي كان سيتم طرحه في عامي 2018 و2019. ومن شأن هذا أن يخفف بعض الضغط الواقع على إيجارات المساحات الإدارية في المستقبل.

وقد أثر التباطؤ الاقتصادي على المساحات الشاغرة في الرياض. وبالرغم من تراجع معدلات إنجاز مشاريع المساحات الإدارية في عام 2016، إذ لم يدخل إلى السوق سوى عقار واحد فقط، ظل عدد المساحات الشاغرة في المدينة في تزايد ليصل إلى 13% مع نهاية العام.

الإيجارات بمناطق الأعمال التجارية (لكل متر مربع) / التغيير السنوي

المصدر: جيه إل إل

الإيجارات بمناطق الأعمال
التجارية بالرياض
(بالريالات السعودية لكل متر مربع)

1,253

1,262

1%

نسبة التغيير السنوي الربع الرابع من عام ٢٠١٦ الربع الرابع من عام ٢٠١٥

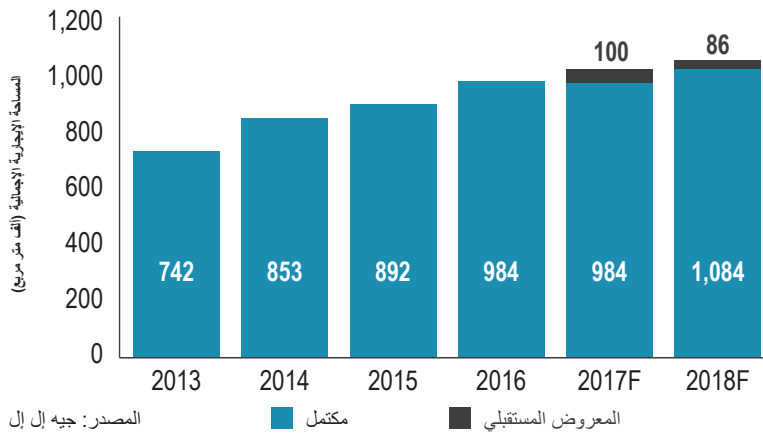
ملخص سوق المساحات الإدارية في جدة

المعرض

وقد يتم سحب عدد من المساحات الإدارية الصغيرة إلى المتوسطة الحجم من المعرض المستقبلي نظراً لقيام الملاك بتغيير غرض المبنى من التجاري إلى الشقق المفروشة، وهو أمر يزداد انتشاراً هذه الأيام.

وصل المعرض الحالي من المساحات الإدارية في جدة إلى 984 ألف متر مربع تقريباً في الربع الرابع من عام 2016. وكان المشروع الأبرز الذي تم إنجازه في عام 2016 إعمار سكوير، الذي بدأ تسليمه للمستأجرين من أجل تجهيزه في الربع الرابع. وكان إعمار سكوير، الذي أضاف للسوق 24 ألف متر مربع تقريباً، أكبر مشروع يتم إنجازه في جدة منذ برج هيدكوارتز الذي دخل إلى السوق في عام 2014. ولم يشهد الربع الرابع من عام 2016 إنجاز أي مشاريع أخرى.

المعرض من المكاتب الإدارية في جدة (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

وخروج عدد من الشركات من الوحدات المستأجرة إلى المباني المملوكة لها، وقرار الشركات بإعادة النظر في خطط توسعها.

ومن المحتمل أن يميل السوق لصالح شاغلي المساحات إذ سيؤدي ضعف الطلب على المساحات الإدارية إلى خلق فرصة أكبر للتفاوض مما يؤدي إلى زيادة الضغط الانكماشى على أسعار الإيجار. وقد يترتب على ذلك حدوث انخفاض أكبر في متوسط أسعار الإيجار.

ويزداد في الوقت الحالي قيام العيادات باستئجار مساحات داخل المباني الإدارية نظراً لمحدودية المعرض من المباني المبنية للأغراض الطبية في جدة. وهذه أخبار جيدة للملاك إذ سيزيد ذلك من تنوع قاعدة المستأجرين في جدة التي تشهد ضعفاً في الطلب من جانب الشركات التي تقوم باستئجار المساحات.

شهد مطلع عام 2016 تراجع محدود في أسعار إيجار المساحات الإدارية بنسبة 1%-. وقد عكس ضعف أسعار الإيجار انكماش الأوضاع الاقتصادية في السوق نظراً لانخفاض الذي تشهده أسعار النفط وإنجاز أو قرب إنجاز عدد من مشروعات البنية التحتية.

وحافظت معدلات المساحات الشاغرة مقارنة بالعام السابق على استقرارها في الربع الرابع من عام 2016 إذ استقرت عند 6% بالرغم من شغور عدد من المساحات خلال الربعي العام السابقين. ويبلغ متوسط الإيجارات حالياً 1124 ريالاً، مسجلاً تراجعاً هامشياً عن العام السابق بنسبة 1%- لكنه ظل مستقراً على مدار ربع العام.

من المتوقع أن يشهد عام 2017 تراجعاً أخرى في أسعار الإيجار ونسب الإشغال. وسيكون السبب الرئيسي في وجود المساحات الشاغرة عائداً إلى دخول المساحات الشاغرة المستغلة صورياً إلى السوق،

الإيجارات بمناطق الأعمال التجارية (لكل متر مربع) / التغيير السنوي

المصدر: جيه إل إل



الإيجارات بمناطق الأعمال
التجارية بجدة
(بالريالات السعودية لكل متر مربع)

1,131

1,124

-1%

نسبة التغيير السنوي الربع الرابع من عام ٢٠١٦ الربع الرابع من عام ٢٠١٥

ملخص سوق المساحات الإدارية في الدمام

المعرض

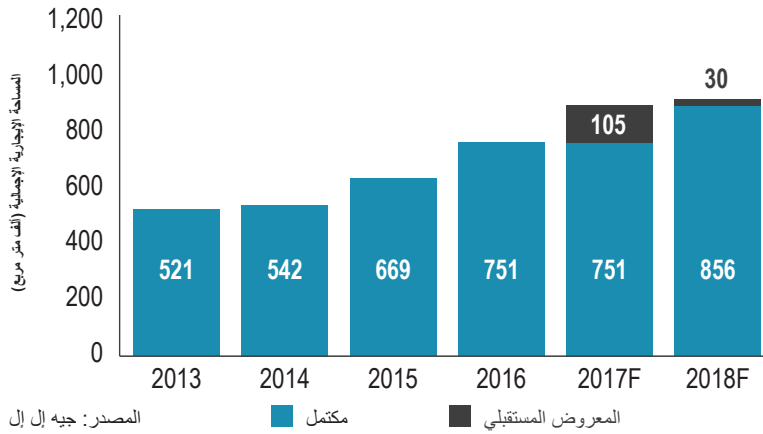
بناء على المساحات الإدارية التي يجري إنشاؤها حالياً في المناطق الحضرية في الدمام، فمن المتوقع أن تظل مساحات المباني الإدارية في نطاق المساحات المتوسطة إلى الكبرى وهو ما سيزيد من الضغط الانكماشى على كل من الإيجارات ومعدلات الإشغال.

مازال مفهوم مراكز الأعمال محافظاً على شهرته حيث أعلن عن تنفيذ عدد من المشروعات الجديدة في إطار هذا المفهوم من بينها: ميدان الاتحاد ومركز أعمال الكلثم.

لم يشهد النصف الثاني من 2016 اكتمال أي مشروع من المشروعات الكبرى سوى مشروع مركز المحمل التجاري الذي أضاف حوالي 12000 متر مربع من المساحات الإدارية. ومن المنتظر أن يشهد عام 2017 إضافة مساحات إدارية كبيرة تضاف إلى السوق الذي يكتظ بالفعل بالمساحات الإدارية. ومن بين المساحات الإدارية التي ينتظر دخولها إلى السوق في عام 2017 برج عبد الكريم وبرج الهاجري.

وجاء التأخير في تنفيذ المشروعات الكبرى المخطط لها في المناطق الحضرية في الدمام مثل مشروع مارينا ومشروع مدينة الراشد ليصب في مصلحة سوق المساحات الإدارية الحالي. وقد تصبح هذه المشروعات مراكز تجارية وتنافس المباني الحالية في الشوارع التجارية الحالية.

المعرض من المكاتب الإدارية في الدمام (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

وبلغ متوسط المساحات الشاغرة في الربع الرابع من 2016 نسبة 39%. ويرجع ارتفاع معدلات الإشغال إلى زيادة المعرض في السوق بسبب إنجاز عدد من المشروعات متوسطة الحجم التي تتراوح مساحتها بين 20000-30000 متر مربع في عامي 2014 و2015، بالإضافة إلى انهيار أسعار النفط في أوائل هذا العام مما كان له أثر مباشر على المستأجرين العاملين في قطاعات النفط والغاز في المناطق الحضرية في الدمام.

تتميز الدمام بمتوسط إيجارات للمساحات الإدارية هو الأقل بين المدن الثلاث الرئيسية في المملكة العربية السعودية حيث تصل الإيجارات في المتوسط إلى 970 ريالاً سعودياً. كما أضاف المناخ الحالي ضغطاً انكماشياً على إيجارات الفئة أ من المساحات الإدارية. فبالرغم من أن إيجارات هذه الفئة تصل في المعتاد إلى 1500 ريال، لا توجد في المنطقة سوى مبان قليلة تتجاوز إيجاراتها 1300 ريال.

الإيجارات بمناطق الأعمال التجارية (لكل متر مربع) / التغير السنوي

المصدر: جيه إل إل



الإيجارات بمناطق الأعمال التجارية بالدمام

970

الربع الرابع من عام ٢٠١٦

ملخص سوق الوحدات السكنية في الرياض

المعروض

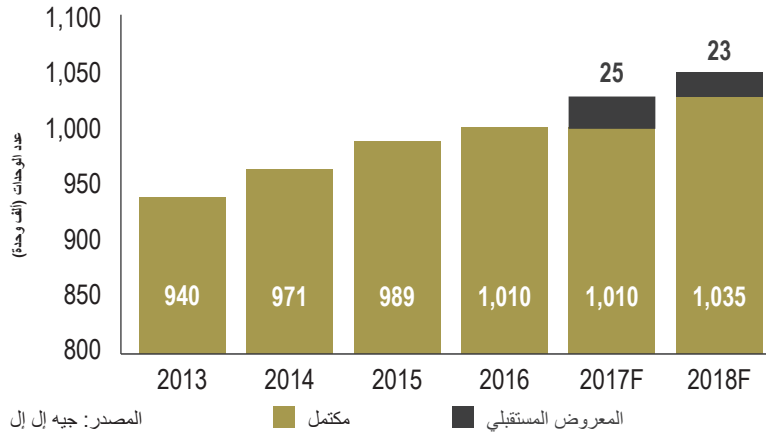
الخاص بمقدوره العمل بنجاح مع الحكومة لتسليم الوحدات لمن هم مستحقون للحصول على دعم السكن من وزارة الإسكان وعلى قرض من صندوق التنمية العقارية.

تبدأ أسعار الوحدات من 650 ألف ريال ويمكن دفع الفرق بين تكلفة الوحدة والقرض على أقساط خلال أربع سنوات. كما سيحتفظ البنك بنسبة 5% من قيمة العقد لسنة إضافية فور تسليم الوحدة كضمان. وبهذه الطريقة، يتم حماية مصالح المستخدمين النهائيين عن طريق ضمان جودة المنتج وتدفق الأموال لضمان تنفيذ المشروع في الوقت المحدد.

دخل إلى السوق 4 آلاف وحدة تقريباً خلال الربع الرابع لعام 2016. وكان المشروع البارز الوحيد الذي تم إنجازه مشروع مجموعة ماسة العامرية والذي أضاف 59 فيلا إلى السوق.

ومن المتوقع أن تدخل إلى السوق 25 ألف وحدة أخرى خلال عام 2017. وعلى نقيض المدن الكبرى الأخرى، تضم الرياض عدداً من المجمعات السكنية كبيرة الحجم قيد التطوير، من أبرزها مشروع الواحة الخضراء الذي تنفذه شركة الأرجان والمتوقع أن تسلم ما يزيد عن 900 فيلا في عام 2017، ومشروع بوابة الشرق (East Gate) والذي من المخطط أن يسلم 7 آلاف فيلا، ولا يقتصر المشروع على تلبية الطلب المتنامي على العيش في نمط المجمعات السكنية فحسب، وبخاصة بين الأسر الأقل عمراً، لكنه أوضح كذلك كيف أن القطاع

المعروض من الوحدات السكنية في الرياض (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

الأهمية، وبخاصة بعد إلغاء بعض البدلات الإضافية والمزايا من أجور موظفي القطاع العام، مما يحد من قدرتهم على الاقتراض من المصارف ومؤسسات التمويل العقاري المتخصصة.

انخفضت إيجارات كل من الفيلات والشقق بنسبة 4% مقارنة بالعام السابق. وظل أداء الوحدات السكنية مستقرًا نسبيًا بصفة عامة خلال الربع الرابع لعام 2016 (انخفاض محدود بنسبة 1%).

وشهد عام 2016 تراجع عدد المعاملات في القطاع السكني في الرياض بنحو 26% مقارنة بعام 2015، طبقاً لوزارة العدل، مما يمنح المشتري اليد العليا خلال عملية التفاوض. وقد يؤدي ذلك إلى زيادة الضغط الانكماشية على أسعار البيع في عام 2017.

ومن المتوقع أن تكون الرياض أول مدينة تُطبق فيها رسوم الأراضي البيضاء في مطلع عام 2017. ورغم أنه من غير المرجح أن يؤثر ذلك بشكل سريع على أسعار الوحدات السكنية، إلا أنها خطوة إيجابية إلى الأمام. وباتت القدرة على تحمل تكاليف السكن قضية بالغة

مؤشرات تأجير والبيع العقارات السكنية في الرياض

المصدر: جيه إل إل

شقق الرياض
(٢-٣ غرف نوم)

فلل الرياض
(٣ غرف نوم)

الإيجار		المبيعات		الإيجار		المبيعات	
-1%	-4%	-1%	1%	-1%	-4%	0%	-1%
Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y

ملخص سوق الوحدات السكنية في جدة

المعرض

مشروع فارسي سفن وأبراج الهلال 2 وجاردينيا ريزيدنس.

تعززت الحاجة لتحويل التركيز نحو مشاريع الإسكان ميسور التكلفة في مشروع سيتي سكيب جدة في وقت سابق من ربع العام الجاري. لكن غالبية المشاريع المطروحة كانت من فئة المشاريع الفاخرة وكانت إما في الإمارات أو تركيا، مع قلة المعرض محلياً؛ مما يشير إلى استمرار تفضيل المستثمرين السعوديين للاستثمار في الخارج.

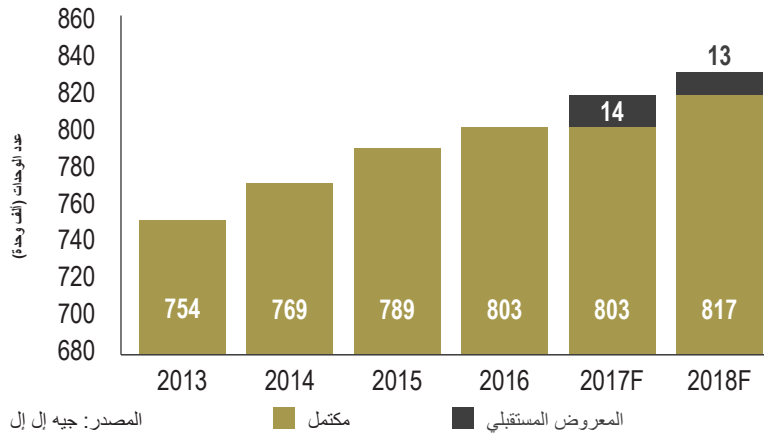
ومن المقرر أن يزداد أفق جدة بعدد من الأبراج شاهقة الارتفاع على مدار العامين القادمين. ومن بين هذه المشاريع الجاري تنفيذها برج الجوهرة وأبراج فارسي سفن وجولدن تاور ومشروع أكوا رافلز تاورز الذي بدأ إنشاؤه مؤخراً. ومن المتوقع أن تضيف هذه المشاريع 1000 وحدة إلى السوق عند اكتمالها.

شهد الربع الرابع من عام 2016 إنجاز المرحلة الأولى (33 فيلا) من مشروع المروج فيلا في شمال جدة. ومن المتوقع أن تدخل الوحدات المتبقية البالغ عددها 76 وحدة إلى السوق في عام 2017. وقد تم تسليم 4000 وحدة خلال الربع الأخير.

وبالرغم من محدودية المشروعات البارزة التي تم إنجازها في عام 2016، كانت هذه المشروعات جزءاً من المفهوم المتنامي لمشاريع نمط الحياة عالية الجودة مثل مشروع ديار السلامة (168 وحدة) ومجمع طيبة السكني (143 وحدة) وحياة فيلاز (96 وحدة) والجزء الأول من المرحلة الثانية في مشروع الفريدة (219 وحدة) ودعم ريزيدنسز (120 وحدة).

ومن المتوقع أن يشهد النصف الأول من عام 2017 دخول عدد من المشروعات إلى السوق بعد أن تأخرت من عام 2016، من بينها

المعرض من الوحدات السكنية في جدة (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

عموماً في الربع الرابع من عام 2016 لكل من الشقق والفلل. فقد انخفضت أسعار بيع الشقق بنسبة 4% مقارنة بالربع السابق و7% مقارنة بالعام السابق، فيما تراجع أسعار بيع الفلل بنسبة 2% مقارنة بالربع السابق وهوت بنسبة 12% مقارنة بالعام السابق. وقد يستمر انخفاض أسعار البيع في عام 2017، نظراً للتراجع الذي تشهده الصفقات في سوق الوحدات السكنية والذي بلغت نسبته 16% في عام 2016 مقارنة بعام 2015 طبقاً لبيانات وزارة العدل.

عقب النمو المستمر الذي شهده عام 2015، تباطأ نمو إيجارات الشقق طوال عام 2016 وشهد الربع الرابع من عام 2016 تباطؤاً آخر في إيجارات الشقق مقارنة بالعام السابق إذ ارتفعت بشكل هامشي بأقل من 1%. فيما ظلت الإيجارات مستقرة نسبياً مقارنة بالربع السابق مسجلة تراجعاً هامشياً بأقل من 1%. فيما تراجع إيجارات الفلل مقارنة بالربع السابق والسنة السابقة بنسبة 2% و3% على التوالي مما يوضح استمرار الأفضلية لإيجارات الشقق. وتراجعت أسعار بيع الوحدات

مؤشرات تأجير والبيع العقارات السكنية في جدة

المصدر: جيه إل إل



شقق جدة
(٢-٣ غرف نوم)



فلل جدة
(٣ غرف نوم)

الإيجار		المبيعات		الإيجار		المبيعات	
Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y
-1%	1%	-4%	-7%	-2%	-3%	-2%	-12%

حقوق النشر محفوظة © لشركة جيه إل إل أي بي، إنك، 2017.

ملخص سوق الوحدات السكنية في الدمام

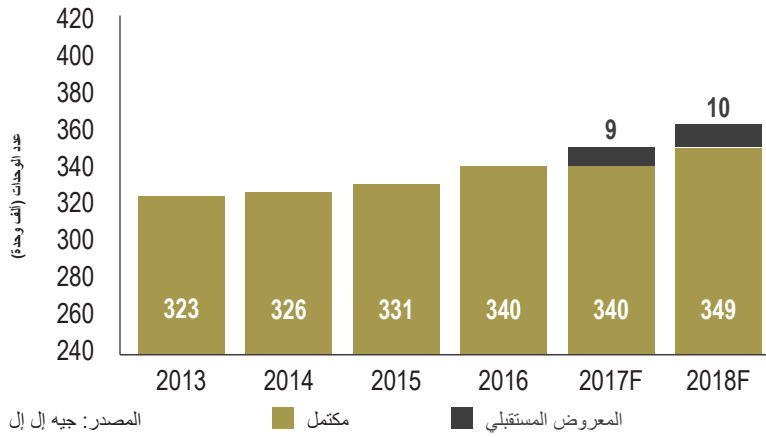
المعرض

السكنية (116 وحدة) وبرج صواري السكني (130 وحدة) وبرج سلطان السكني (208 وحدة). منحت وزارة الإسكان تصريحاً لشركة جنان العقارية لبيع وحدات على الخريطة في برجها السكني الفخم الخبر فيوز.

وتأمل الوزارة أن يؤدي السماح للمطورين العقاريين بتسويق الوحدات وبيعها على الخريطة إلى إتمام المشروعات في التواريخ المستهدفة، مما يسهم في تحسين الموقف الحالي في السعودية في ظل التأخير في المشروعات وانخفاض نسب التنفيذ كما سيساعد على زيادة المعرض من المساكن لسد النقص الحاصل.

إضافة إلى ذلك، وقعت وزارة الإسكان مذكرة تفاهم مع شركة صينية في أغسطس لتطوير 100000 وحدة في الإحساء.

المعرض من الوحدات السكنية في الدمام (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

الحضرية في الدمام في عام 2016 بنسبة 32% وهو ما أدى إلى زيادة مساحة التفاوض المتاحة للمشتريين وإضافة ضغط انكماشى جديد على أسعار البيع.

وتصل أسعار الإيجار والبيع إلى أعلى مستوياتها في الخبر مقارنة بالدمام والظهران التي تظل الموقع المفضل للسكان في المناطق الحضرية في الدمام.

بلغ المعرض من الوحدات السكنية في المناطق الحضرية في الدمام حوالي 340000 وحدة. ولقد تم تسليم 9000 وحدة خلال العام. ولم يشهد النصف الثاني من عام 2016 اكتمال أي مشروع من المشروعات الكبرى، حيث كان أغلب المعرض في صورة فلل تقليدية مفردة ومبان تضم شققاً سكنية.

وقد يواجه العرض المستقبلي بعض التأخيرات إذ تواجه بعض المشروعات الكبرى مثل المراحل المتبقية من بحيرات الخبر تأخيراً في تنفيذها.

وتزداد في المناطق الحضرية في الدمام المجمعات السكنية التي توفر ما بين 100 و200 وحدة سكنية، ولا تزال بعض هذه المشروعات في الطريق، وعلى رأسها: جراند ريزيدنس (220 وحدة) وأبراج أورسيات

تشير الدلائل إلى حدوث تباطؤ في نمو إيجارات الشقق والفيلا حيث زادت الإيجارات بنسبة 3% و4% على التوالي في النصف الثاني من 2016 ومن المتوقع أن يشهد عام 2017 مزيداً من التباطؤ في نمو الإيجارات.

وظلت أسعار البيع دون تغيير على مدار الشهور الستة الماضية، ومن المتوقع في 2017 أن تظهر مؤشرات على انخفاض الأسعار، خصوصاً مع انخفاض عدد المعاملات في سوق الوحدات السكنية في المناطق

مؤشرات تأجير والبيع العقارات السكنية في الدمام

المصدر: جيه إل إل



شقق الدمام
(غرفتين نوم)



فلل
الدمام

الإيجار	المبيعات	الإيجار	المبيعات
3%	-8%	4%	-27%
H2 2016	H2 2016	H2 2016	H2 2016

ملخص سوق مراكز التسوق في الرياض

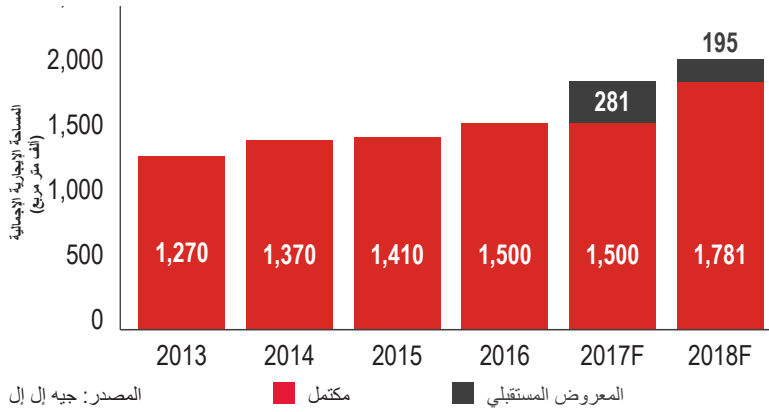
المعروض

وبخاصة في ممرات النمو في شمال وشرق المدينة.

باتت مراكز التسوق بشكل متزايد أماكن للتجمع والتواصل الاجتماعي وليس فقط للتسوق، وبخاصة في مدينة تحتوي على عدد محدود من المرافق الترفيهية. أضف إلى ذلك النمو المتوقع في عدد الأسر التي سترغب في المكوث داخل المدينة أثناء فترات الدراسة والعطلات الرسمية، لذا قد يكون تجار التجزئة بحاجة للنظر في تطوير عروضهم الترفيهية وخدمات الأغذية والمشروبات التي يقدمونها لتلبية طلب هذه الفئة المتنامية عن طريق توفير المزيد من الخيارات والعلامات التجارية الجديدة.

كما نتوقع أن يزداد قيام تجار التجزئة بتضمين أصول أخرى مثل عناصر الضيافة والمكاتب لزيادة أعداد العملاء والحفاظ عليهم.

المعروض من مراكز التسوق في الرياض (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

وزاد عدد الوحدات الشاغرة زيادة طفيفة مقارنة بالعام السابق وبلغ 9% حتى الربع الرابع لعام 2016. وبالنظر إلى المعروض الجاري تنفيذه في الوقت الحالي، فمن المتوقع أن تزداد هذه النسبة على مدار العام القادم وبخاصة في ظل احتمالية قيام تجار التجزئة بإعادة النظر في خطط توسعهم بسبب ضعف إنفاق الأسر.

ظلت إيجارات المراكز المحلية ثابتة دون تغيير سواءً مقارنة بالعام السابق أو الربع السابق. وفي المقابل، لا تزال المراكز الكبرى الإقليمية تبدي تراجعاً طفيفاً مقارنة بالربع السابق (-1%) والعام السابق (-2%) وهو اتجاه من المتوقع أن يستمر طوال عام 2017.

معدل إيجارات مراكز التسوق (نسبة التغير)



المصدر: جيه إل إل

إيجارات مراكز التسوق
في الرياض

المراكز الإقليمية الكبرى		المراكز المحلية	
-1%	-2%	0%	0%
Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y

ملخص سوق مراكز التسوق في جدة

المعرض

الذي تنفذه شركة أم القرى والواقع في أبحر الجنوبية.

يخلق التغيير النشط في نمط إنفاق الأسر السعودية فرصة للعلامات التجارية ميسورة التكلفة. وتوضح بيانات مؤسسة النقد العربي السعودي أنه بالرغم من استمرار ارتفاع الإنفاق، فإن قيمة الإنفاق لا تزال ثابتة. مما يدل على أن الأسر تقوم باختيار العلامات التجارية ميسورة التكلفة وتفضلها على المنتجات الفاخرة عالية الثمن.

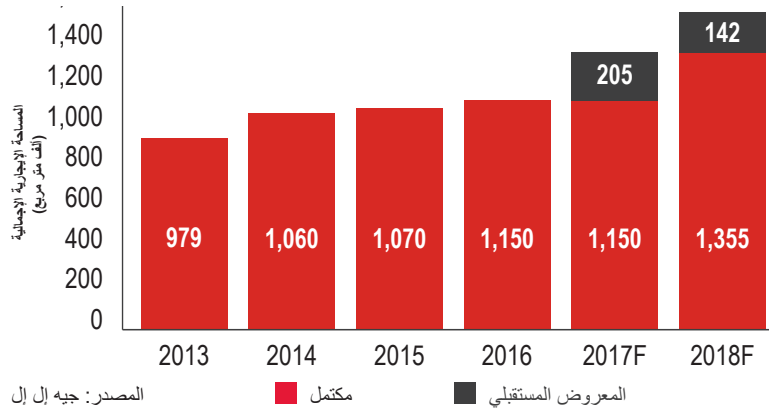
ويبدو أن خطط التوسع في جدة قد تم تعليقها حتى اتضح الأوضاع الاقتصادية. ورغم وجود عدد من مراكز التسوق التي تم التخطيط لها أو الإعلان عنها خلال العامين الماضيين، إلا أن قلة من هذه المشروعات هي التي وصلت إلى مرحلة الإنشاء. ومن المحتمل أن تواجه تلك المراكز تأخيراً في إنجازها لمدة عامين أو ثلاثة.

كان أكبر مشروع تم إنجازه في عام 2016 الياسمين مول، الذي يُعد أول مركز للتسوق عالي الجودة يتم افتتاحه في منطقة طريق الحرمين والذي أضاف أكثر من 58 ألف متر مربع من منافذ التجزئة عالية الجودة. وشهد عام 2016 إنجاز مشروعات أخرى عديدة من بينها مركز الخياط 3 وغاليريا كوميرشال سنتر وتوسعة الأندلس مول.

وبعد تأخير إنجاز توسعة رديسي مول والربيع كوميرشال سنتر إلى الربع الأول من عام 2017، لم يشهد الربع الرابع من عام 2016 إنجاز أي مشروعات أخرى. وظل المعرض الحالي من مساحات منافذ التجزئة مستقراً عند 1.15 مليون متر مربع.

والمشروع الكبير التالي المتوقع أن يدخل إلى السوق هو مشروع جدة بارك (المتوقع إنجازه في أواخر عام 2017)، يليه مشروع كينج أفينيو

المعرض من مراكز التسوق في جدة (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



الأداء

وزاد عدد الوحدات الشاغرة زيادة طفيفة ليستقر عند 10% في الربع الرابع من عام 2016. ورغم أن المراكز القديمة لا تزال هي المسؤولة عن غالبية الوحدات الشاغرة، إلا أن مراكز التسوق البارزة وعالية الجودة التي كانت تتمتع فيما سبق بنسب إشغال 100%، شهدت هي الأخرى شغور عدد بسيط من الوحدات في الربع الرابع من عام 2016.

شهد النصف الثاني من عام 2016 ظهور أثر ضعف أداء منافذ التجزئة المعتمدة على إنفاق الأسر في جدة. فقد تراجعت الإيجارات مقارنة بالعام السابق بنسبة 2% و 3% للمراكز الإقليمية والمراكز الإقليمية الكبرى على التوالي. وظلت أسعار الإيجارات مقارنة بالربع السابق دون تغيير للمراكز الإقليمية فيما تراجعت بنسبة 2% للمراكز الإقليمية الكبرى.

معدل إيجارات مراكز التسوق (نسبة التغير)

المصدر: جيه إل إل



إيجارات مراكز التسوق في جدة

المراكز الإقليمية الكبرى		المراكز الإقليمية	
-2%	-3%	0%	-2%
Q-o-Q	Y-o-Y	Q-o-Q	Y-o-Y

ملخص سوق مراكز التسوق في الدمام

المعرض

ارتفاع الطلب على المراكز الكبرى في البحرين من قبل المستهلكين السعوديين، خصوصاً خلال الإجازات الأسبوعية والعطلات المدرسية والعامّة.

وتتابع شركة جيه إل إل حالياً 16 مركزاً في منطقة الدمام الحضارية تتوزع ما بين مراكز محلية ومراكز صغيرة ومراكز للمستلزمات اليومية وتقارنها بخمسة مراكز إقليمية وإقليمية كبرى وهي المراكز التي تخدم السكان خلال أيام الأسبوع.

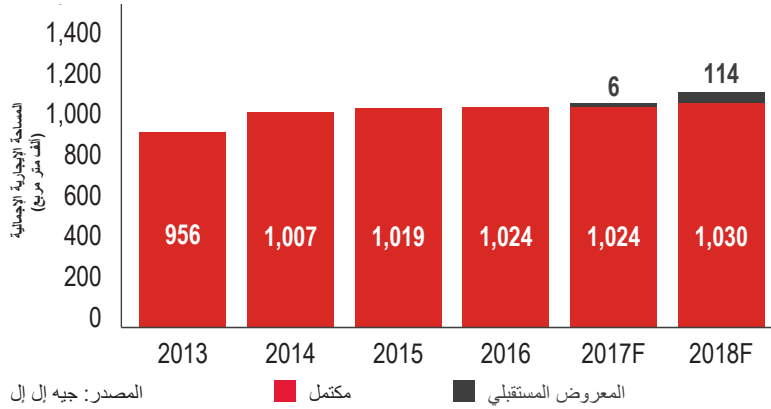
وقد يصب ضعف القوة الشرائية بين السكان المحليين في مصلحة المناطق الحضارية في الدمام على عكس جدة أو الرياض التي بدأت تظهر فيها آثار ضعف الإنفاق. وتبين الإحصاءات الأولية انخفاض أعداد المسافرين السعوديين خلال فترات الإجازة. وإذا زادت أعداد السكان في المناطق الحضارية في الدمام خلال الإجازات ستتوجه نفقات الأسر إلى الداخل بدلاً من إنفاقها في البحرين.

لم يشهد النصف الثاني من عام 2016 اكتمال مشروعات كبرى في سوق منافذ التجزئة. وقد بلغ المعرض من مساحات منافذ التجزئة في المناطق الحضارية في الدمام 1,024 مليون متر مربع في الربع الرابع من عام 2016 ومن المتوقع الانتهاء من مركز واحد فقط من المراكز الصغيرة في عام 2017 وهو ما سيضيف حوالي 6000 متر مربع إلى السوق.

وتقع حالياً معظم الوحدات الكبرى المعرضة في سوق منافذ التجزئة في الخبر والظهران. وبالنظر إلى المستقبل، يوجد عدد المراكز المخطط لها أو الجاري إنشاؤها في الدمام مثل الدمام مول (لشركة المراكز العربية) وويست أفينيو (لشركة هامات العقارية)

تفوق أعداد مراكز تسوق المستلزمات اليومية (الأقل من 30000 متر مربع) المراكز الإقليمية والإقليمية الكبرى في المناطق الحضارية في الدمام التي تتنافس مع البحرين في هذا المجال. وقد يرجع ذلك إلى

المعرض من مراكز التسوق في الدمام (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

وفي ظل محدودية المعرض الداخل إلى السوق والتأخير المحتمل في تسليم بعض المراكز المخطط لها والجاري تنفيذها في المناطق الحضارية في الدمام فمن المرجح أن تشهد مستويات الإيجارات استقراراً في العام القادم لكن مع توقع وجود بعض الضغط الانكماشى عليها.

ترتفع معدلات الإشغال في المراكز الفخمة في المناطق الحضارية في الدمام في ظل محدودية المعرض من المراكز الفخمة الكبرى. وهناك مراكز عديدة تتدرج تحت فئتي مراكز الأحياء والمراكز المحلية التي لا تضيف كثيراً إلى المعرض في السوق في الوقت الحالي مما ينتج عنه منافسة محدودة. ويبلغ المتوسط الحالي للإيجارات في المراكز الإقليمية الكبرى حوالي 2800 ريال سعودي لكل متر مربع، بينما يبلغ متوسط إيجارات المراكز الإقليمية حوالي 2100 ريال سعودي لكل متر مربع.

معدل إيجارات مراكز التسوق (نسبة التغير)



المصدر: جيه إل إل

إيجارات مراكز التسوق في الدمام

معدل الإيجارات (النصف الثاني من ٢٠١٦)

2,830

المراكز الإقليمية الكبرى

2,100

المراكز الإقليمية

ملخص سوق الفنادق في الرياض

المعرض

الرياض وأن يحد من خطر الإفراط في العرض. يبرز التراجع في الطلب من جانب قطاع الأعمال والقطاع الحكومي حاجة قطاع الضيافة في الرياض إلى التنويع وتقليل اعتماده على سياحة الأعمال.

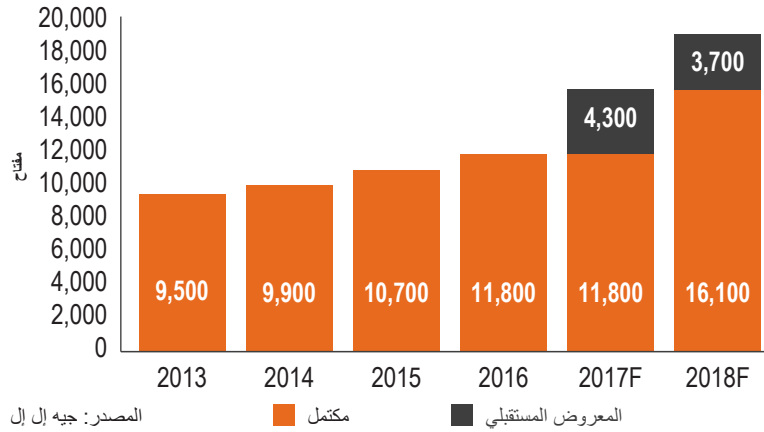
ولاسيما مع اتضاح أدلة تثبت بالفعل تراجع عدد الأسر التي تسافر إلى دول الخارج أثناء فترات الدراسة والعطلات الرسمية بسبب ضعف القوة الشرائية، وقلّة عدد المرافق الترفيهية عالية الجودة في المدينة بشكل نسبي. وهكذا، فإن الفرصة سانحة أمام سوق الضيافة في الرياض للتوسع باتجاه تقديم خدمات أكثر تنوعاً. ومن المتوقع أن يجذب ذلك السائحين بغرض الترفيه وبخاصة من السوق المحلية أو الإقليمية.

لم تطرأ تغييرات كبيرة على المعرض في سوق الفنادق في الرياض خلال ربع العام السابق ومن المتوقع أن يكون إجمالي عدد الغرف أقل قليلاً من 12 ألف غرفة في نهاية العام. ويمثل هذا نمواً بنحو 8 % في عدد الغرف المتاحة على مدار عام 2016.

ومن المتوقع إضافة 4300 غرفة أخرى بشكل مبدئي خلال عام 2017، من بينها مشروعات عديدة تأخر إنجازها من عامي 2015 و2016. ونتوقع أن يشهد جزء كبير نسبياً منها تأخيرات أخرى وألا يتم افتتاحها إلا في عام 2018 أو ما بعده.

ومن شأن هذه التأخيرات في إنجاز مشاريع الفنادق الجاري تنفيذها أن يقلل أثر دخول الوحدات الأخرى الجديدة على أداء سوق الفنادق في

المعرض من سوق الفنادق في الرياض (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

الشهور الماضية. وكان متوسط السعر اليومي قد انخفض من بداية العام حتى شهر نوفمبر إلى 211 دولار، متراجعاً بنسبة 7% عن مستواه في عام 2015.

ويُعد الاعتماد القوي للرياض على السياحة المحلية، وبخاصة رحلات العمل السبب الرئيسي لانخفاض الأداء. ويمكن للحد من الإنفاق الحكومي وبيئة الأعمال الأكثر هدوءاً أن يفسرا إلى حد كبير الانخفاض البالغ نسبته 17% في العائد لكل غرفة متاحة الذي بلغ 114 دولار.

ارتفع الضغط على معدلات إشغال الفنادق في الرياض خلال النصف الأول من العام واستقرت معدلات الإشغال بنحو 6 نقاط أساس أقل من مستوياتها في عام 2015 على مدار النصف الثاني من العام. وبلغت معدلات الإشغال من بداية العام حتى شهر نوفمبر 54% فيما يعد أحد أدنى المستويات المسجلة على الإطلاق في المدينة.

كما استمر متوسط الأسعار اليومية في الهبوط خلال الربع الرابع من عام 2016، لكن مع تباطؤ طفيف في وتيرة الانخفاض على مدار

أداء الفنادق

المصدر: إس تي آر جلوبال

أداء الفنادق في الرياض



ملخص سوق الفنادق في جدة

المعرض

من المرجح أن يؤدي ضعف القوة الشرائية بين السعوديين إلى تراجع عدد رحلات السياحة الخارجية للأسر السعودية. وقد بدأت بالفعل مكاتب السياحة المرموقة في الإبلاغ عن وجود انخفاض في عدد السائحين المسافرين من السعودية أثناء العطلات المدرسية في نوفمبر مقارنة بنفس العطلة العام الماضي.

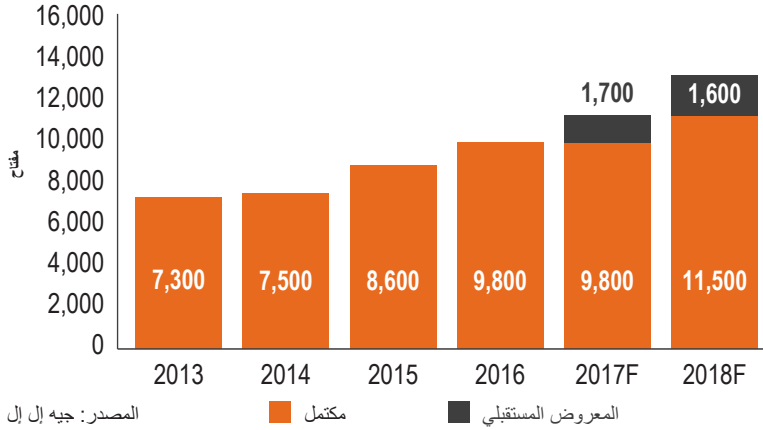
كما أشارت مكاتب السفر إلى زيادة الطلب على الرحلات المحلية أثناء العطلات المدرسية نظراً لاختيار المزيد من الأسر لزيارة الوجهات السياحية المحلية مثل جدة والدمام أو لزيارة الأقارب في المدن الأخرى أو الذهاب للعمرة والحج إلى مكة والمدينة.

وكان تطوير قطاعي الترفيه والسياحة في المدينة السياحية المشهورة بالفعل أحد الموضوعات المطروحة في سيتي سكيب جدة. ومن بين المشروعات التي تم استعراضها التطوير النهائي لمشروع عين جدة والخطط الطموحة لتطوير كورنيش جدة.

كان قطاع الفنادق نشطاً خلال عام 2016 إذ شهد افتتاح ستة فنادق على مدار العام، اثنين منها في الربع الأخير من العام هما روكو فورت هوتل أند ريزيدنشيال سويتس (210 غرف و94 شقة) والفندق المحلي كازابلانكا جراند (125 غرفة) وهو العقار الرابع لمجموعة كازابلانكا في جدة. وقد أدى إنجاز العديد من المشروعات في عام 2016 إلى زيادة المعرض من الغرف الفندقية عالية الجودة في جدة بحوالي 1200 غرفة بما يمثل 14% زيادة عن العدد في ديسمبر 2015.

ومن المتوقع إنجاز المزيد من المشروعات في عام 2017، منها فندق ريتز كارلتون (224 غرفة) ونوفوتيل جدة التحلية (139 غرفة) المتوقع أن يدخل إلى السوق في مطلع عام 2017 وإيلاف غاليريا (445) المتوقع إنجازه في وقت متأخر من عام 2017.

المعرض من سوق الفنادق في جدة (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

اليومي عدة عوامل من بينها الزيادة المحتملة في الطلب المحلي أثناء العطلات المدرسية وفي نهايات الأسبوع نظراً لضعف قدرة الأسر السعودية على السفر خارج البلاد. وربما ساعد ذلك مشغلي الفنادق في تعزيز استراتيجية إدارة العائدات وتعظيم معدل السعر اليومي أثناء فترات الذروة. وقد تراجع العائد لكل غرفة متاحة بنسبة 7% من بداية العام حتى شهر نوفمبر مسجلاً 179 دولاراً مقارنة بعائد 192 دولاراً خلال نفس الفترة من عام 2015.

سجل معدل إشغال الفنادق في جدة من بداية العام حتى شهر نوفمبر 68%، بانخفاض 7% تقريباً عن نفس الفترة من العام السابق وهو ما يمكن تفسيره إلى حد بعيد بتراجع سياحة الأعمال.

ومع ذلك، فقد ارتفع معدل السعر اليومي بنسبة 4% مسجلاً 264 دولاراً من بداية العام حتى شهر نوفمبر، وهو المعدل الأعلى في السعودية والمنطقة. وقد ساهم في تحقيق هذا الارتفاع الطفيف في معدل السعر

أداء الفنادق

المصدر: إس تي آر جلوبال

أداء الفنادق جدة



ملخص سوق الفنادق في الدمام

المعروض

يقول مركز المعلومات والأبحاث السياحية إن نسب الإشغال في الفنادق والمنتجعات والشقق المفروشة تراوحت بين 95% و 100% في المناطق الحضرية في الدمام خلال عطلات نصف الفصل الدراسي في نوفمبر 2016.

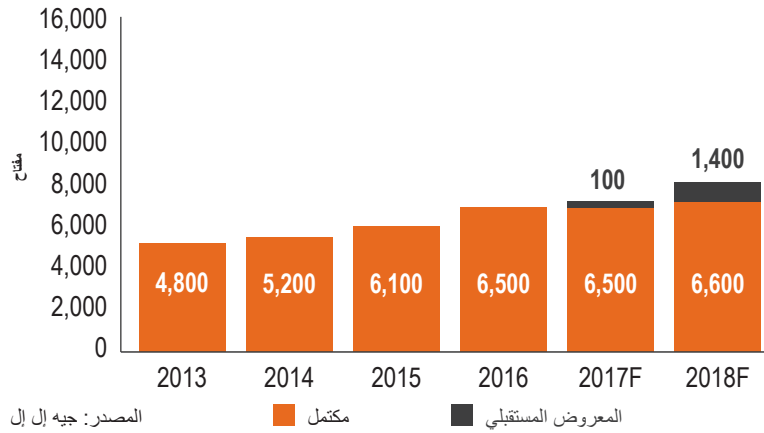
وتشير النتائج التي انتهى إليها مركز المعلومات والأبحاث السياحية إلى حدوث تغيير في سلوك الأسر إذ كانت الأسر في المناطق الحضرية في الدمام والمنطقة الشرقية تفضل في السابق قضاء إجازاتها في البحرين لكن ضعف القوة الشرائية أدى إلى لجوء الأسر المقيمة في المنطقة إلى قضاء عطلاتها داخل البلاد مما نتج عنه ارتفاع معدلات الإشغال خلال فترات الذروة التي تشهد إقبالاً كثيفاً على الترفيه. وهذه أخبار إيجابية لقطاع شهد ضعفاً في الأداء بسبب الانخفاض في أعداد الزائرين لغرض ممارسة الأعمال

شهد النصف الثاني من عام 2016 افتتاح فندقين عالميين في المناطق الحضرية في الدمام: أجنحة جولدن توليب الخبر (52 غرفة) وألوفت الظهران (262 غرفة) مما يزيد المعروض في الفنادق العالمية الراقية إلى نحو 6500 غرفة.

وبذلك تصل عدد الفنادق التابعة لجولدن توليب في المناطق الحضرية في الدمام إلى خمسة بينما يمثل فندق ألوفت الظهران أول فندق لمجموعة ألوفت في المناطق الحضرية في الدمام وثاني فنادقها في المملكة العربية السعودية.

ورغم وصول أعمال البناء والتشييد إلى مراحل متقدمة في عدد من الفنادق، إلا أنه من غير المتوقع أن يشهد عام 2017 سوى افتتاح فندق واحد وهو منتجع راديسون بلو خليج نصف القمر بعدد 136 غرفة وهو منتجع منشأ ليكون نسخة معدلة من منتجع بودل خليج نصف القمر.

المعروض من سوق الفنادق في الدمام (٢٠١٣ إلى ٢٠١٨ (متوقع))



المصدر: جيه إل إل

الأداء

وعلى عكس الحال في جدة التي ظل متوسط الأسعار اليومية مرتفعاً فيها رغم انخفاض نسب الإشغال، عانت المناطق الحضرية في الدمام من انخفاض بنسبة تقارب 3% في متوسط الأسعار اليومية حيث وصل المتوسط إلى 165 دولاراً أمريكياً وقد أدى ذلك إلى تراجع العائد لكل غرفة متاحة بنسبة 20% مسجلاً 90 دولاراً في المتوسط حتى نوفمبر 2016، مقارنة بمبلغ 115 دولاراً خلال الفترة نفسها من عام 2015.

كان للانكماش الذي شهده قطاع النفط والغاز تأثير مباشر على سوق الضيافة بالمناطق الحضرية في الدمام وذلك لاعتماد المنطقة على سياحة الأعمال والدليل على ذلك الانخفاض الكبير الذي شهدته معدلات الإشغال حتى شهر أكتوبر التي انخفضت بنسبة 13% لتصل إلى 55% مقارنة بنسبة 68% خلال الفترة نفسها في عام 2015. وكان هذا الانخفاض نتيجة مباشرة للانخفاض الحاد في أعداد السائحين لغرض الأعمال في مجال النفط والغاز والصناعات الداعمة لها.

أداء الفنادق

المصدر: إس تي آر جلوبال

أداء الفنادق في الدمام

معدلات الإشغال	متوسط السعر اليومي (دولار أمريكي)	التغير السنوي
67%	170	-3%
55%	165	
حتى نوفمبر 2016	حتى نوفمبر 2015	حتى نوفمبر 2016

المقارنة المعيارية لتكاليف البناء في السعودية

الأصل المبني	نطاق منخفضة التكلفة بالريال	نطاق متوسطة التكلفة بالريال	نطاق مرتفعة التكلفة بالريال		
الفنادق (شاملة الأثاث والتركيبات والأجهزة، والمعدات والإمدادات التشغيلية؛ وباستثناء موقف السيارات)					
1.1	فندق ٣ نجوم	٥,٠٠٠	٦,٠٠٠	٧,٠٠٠	لكل متر مربع
1.2	فندق ٤ نجوم	٦,٥٠٠	٧,٥٠٠	٨,٥٠٠	لكل متر مربع
1.3	فندق ٥ نجوم لرجال الأعمال	٩,٠٠٠	١٠,٥٠٠	١٢,٠٠٠	لكل متر مربع
1.4	فندق ٥ نجوم (متنوع ووجهة سياحية)	١٠,٠٠٠	١١,٥٠٠	١٣,٠٠٠	لكل متر مربع
الفلل والشقق السكنية (باستثناء الأثاث والتركيبات والأجهزة وموقف السيارات)					
2.1	فيلا - منخفضة المواصفات	٢,١٠٠	٢,٢٠٠	٢,٦٠٠	لكل متر مربع
2.2	فيلا - متوسطة المواصفات	٢,٦٠٠	٢,٨٥٠	٣,٣٠٠	لكل متر مربع
2.3	فيلا - عالية المواصفات	٤,٥٠٠	٥,٠٠٠	٦,٠٠٠	لكل متر مربع
2.4	شقة - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - منخفضة المواصفات	٢,٤٥٠	٢,٨٠٠	٣,١٠٠	لكل متر مربع
2.5	شقة - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - متوسطة المواصفات	٣,٠٠٠	٣,٣٥٠	٣,٧٠٠	لكل متر مربع
2.6	شقة - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - عالية المواصفات	٤,٢٥٠	٤,٦٠٠	٥,٠٠٠	لكل متر مربع
2.7	شقة - في مبنى عالي الارتفاع - منخفضة المواصفات	٤,٠٠٠	٤,٤٠٠	٤,٨٠٠	لكل متر مربع
2.8	شقة - في مبنى عالي الارتفاع - متوسطة المواصفات	٤,٧٥٠	٥,٢٥٠	٥,٧٥٠	لكل متر مربع
2.9	شقة - في مبنى عالي الارتفاع - عالية المواصفات	٥,٥٠٠	٦,٠٠٠	٦,٥٠٠	لكل متر مربع
المساحات الإدارية (بدون تشطيب، وباستثناء موقف السيارات)					
3.1	مكاتب - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - منخفضة المواصفات	٣,٠٠٠	٣,٢٠٠	٣,٦٠٠	لكل متر مربع
3.2	مكاتب - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - متوسطة المواصفات	٣,٥٠٠	٣,٧٥٠	٤,٠٠٠	لكل متر مربع
3.3	مكاتب - في مبنى منخفض/متوسط الارتفاع - عالية المواصفات	٣,٨٠٠	٤,٢٠٠	٤,٦٠٠	لكل متر مربع
3.4	مكاتب - في مبنى عالي الارتفاع - منخفضة المواصفات	٣,٩٠٠	٤,٢٠٠	٤,٥٠٠	لكل متر مربع
3.5	مكاتب - في مبنى عالي الارتفاع - متوسطة المواصفات	٤,٣٠٠	٤,٦٠٠	٥,٠٠٠	لكل متر مربع
3.6	مكاتب - في مبنى عالي الارتفاع - عالية المواصفات	٥,٠٠٠	٥,٥٠٠	٦,٠٠٠	لكل متر مربع
مواقف السيارات					
2.9	موقف سطحي	٢٢٠	٢٦٠	٣٢٠	لكل متر مربع
2.9	موقف سطحي مظلل	٣٧٥	٤٧٥	٦٥٠	لكل متر مربع
2.9	موقف فوق الأرض - ٤ طوابق تقريباً	١,٧٥٠	٢,٥٠٠	٣,٠٠٠	لكل متر مربع
2.9	موقف تحت الأرض - ٣ طوابق تقريباً	٢,٢٥٠	٢,٧٥٠	٣,١٠٠	لكل متر مربع

السنة	منخفض	متوسط	مرتفع	تضخم أسعار العطاءات (متوسط تقديري)
٢٠١٧	%٠,٥-	%٠,٠	%٠,٥	
٢٠١٨	%٠,٠	%٠,٥	%١,٠	
٢٠١٩	%١,٠	%١,٥	%٢,٠	

استثناءات: الأتعاب المهنية، المصاريف الطارئة، التضخم، رسوم البلدية/ الرسوم القانونية، تكاليف وتمويل شراء الأرض، التضخم/تصاعد الأوضاع، الأعمال الخارجية، الخدمات/التحويلات/التحديثات، البنية التحتية الداخلية، الطرق، المناظر الطبيعية، المجال العام، ضريبة القيمة المضافة.

ملاحظة: تعتمد التكاليف لكل متر مربع على إجمالي المساحة الداخلية، حسب الإصدار السادس من مدونة المعهد الملكي للمساحين القانونيين الخاصة بممارسات القياس.

2017 وما بعدها

الفرص

الفرص في الأصول البديلة

سيؤدي سوء الأداء في فئات الأصول الأربعة الرئيسية إلى توجيه أنظار المستثمرين إلى فئات بديلة مثل الرعاية الصحية والتعليم. بالنسبة للفنادق، فإننا اعتدنا أن نرى الطلب عليها من خلال المعروض الحالي الذي يندرج عموماً تحت فئة الفنادق الفخمة. وقد يؤدي ضعف الإنفاق إلى زيادة الطلب على الفنادق الاقتصادية من قبل الأسر السعودية والمسافرين في رحلات عمل.

هناك فرصة أخرى داخل قطاع الوحدات السكنية وهي الإسكان الميسور التكلفة وهي الشريحة التي تعاني حالياً من شح المعروض فيها في أنحاء المملكة.

رسوم الأراضي البيضاء

ستزيد العلاقات بين المطورين في القطاع الخاص مع الجهات الحكومية وذلك بسبب ارتفاع نسبة التطوير المتوقعة خلال السنوات القادمة

صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

ستوفر صناديق الاستثمار العقارية المتداولة زيادة الشفافية لدى المستثمرين ومنحهم استراتيجية واضحة للخروج من السوق.

المخاطر

التقلب السياسي في المنطقة

من المنتظر أن يؤدي استمرار التوترات في المنطقة إلى تخصيص مزيد من الموارد للأمن والدفاع وهو ما قد يعني تخفيض الإنفاق في قطاعات أخرى.

القيود المفروضة على الحجاج والمعتمرين

لن يقتصر تأثير التأجيل في رفع قيود العشرين في المائة المفروضة على تصاريح الحج على مكة وحدها وإنما سيمتد كذلك إلى جدة التي تعتبر المدخل الرئيسي لمكة المكرمة. قد تؤدي القيود المفروضة إلى تعطيل جهود التنوع التي تبذلها المملكة حيث إن السياحة الدينية ركن أساسي في عملية التنوع.

تراجع أسعار النفط

في ظل التوقعات باستقرار أسعار البترول عند مستوياتها المنخفضة في المستقبل القريب، فمن المنتظر أن يؤخر ذلك من تعافي الاقتصاد السعودي وخصوصاً في مناطق مثل المناطق الحضرية في الدمام التي تعتمد اعتماداً كبيراً على هذا القطاع.

تأخير مشاريع البنية التحتية

ربما يكون لمشروعات البنية التحتية الكبرى مثل مترو جدة ومكة والدمام آثار إيجابية كبرى على الأنشطة الاقتصادية المحلية وذلك من خلال تحفيز الطلب من جانب قطاع التشييد والصناعات الداعمة على فئات أصول عديدة. ومن شأن تأجيل هذه المشروعات الرئيسية أن يؤدي إلى تكبير أذرع الأنشطة الاقتصادية المحلية.



التعريفات والمنهجية

المعروض المستقبلي

تُحدَّث تقديرات جيه آل آل المتعلقة بالمعروض المستقبلي بصفة ربع سنوية استناداً إلى عمليات استقصاء ومناقشات موضوعية تُجرىها مع شركات التطوير. علماً بأننا نظل متيقّنين تجاه قدرة بعض المشاريع على الوفاء بالمواعيد النهائية المحددة للإنجاز، حيث تُفضي التأخرات الكبيرة في تسليم المشاريع إلى انخفاض معدل إنجازها.

تفسير مواقع السوق في ساعة الإيجار

«الساعة 6» تشير إلى نقطة تحول تجاه النمو في الإيجارات. وفي هذا الموقع، نعتقد أن السوق قد بلغ أدناه وأنّ التحرك التالي في الإيجارات سيكون إلى الأعلى على الأرجح.

«الساعة 9» تشير إلى أن السوق قد بلغ ذروة النمو في الإيجارات، وفيما قد تواصل الإيجارات الارتفاع على مدى الفصول المقبلة يقبل السوق على فترة من الاستقرار في التأجير.

«الساعة 12» تشير إلى نقطة تحول تجاه ثبات/ تباطؤ السوق. وفي هذا الموقع، لم يعد للسوق إمكانية نمو إضافي في التأجير في الدورة الحالية، حيث من المرجح للتحرك التالي أن يكون إلى الأسفل.

«الساعة 3» تشير إلى أن السوق قد وصل إلى أسرع انخفاض. وفي حين قد تواصل الإيجارات الانخفاض لبعض الوقت، فمن المتوقع أن يتباطأ معدل التراجع في ظل تحرك السوق نحو فترة من الاستقرار في التأجير.

الشريحة السكنية

تستند بيانات المعروض إلى الإحصاء الوطني للمساكن (2010) ومسحنا الفصلي للمشاريع الكبرى والمشاريع المنفصلة في مناطق محددة في الرياض وجدة.

المبنى المكتمل يشير إلى مبنى تم تسليمه للإشغال الفوري.

تستند بيانات أداء العقار السكني إلى سلتين منفصلتين؛ واحدة لتأجيرات الفلل والشقق، وأخرى لأداء المبيعات لكل من الفلل والشقق، وتغطي كلتا السلتين عقارات في مواقع معينة في أنحاء الرياض وجدة.

الشريحة المكتبية

تستند بيانات المعروض إلى مسحنا الفصلي لمساحات المكاتب من الفئة «أ» و«ب» والكائنة في مناطق معينة بكل مدينة.

وفيما يلي بعض المناطق المشمولة بالتغطية في الرياض: مركز منطقة الأعمال، والطريقين الدائريين الشمالي والشرقي، وشوارع خريس، وميزر، والستين.

ومن بين المناطق المشمولة بالتغطية في جدة: شوارع الأمير سلطان، والتحلية، والملك، وإبراهيم الجفالي، وشارع الأمانة، والمدينة المنورة، والملك عبد الله، والروضة.

المبنى المكتمل يشير إلى مبنى تم تسليمه للإشغال الفوري.

تمثل الإيجارات المبيّنة في الرسم البياني لأداء المكاتب متوسط المساحات المكتبية من الفئة المميزة والفئة «أ» والشريحة الأولى من الفئة «ب».



تمثل ذروة إيجار المكاتب أعلى إيجار في السوق المفتوح والذي يمكن توقعه لوحة مكاتب افتراضية تلبية أعلى مستويات الجودة والمواصفات في أفضل موقع في السوق، وذلك كما في تاريخ المسح (عادةً مع نهاية كل فصل). وتعكس ذروة الإيجار تأجيلاً تشغيلياً يعد قياسياً بالنسبة للسوق المحلي. وهو إيجار مباشر لا يعكس الأثر المالي لحوافز المستأجر، ويستثني رسوم الخدمة والضرائب المحلية.

تستند معدلات شغور المكاتب الإدارية إلى تقديرات شركة جيه أل آل لسلسلة من المباني.

شريحة تجارة التجزئة

يستند تصنيف مراكز التجزئة إلى تعريف معهد الأراضي الحضرية (ULI) وإلى إجمالي المساحات القابلة للتأجير الخاصة بها:

- إجمالي المساحات القابلة للتأجير للمراكز الإقليمية الكبرى تفوق 90,000 متر مربع
- إجمالي المساحات القابلة للتأجير للمراكز التجارية الإقليمية ما بين 30,000 و90,000 متر مربع
- إجمالي المساحات القابلة للتأجير للمراكز المجتمعية ما بين 10,000 و30,000 متر مربع
- إجمالي المساحات القابلة للتأجير لمراكز الأحياء ما بين 3,000 و10,000 متر مربع
- إجمالي المساحات القابلة للتأجير للمراكز الصغيرة دون 3,000 متر مربع

يتعلق المعروض من التجزئة بإجمالي المساحات القابلة للتأجير (GLA) داخل مراكز التجزئة التي تقتفي أثرها جيه أل آل.

يمثل متوسط الإيجار لمراكز التسوق متوسط الإيجارات المسعرة للمحلات القياسية لمراكز التسوق الكبرى في الرياض وجدة.

يستند معدل الوحدات الشاغرة إلى تقديرات من فريق التجزئة لدى جيه أل آل (JLL)، وفي حالة جده إلى البيانات الواردة من لجنة مركز التسوق لدى الغرفة التجارية الصناعية بجدة، ويمثل متوسط المعدل عبر محلات قياسية ذات وحدات متشابهة.

الشريحة الفندقية

يستند المعروض من الغرف الفندقية إلى أرقام المعروض الحالية التي توفرها الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، وكذلك بيانات مشاريع الفنادق المستقبلية التي تقتفي أثرها فنادق جيه أل آل.

يشمل المعروض من الغرف غرف فندقية 3 و4 و5 نجوم ولكنه يستبعد الشقق الفندقية التي تتمتع بجودة خدمة عالية.

تستند بيانات الأداء إلى مسح شهري للفنادق تُجريه إس تي آر جلوبال.





الرياض	جدة	الخبر
الطابق 18، البرج الجنوبي أبراج التعاونية طريق الملك فهد ص. ب. 13547 الرياض 11414 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 11 218 0303 فاكس: +966 11 218 0308	الطابق 2، الجناح 209، جميل سكوير شارع التحلية والأندلس ص. ب. 2091 جدة 8909 – 23326 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 12 660 2555 فاكس: +966 12 669 4030	برج بوابة الخبر، الطابق 21 شارع الملك فهد ص. ب. 32348 الخبر 31952 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 13 330 8401

للأسئلة والاستفسارات عن سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، الرجاء الاتصال بما يلي:

جميل غزنوي رئيس مكتب المملكة العربية السعودية jamil.ghaznawi@eu.jll.com	دانا ويليامسون رئيس تمثيل المستأجر وحلول الشركات منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا dana.williamson@eu.jll.com	أندرو ويليامسون رئيس قطاع التجزئة منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا andrew.williamson@eu.jll.com	ماركو فوسينييتش نائب الرئيس الأول (قطاع الفنادق) منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا marko.vucinic@eu.jll.com
أندرو روتفيل رئيس قسم خدمات المشاريع والتطوير منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا andrew.rottevel@eu.jll.com	فياز أحمد مدير الاستشارات المملكة العربية السعودية fayyaz.ahmed@eu.jll.com	كريغ بلامب رئيس الأبحاث منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا craig.plumb@eu.jll.com	أحمد المحضار محلل أول المملكة العربية السعودية ahmed.almihdar@eu.jll.com
حسن شمس الدين محلل مالي أول المملكة العربية السعودية hassan.shamseddine@eu.jll.com	أسماء الدقاق مدير أبحاث منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا asma.dakkak@eu.jll.com		



joneslanglasalleblog.com/EMEAResearch



linkedin.com/companies/jones-lang-lasalle



youtube.com/joneslanglasalle



@JLLMENA

jll-mena.com

حقوق الطبع والنشر لعام 2017 محفوظة لشركة جونز لانج لاسال إنك. جميع الحقوق محفوظة. المعلومات الواردة في هذا التقرير هي ملكية حصريّة لشركة جونز لانج لاسال ويجب أن يتم الحفاظ عليها سرية. لا يُسمح بإعادة نسخ أي جزء من هذه التقرير إلا بالقدر اللازم للتقييم فقط. يجب عدم إبداء هذا التقرير لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من شركة جونز لانج لاسال. تم الحصول على جميع المعلومات الواردة في هذا التقرير من مصادر موثوق بها؛ ومع ذلك، لم تُقدم أي تعهدات أو ضمانات متعلقة بدقتها.