

تقرير حول سوق العقارات السكنية المملكة العربية السعودية 2019

مقدمة

النتائج الرئيسية

واصل سوق العقارات السكنية تراجعها في عام 2018 وهو ما يظهر في انخفاض مستوى المعاملات وتعديلات في أسعار الإيجار والمبيعات في المدن الرئيسية في المملكة. و في النصف الأول من 2019، بدأ أن الأسعار لا تزال تشهد ضغوطاً في حين ارتفعت أحجام المعاملات على نحو كبير في المدن الرئيسية مما يشير إلى أن السوق قد يكون متجهاً نحو الاستقرار.

في النصف الأول من 2019، بدأ أن الأسعار لا تزال تشهد ضغوطاً في حين ارتفعت أحجام المعاملات على نحو كبير في المدن الرئيسية مما يشير إلى أن السوق قد يكون متجهاً نحو الاستقرار.

تعود هذه الضغوط على سوق العقارات السكنية إلى التباطؤ الاقتصادي الذي بدأ الشعور بتأثيره في عام 2016؛ ولم يتمكن القطاع حتى الآن من التعافي. وقد ساهمت مجموعة من العوامل في إطالة فترة الركود منها: مغادرة بعض الوافدين من المملكة، استمرار التحديات المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف، ونقص المعروض السكني الذي يستهدف المشترين من الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة.

مع تزايد عدد السكان في المدن وعدم تلاءم معروض الوحدات السكنية مع متطلبات المشترين من الشريحة المنخفضة إلى المتوسطة، تشكل القدرة على تحمل تكاليف الإسكان في المملكة العربية السعودية تحدياً متزايداً. ومن المتوقع أن يسهم برنامج "سكني" للإسكان الميسور التكلفة والجهود المبذولة لتوسيع سوق التمويل العقاري إلى تخفيف الضغوط في هذا المجال.

يتمثل الهدف الرئيسي للحكومة في زيادة ملكية المنازل من قبل السعوديين إلى 52% بحلول عام 2020 وإلى 70% بحلول عام 2030. ويجري حالياً تنفيذ عدة مبادرات لتمكين المواطنين السعوديين من تملك العقارات السكنية. ومن أمثلة هذه المبادرات برنامج «سكني» للإسكان الميسور التكلفة، الذي دخل عامه الثالث، وكذلك الجهود التنظيمية المختلفة التي ترمي إلى توسيع سوق التمويل العقاري.

و على الرغم من التحديات التي يواجهها القطاع، تبدو العوامل الدافعة للسوق إيجابية على المدى الطويل. ويتضمن ذلك المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تعزيز تملك المنازل من قبل السعوديين والتركيز الحكومي على قطاع العقارات، كجزء من عملية التنويع الاقتصادي.

على الرغم من التحديات التي يواجهها القطاع، تبدو العوامل الدافعة للسوق إيجابية على المدى الطويل. فتركيز الحكومة على القطاع العقاري كجزء من عملية تنويع الاقتصاد يُعتبر حافزاً لسوق عقارات سكنية أكثر نشاطاً خلال السنوات القادمة. وعلوّة على ذلك، من المتوقع أن تلعب مختلف مبادرات التجديد الحضري، الجاري تنفيذها في الوقت الحالي، دوراً حيوياً في الاستجابة لديناميات الطلب المتغيرة.

الشكل 1

الأهداف الرئيسية للحكومة المتعلقة بقطاع العقارات

زيادة حجم سوق التمويل العقاري إلى 500 مليار ريال سعودي بحلول عام 2020



زيادة نمو قطاع العقارات إلى 7% سنوياً بحلول عام 2020



مضاعفة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي إلى 10% بحلول عام 2020



زيادة ملكية المنازل من قبل السعوديين من 47% إلى 52% بحلول عام 2020 و 70% بحلول عام 2030



المصدر: أبحاث نايت فرانك، برنامج التحوّل الوطني، وزارة الإسكان



رنا مجدلاني
مديرة الأبحاث

«لا يزال سوق العقارات السكنية يواجه ضغوطاً حيث أن التحديات المتزايدة المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف وعدم تناسب المعروض مع متطلبات المشترين من الشريحة المتوسطة والمنخفضة قد أثرت سلباً على القطاع. في النصف الأول من عام 2019، شهدنا زيادة كبيرة في أحجام المعاملات عبر المدن الرئيسية مما يشير إلى أن السوق قد يكون متجهاً نحو الاستقرار.»

الشكل 3

الإيرادات الحكومية

الشكل 2

الإنفاق الحكومي



692 مليار ريال سعودي 2017



895 مليار ريال سعودي 2018



893 مليار ريال سعودي 2019F



930 مليار ريال سعودي 2017



1,030 مليار ريال سعودي 2018



1,120 مليار ريال سعودي 2019F

المصدر: أبحاث نايت فرانك، قاعدة بيانات التوقعات الاقتصادية لصندوق النقد الدولي - إصدار أبريل 2019، مؤسسة النقد العربي السعودي

يُرجى الرجوع إلى الإشعار المهم في نهاية هذا التقرير

الاقتصاد الكلي نظرة عامة

عقب انكماش طفيف عام 2017، عاود الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية انتعاشه في عام 2018 ليصل إلى 2.2% وفقاً لأحدث التقديرات الصادرة عن صندوق النقد الدولي. هذه العودة إلى النمو كانت مدفوعةً بمجموعة من العوامل المؤاتية شملت ارتفاع أسعار النفط، والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي، وابتعاد الحكومة عن السياسة المالية المشددة إبتداءً من عام 2018.

ساعد ارتفاع أسعار النفط في تخفيف الضغوط على الوضع المالي للبلاد وتمهيد الطريق لتبني سياسة مالية توسيعية. وبحسب التقديرات الصادرة عن صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية إيجابياً، بمتوسط 2.1% خلال الخمس سنوات المشمولة بالتوقعات.

على الرغم من ان مؤشر مديري المشتريات (PMI)، الذي يُستخدم كأداة تقييم لثناء الاقتصاد غير النفطي، لا يزال دون معدله التاريخي، فقد سجّل المؤشر ارتفاعاً ليصل إلى 56.8 في مارس 2019 مدعوماً بارتفاع معدّلات الطلب الجديدة و مستويات الإنتاج على الرغم من انخفاض في مكوّن العمل. وتشير أحدث قراءة لمؤشر مديري المشتريات، والتي تتخطى علامة 50 المحايدة بكثير، إلى توسع في القطاعات غير النفطية وتعافي المؤشر بدرجة كبيرة من أدنى مستوياته المسجّلة في أبريل 2018 (51.4) إلى أعلى مستوى له على مدى أكثر من عام.

يتماشى هذا الاتجاه مع التسارع التدريجي الذي شهده نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي والذي ارتفع من 0.2% في عام 2016 و1.3% في عام 2017 ليصل إلى 2.1% في عام 2018. ويستفيد الاقتصاد غير النفطي من التداعيات الإيجابية لتعافي أسعار النفط وخطط الإصلاح الجارية التي تهدف إلى إعادة هيكلة الاقتصاد والحد من اعتماده على قطاع الهيدروكربونات.

و من المُتوقع أن تظل كلُّ من رؤية 2030 وبرنامح التحول الوطني (NTP) عنصرًا محوريًا في السياسة الاقتصادية على مدار السنوات القادمة وأن يوفرا مزيدًا من الدعم للتوسع في القطاع الخاص غير النفطي.

يحتلّ سوق العمل رأس الأولويات في الأجندة الاقتصادية، لا سيما وأن المملكة العربية تعمل على نشر خطة التوظيف التي تهدف إلى زيادة العمالة الوطنية في القطاع الخاص، مع تعزيز مشاركة الشباب والنساء في القوى العاملة.

وقد استلزم هذا حتى الآن فرض ضرائب على العمالة الوافدة في صورة رسوم على المعالين وتنفيذ خطة لحصر العمالة في قطاعات معينة بالمواطنين السعوديين. وتشير الإحصاءات الواردة في مسح القوى العاملة إلى أن إجمالي عدد الوافدين في سوق العمل استمر في الانخفاض عام 2019، بينما شهد معدل البطالة بين السعوديين انخفاضاً إلى 12.5% في الربع الأوّل من عام 2019 مقارنةً بنسبة 12.8% في عام 2017.

من منظور آخر، ارتفعت الأجور السعودية بنسبة 4% تقريباً منذ بداية عام 2017، متجاوزةً بذلك وتيرة التضخم، ويمثل هذا انعكاساً لكيفية تأثير التوظيف على الظروف الاقتصادية المحلية.

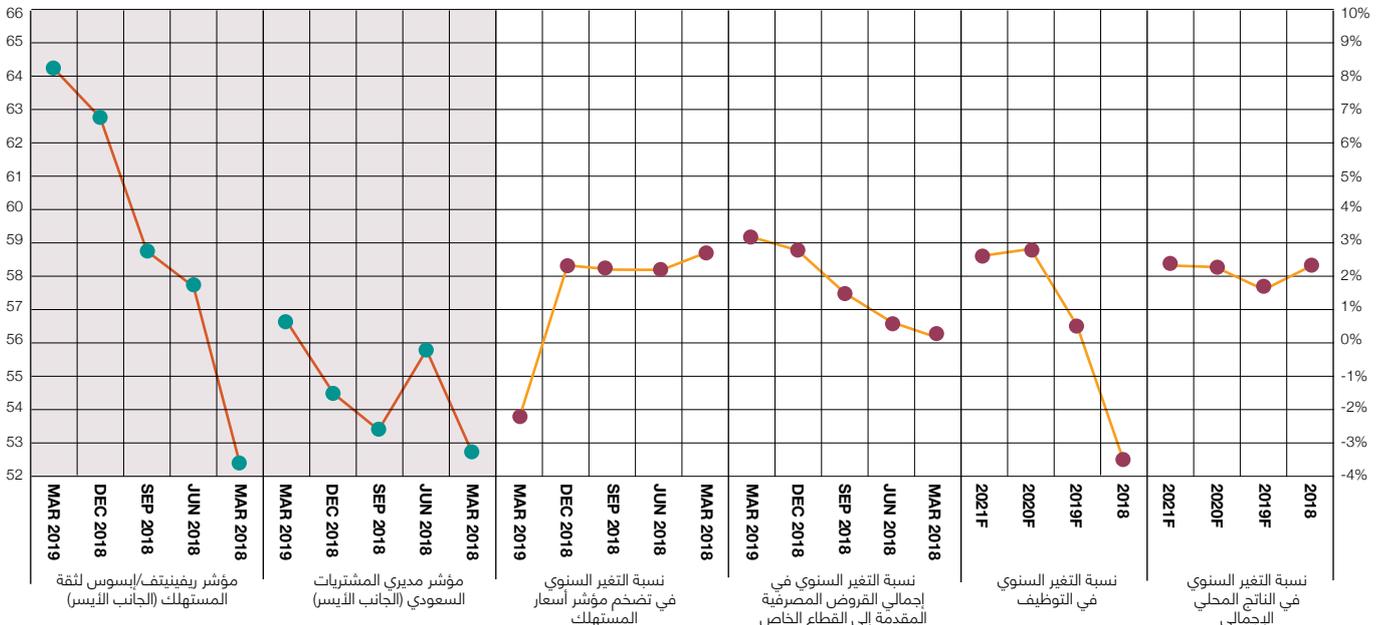
وهناك دلائل تشير إلى أن الإبتعاش في الظروف الاقتصادية العامة الذي شهدناه في عام 2018 بدأ ظهور تأثيره على النظام الأوسع نطاقاً. ومن الأمثلة على ذلك تسارع إقراض البنوك للقطاع الخاص بعد عدة سنوات من النمو البطيء ويعتبر هذا التسارع عاملاً حيويًا في دفع الإنفاق الاستهلاكي في المملكة العربية السعودية على المدى القصير إلى المتوسط.

حققت قروض القطاع الخاص نموًا بنسبة 3.1% على أساس سنوي في مارس 2019، وهو ما يمثل أسرع وتيرة للنمو منذ أكثر من عامين ويتزامن مع تحسن في ثقة المستهلك.

من المرجح أن يظل الإنفاق الاستهلاكي في المملكة العربية السعودية مدعوماً بتراجع تأثير فرض ضريبة القيمة المضافة في العام الماضي على أسعار المستهلك. إنخفضت معدلات التضخم في الآونة الأخيرة لتصل إلى النطاق السلبي وهو ما يرجع في الأساس إلى انخفاض الإيجارات السكنية.

الشكل 4

المؤشرات الاقتصادية الرئيسية



المصدر: أبحاث نايت فرانك، صندوق النقد الدولي، ماركوبوند، أكسفورد للاقتصاد، ريفينيتف/إيسوس

قطاع العقارات السكنية نظرة عامة

يحتل قطاع العقارات موقعاً رئيسياً في المبادرات الحكومية. وتشير الجهود التنظيمية المبذولة، مثل رسوم الأراضي البيضاء، وبرامج الإسكان الواسعة النطاق، وقانون التمويل العقاري، إلى نية الحكومة الواضحة في التعامل مع المشكلات التي تواجه سوق العقارات السكنية في المملكة. ورغم أن الجهود المبذولة لا تظهر نتائجها سريعاً لكن هذه المبادرات تمثل خطوة في الاتجاه الصحيح وصولاً إلى قطاع عقاري أكثر نشاطاً على مدى السنوات القادمة.

يمثل تعزيز تملك المنازل وتنمية سوق التمويل العقاري مبادرتين رئيسيتين تهدفان إلى إصلاح سوق العقارات السكنية من خلال صندوق التنمية العقارية (REDF) والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري (SRC). ويكمن الهدف من هذين الكيانين في تعزيز سوق التمويل العقاري من خلال تقديم مجموعة واسعة من الخيارات والمنتجات.

تهدف هاتان المبادرتان إلى ضمان تحقيق القطاع العقاري للأهداف المحددة في برنامج التحول الوطني (NTP) بما في ذلك مضاعفة مساهمته في الناتج الاقتصادي طوال الفترة حتى عام 2020 وزيادة النمو إلى 7% سنوياً.

يعد الإسكان واحداً من أكبر مجالات الإنفاق في إطار برنامج التحول الوطني بميزانية مخصصة تبلغ 59 مليار ريال سعودي على مدى خمس سنوات، وهو ما يمثل خطوة محفزة للقطاع. مع حصة تصل إلى حوالي 65% من إجمالي سوق العقارات، يشكّل قطاع سكني مستدام ونشط عنصراً حيوياً لتحقيق الإصلاحات الطموحة حسبما هي معبر عنها في برنامج التحول الوطني ورؤية 2030.

وعلى المدى المتوسط، من المتوقع أن يكون تنفيذ مختلف مبادرات التجديد الحضري، بما في ذلك مجتمعات الاستخدام المختلط والاستثمار المستمر في البنى التحتية، محفزاً لظهور قطاع سكني أكثر نشاطاً في السنوات القادمة.

واصل سوق العقارات السكنية تراجعها في عام 2018 وهو ما يظهر في انخفاض عدد المعاملات وتعديل أسعار الإيجار والمبيعات في المدن الرئيسية في المملكة.

فيما أن هذا الاتجاه الهبوطي كان يرجع في البداية إلى التباطؤ الاقتصادي الذي حصل في عام 2016، فإن ظروف السوق لا تزال غير مؤاتية على الرغم من التعافي الذي شهده النمو الاقتصادي في عام 2018. وقد كان لمفادرة حوالي 1.5 مليون عامل أجنبي

وعائلاتهم في عامي 2017 و2018 أثر كبير على الطلب على الأصول السكنية في المدن الرئيسية.

نلاحظ أن تحدي القدرة على تحمل تكاليف الإسكان قد ارتفع في المدن الرئيسية عبر المملكة العربية السعودية بسبب النمو الضعيف في دخل الأسرة وعدم التوزيع الملائم للمعرض من الوحدات والذي استهدف بشكل أساسي الشريحة العليا من السوق.

أدت ظروف السوق المرنة إلى زيادة عدد المعاملات السكنية في الربع الأول من عام 2019 (+63% على أساس سنوي) وكذلك في الربع الثاني من عام 2019 (+46% على أساس سنوي)، مما يشير إلى انتعاش النشاط. ويتزامن ذلك مع تحسن ثقة المستهلك في المملكة العربية السعودية والتسارع في قروض التمويل العقاري بعد مرحلة شهدت معدلات نمو أكثر اعتدالاً.

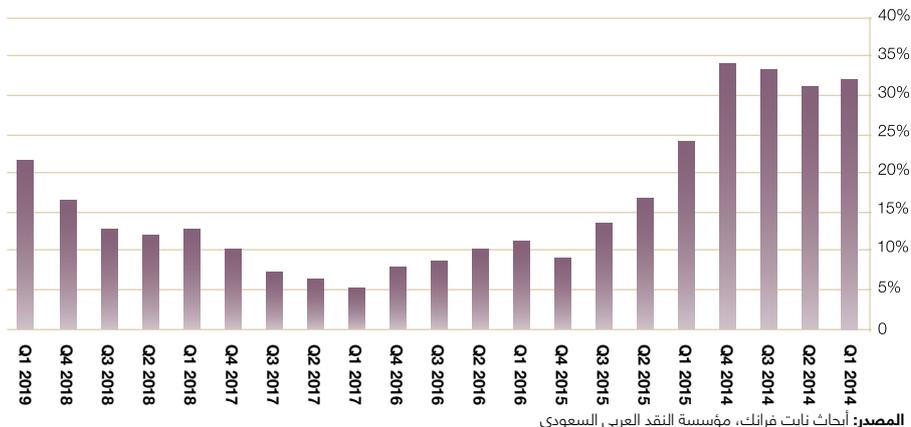
يعكس مؤشر ريفينيتف/إبوسوس لثقة المستهلك تحسناً كبيراً خلال عامي 2018 و 2019، حيث وصل إلى مستوى 64.1 في مارس 2019 مقارنة بمستوى 52.4 في العام السابق.

إضافةً إلى ذلك، تشير إحصاءات هيئة النقد العربي السعودي (ساما) إلى تسارع قروض العقارات السكنية المقدمة من البنوك في الربع الأول من عام 2019 لتصل إلى +22% على أساس سنوي مقارنةً بنسبة +16% في عام 2018، و +10% في عام 2017 و +8% في عام 2016. وقد بلغ إجمالي القروض المصرفية المخصصة للعقارات السكنية 151 مليار ريال سعودي في نهاية الربع الأول من عام 2019.

وبالنظر إلى المستقبل، نرى أن هناك احتمال لزيادة الطلب على العقارات السكنية حيث يُتوقع أن ينمو متوسط الدخل الأسري بنسبة 17% بين عامي 2018 و 2023 بحسب توقعات أكسفورد للإقتصاد.

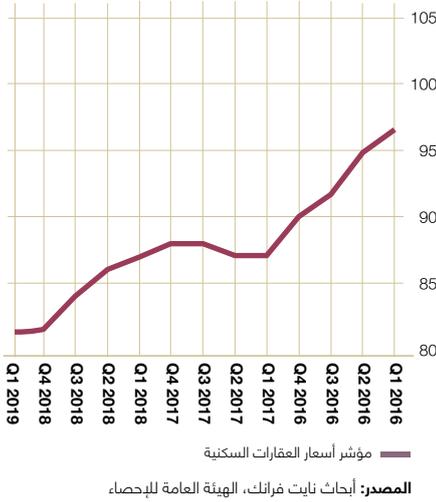
الشكل 7

نسبة التغير السنوي في إجمالي القروض السكنية المصرفية المقدمة إلى القطاع الخاص



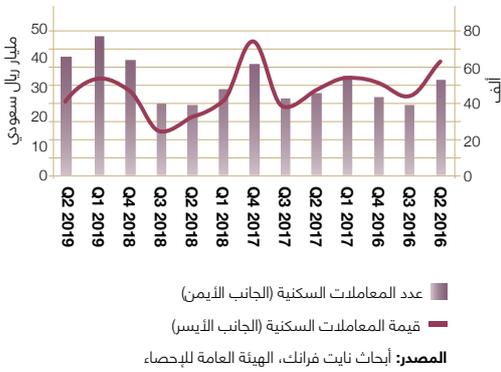
الشكل 5

مؤشر أسعار العقارات السكنية في المملكة



الشكل 6

إجمالي عدد المعاملات السكنية وقيمتها



الطلب

شهد الطلب على الأصول السكنية في المدن الرئيسية تراجعاً منذ عام 2016. وبدأ الشعور بهذا الاتجاه مع التباطؤ الاقتصادي الذي وقع في عام 2016 والذي تفاقم أثره بسبب مغادرة عدد كبير من أُنسُر الوافدين ابتداءً من عام 2017، الأمر الذي دفع المواطنين إلى تبني نهج الانتظار والترقب، وتأجيل مشترياتهم، وسط الانخفاض المستمر في أسعار العقارات عبر المدن الرئيسية.

ثمة عوامل أخرى لا تزال تشكل تحديات نظامية في السوق السكنية، مما يؤدي إلى إطالة مدة التراجع. ومن بين هذه العوامل الضغوط المتزايدة فيما يتعلق بالقدرة على تحمل التكاليف والافتقار إلى العرض المناسب الذي يستهدف المشترين من الشريحة المتوسطة والمنخفضة.

وعلى الرغم من الظروف غير المؤاتية حالياً، تبدو العوامل المحركة للسوق إيجابية على المدى الطويل، حيث نتوقع أن يظل سوق الإسكان مدعوماً بجهود الحكومة لتعزيز تملك المنازل من قبل السعوديين والتركيز على قطاع العقارات كجزء من عملية التنويع الاقتصادي والمبادرات المختلفة للتجديد الحضري.

يدعم هذا المنظور أيضاً الديناميات الاجتماعية المتغيرة المدفوعة بالملاحة الديموغرافية للمملكة التي تكوّن شريحة الشباب فيها جزءاً أساسياً. ويؤدي هذا التغيير الاجتماعي، المُعزَّز بالضغوط المتزايدة فيما يتعلق بالقدرة على تحمل التكاليف، إلى دفع الطلب نحو مشاريع التطوير المجتمعية التي تركز على نمط الحياة العصري وتوفر المرافق الحديثة بعيداً عن الفيلات التقليدية المستقلة.

علوة على ذلك، نتوقع أن يسهم انخفاض أحجام الأسر في دعم الطلب على مشاريع التطوير الأعلى كثافة التي توفر وحدات أصغر وأكثر فعالية ذات أسعار محدودة التكلفة نتيجة بناء وحدات سكنية ذات مساحات أصغر بنفس جودة البناء.

العرض

عادة ما كان المطوّرون يركزون على مشاريع الإقامة والتطوير التي توفر فيلات كبيرة للشريحة المترفة والتي تحقق أرباح كبيرة، مبتعدين عن الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق. وقد أدى ذلك إلى تفاقم الخلل بين العرض/الطلب في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق.

شهدت الرياض نموًا كبيرًا في حدودها الحضرية على مدى العقود الخمسة الماضية وتقع معظم مشاريع التطوير الجارية حالياً بعد طريق الملك سلمان حيث تستمر المدينة في التوسع في اتجاه الشمال نظراً

لتوافر الأراضي في مواقع بعيدة عن وسط المدينة. في جدة، يستهدف معظم المعروض الذي يتم طرحه الشريحة متوسطة الدخل، ويشهد شمال جدة ارتفاعاً ملحوظاً في نشاط التطوير. ومن المتوقع أن يؤدي ذلك في العامين القادمين إلى ظهور مشاريع تطوير أكثر تركيزاً على نمط الحياة ونمو حضري إلى شمال المدينة مع استمرار محدودية توافر الأراضي.

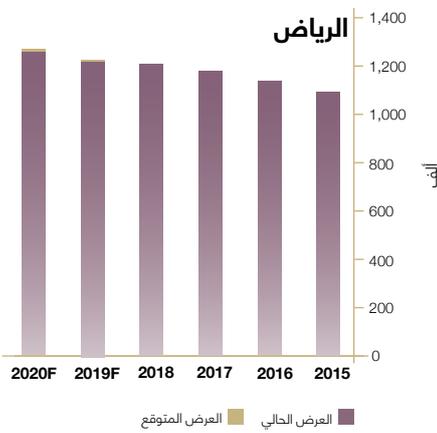
وتشهد منطقة الخبر مشاريع تطوير سكنية تتركز في حيّ الحمراء والعزيرية بالقرب من جسر الملك فهد نظراً لأن المناطق المركزية تتسم بتوافر محدود للأراضي السكنية بعد أعوام كثيرة من نشاط التطوير القوي.

ويلعب برنامج «سكني» الذي أطلقته وزارة الإسكان لتمكين السعوديين من تملك المنازل دوراً رئيسياً في تحفيز النشاط التنموي في القطاع ميسور التكلفة من سوق الإسكان.

فقد تم تخصيص حوالي 580,000 منتج في عام 2017 و2018 من قروض التمويل العقاري وقطع الأراضي المجانية والوحدات السكنية قيد الإنشاء والوحدات السكنية المكتملة. وفي عام 2019، يتمثل الهدف في تخصيص 200,000 منتج إضافي لعدد من المستفيدين عبر مختلف المناطق.

الشكل 9

العرض الحالي والمستقبلي للوحدات السكنية



جدة



منطقة الدمام الحضرية



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 8

التغير في عدد المعاملات السكنية وقيمتها

الرياح	القيمة	العدد
-9%	+32%	H1 2019
-34%	-12%	2018
-18%	-2%	2017

الرياح	القيمة	العدد
-3%	+15%	2017
-30%	-4%	2018
+56%	+66%	H1 2019

جدة

الرياح	القيمة	العدد
-21%	-1%	2017
-41%	-18%	2018
+50%	+56%	H1 2019

المصدر: أبحاث نايت فرانك، وزارة العدل

الأداء

شهد السوق السكني في منطقة الدمام الحضرية (DMA) تحسناً في عدد المعاملات خلال النصف الأول من عام 2019 (+32% على أساس سنوي) بعد عامين متتاليين من التراجع. ولم يسجل أي إرتفاع في أسعار العقارات السكنية، حيث انخفض إجمالي قيمة المعاملات السكنية بنسبة 18% على أساس سنوي في النصف الأول من 2019 و تابع مؤشر أسعار العقارات السكنية في المنطقة الشرقية انخفاضه في عام 2019.

ارتفع عدد المعاملات السكنية في جدة بنسبة 56% على أساس سنوي في النصف الأول من 2019، مما يشير إلى أن السوق قد يكون متجهاً نحو الإستقرار وطرأت زيادة كبيرة في قيمة المعاملات السكنية بلغت 50% خلال الفترة ذاتها مدفوعةً بشكل أساسي بزيادة عدد المعاملات في ظل استمرار انخفاض الأسعار.

سجلت أسعار مبيعات الفيلات والشقق انخفاضاً بنسبة 5% و 8% على التوالي (على أساس سنوي) في النصف الأول من 2019.

ارتفع عدد المعاملات السكنية في الرياض بنسبة 66% على أساس سنوي في النصف الأول من 2019 وطرأت زيادة كبيرة في قيمة المعاملات السكنية في المدينة بلغت 56% خلال الفترة ذاتها مدفوعةً بشكل أساسي بزيادة عدد المعاملات في ظل استمرار انخفاض الأسعار.

وانخفضت أسعار مبيعات الشقق بنسبة 6% على أساس سنوي في النصف الأول من 2019، في حين شهدت أسعار مبيعات الفيلات انخفاضاً بنسبة 2% خلال الفترة ذاتها.

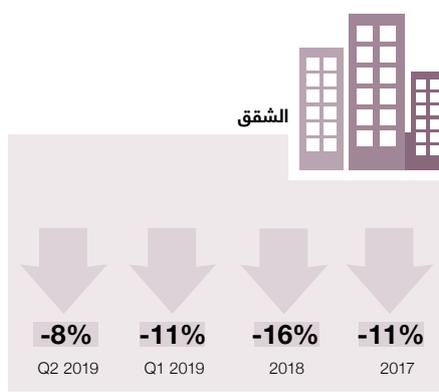
الشكل 12

النمو السنوي في سعر البيع، المنطقة الشرقية*



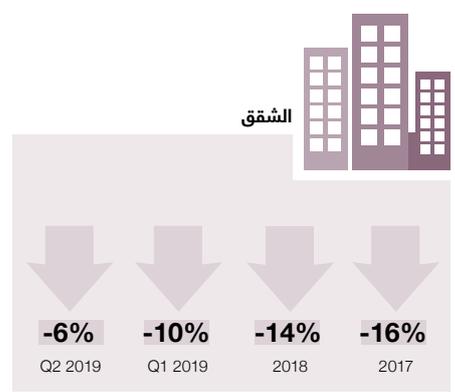
الشكل 11

النمو السنوي في سعر البيع، جدة



الشكل 10

النمو السنوي في سعر البيع، الرياض



ملحوظة: *استناداً إلى المؤشر السكني للمنطقة الشرقية الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء

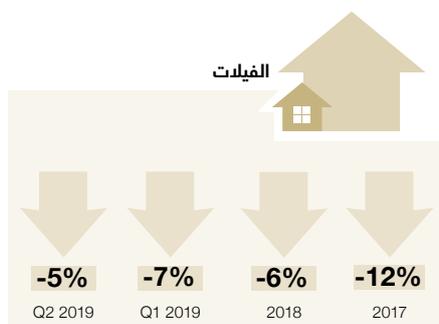
المصدر: أبحاث نايت فرانك، الهيئة العامة للإحصاء



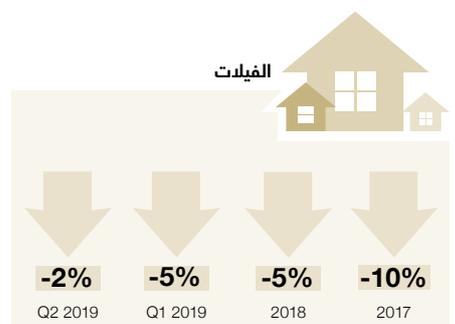
ستيفان بورش

شريك، المملكة العربية السعودية

«إن تركيز الحكومة على توفير المساكن ميسورة التكلفة لعدد متزايد من السكان في المملكة يعتبر حافزاً للتنمية المستدامة. وعلى المدى الطويل، يتوقع أن تنجح هذه المبادرات التي حصول تغيير نحو الأفضل في المملكة العربية السعودية، عن طريق تحسين جودة حياة المجتمع المحلي، وهو ما يمثل هدفاً محورياً لقيادة المملكة.»



المصدر: أبحاث نايت فرانك



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الرامية إلى تسهيل الوصول إلى سوق التمويل العقاري.

من منظورٍ طويل الأجل، يمكن القول بأن تطوير المشاريع الضخمة، مثل مجتمعات الاستخدام المختلط ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق، سيلعب دوراً حيويًا في الاستجابة لديناميات الطلب الجديدة مع دفع التجديد الحضري في المدن الرئيسية عبر المملكة العربية السعودية.

التوقعات

بالرغم من الضغوط التي واجهها القطاع السكني للمملكة في السنوات الأخيرة، نتوقع أن يتعافى القطاع على المدى القصير إلى المتوسط، مع بدء التأثير الإيجابي لجهود التنويع المستمرة والمبادرات التنظيمية لتحفيز القطاع.

مع استمرار ارتفاع معدل التضخم، من المحتمل أن تتفاقم مسألة العقارات السكنية ميسورة التكلفة. ومع ذلك، تسعى الحكومة بنشاط لتخفيف هذه الضغوط، من خلال نشر برنامج «سكني» والمبادرات

المملكة العربية السعودية

ستيفان بورش، MRICS

شريك

+966 53 0893 297

stefan.burch@me.knightfrank.com

سعود سليمان

شريك، التقييم والاستشارات

+966 55 883 8883

saud.sulaymani@me.knightfrank.com

استشارات التطوير والنُجُح

نيل نجيب

شريك، المملكة العربية السعودية

+966 50 055 6308

neill.nagib@me.knightfrank.com

ريا مجدلاني

مديرة الأبحاث

+971 56 4206 735

raya.majdalani@me.knightfrank.com

عمار حسين

مدير البيانات

+966 55 2323 036

amar.hussain@me.knightfrank.com

التقييم والاستشارات

ستيفان فلانجان، MRICS

شريك

+971 50 8133 402

stephen.flanagan@me.knightfrank.com

ألكساندروس أرفاليس، MRICS

شريك تنفيذي

+966 11 2890 700

alex.arvalis@me.knightfrank.com

أسواق رأس المال/الاستثمار

جوزيف موريس، MRICS

شريك

+971 50 5036 35

joseph.morris@me.knightfrank.com

الإعلام والتسويق

نيكولا ميلتون

رئيسة قسم التسويق لمنطقة الشرق الأوسط

+971 56 6116 368

nicola.milton@me.knightfrank.com

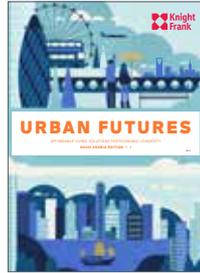


إشعار هام

© شركة نايت فرانك 2019 - الغرض من نشر هذا التقرير هو تقديم معلومات عامة فقط ويجب عدم الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. ورغم اعتماد معايير ريفية المستوى في إعداد المعلومات، وإجراء التحليلات، ورصد التراء، والتوقعات الواردة في هذا التقرير، إلا أن نايت فرانك لا تتحمل بأي شكل من الأشكال أي مسؤولية أو التزام إزاء أي خسارة أو ضرر ناجم عن أي استخدام لمحتويات هذه الوثيقة، أو اعتماد عليها، أو اتخاذها مرجعاً للمعلومات. وباعتباره تقريراً عاماً، فإن محتوياته لا تُعتبر بالضرورة عن وجهة نظر نايت فرانك في ما يتعلق بممتلكات عقارية أو مشاريع بعينها. يُحظر نسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً من دون موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك على الشكل والمحتوى.

تُعتبر "نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة" (فرع المملكة العربية السعودية) فرعاً خارجياً مسجلاً في المملكة العربية السعودية تحت رقم التسجيل 1010432042. يقع مكتبنا المسجل في الطابق الأول، مبنى WH01، مدينة الراجدة الرقمية، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



Urban Futures - Saudi Arabia edition 1



Saudi Arabia Market Review & Forecast 2019



The Riyadh Metro



Makkah Hospitality 2018



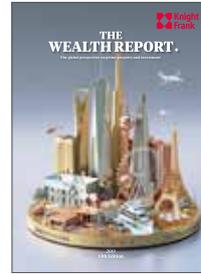
Saudi Arabia Office Market Review 2018



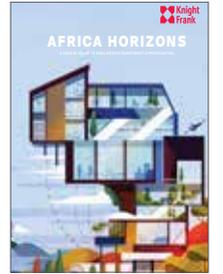
KSA Healthcare 2018



Active Capital 2019



The Wealth Report 2019



Africa Horizons

توفر تقارير أبحاث نايت فرانك على الموقع الإلكتروني KnightFrank.com/Research

مكاتب إقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالدي • نيجيريا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا
تانزانيا • الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زيمبابوي