

المملكة العربية السعودية

تقرير حول سوق العقارات
وتوقعات 2019

تقرير حول سوق العقارات في المملكة العربية السعودية وتوقعات 2019

النتائج الرئيسية

من المتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي على مسار إيجابي ليصل إلى متوسط % 2.2 على مدى السنوات الخمس المقبلة وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي.

واصلت سوق صناديق الاستثمار العقارية توسعها في 2018، ليتجاوز مجموع القيمة السوقية 3 مليارات دولار أمريكي. نتوقع أن تكون وتيرة عمليات الإدراج أكثر هدوءاً في 2019 كما يتضح من خلال عدد الموافقات المعلنة.

في سوق العقارات المكتبية، واصلت المشاريع الفاخرة الرئيسية تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق في 2018 نتيجة محدودية توفر العقارات عالية الجودة. ومن غير المحتمل استمرار هذا الاتجاه طويلاً وذلك بسبب طرح مشاريع جديدة.

استمر التباطؤ في سوق العقارات السكنية عام 2018 وهو يتضح من خال انخفاض عدد المعاملات والأسعار. تشكل المبادرات الحكومية خطوة في الاتجاه الصحيح للوصول إلى سوق عقارية أكثر نشاطاً في السنوات القادمة.

على الرغم من التراجع في أداء سوق الضيافة في مدن عدّة داخل المملكة خلال السنوات الأخيرة، نتوقع انتعاش القطاع على المدى القصير والمتوسط، مع بدء ظهور نتائج جهود تنويع الاقتصاد المختلفة ومشاريع البنية التحتية والمبادرات السياحية.

بالنظر إلى أداء سوق العقارات في عام 2018، فإن الاتجاه العام للمملكة العربية السعودية هو أن معظم القطاعات ظلت متباطئة وهو ما يتضح من مستويات النشاط المتدنية في حين تعرضت مستويات الإشغال للضغط عبر معظم فئات الأصول مما أفضى إلى انخفاض تدريجي في أسعار البيع والإيجارات.

لمحة عامة على الاقتصاد نظرة عامة على 2018

شهدنا مع مطلع عام 2018 انتعاشاً للنمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية مع تنامي إجمالي الناتج المحلي وتوقع وصوله إلى %2.2 في عام 2018 و%2.3 في 2019 وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017. ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل الموازية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقييدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019. فقد بلغ مؤشر مديري المشتريات (PMI)، وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي، 55.2 في نوفمبر 2018، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم 50 مما يشير إلى توسع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مُسجّل له في أبريل 2018 (51.4). ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.

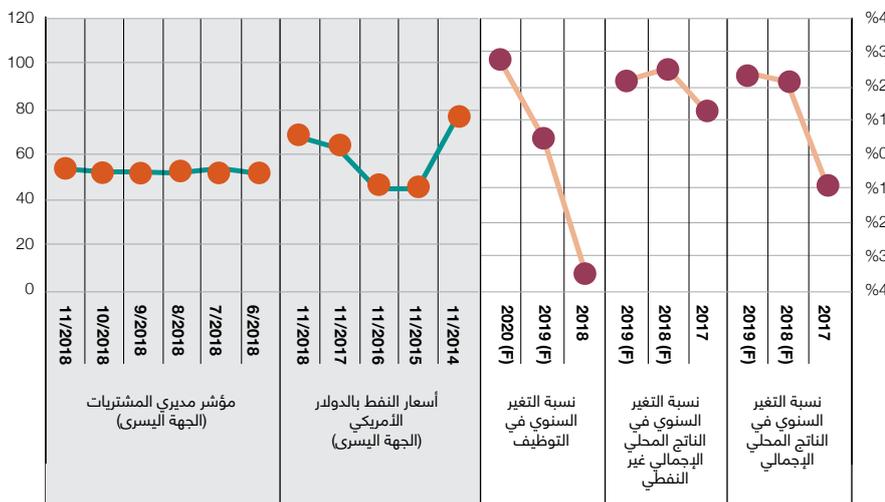
وعلى الرغم من أننا نتوقع استمرار هذا الوضع على المدى القصير، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات وتشجيع القطاع الخاص على الاضطلاع بدور رئيسي في هذه العملية، كجزء من الإصلاحات الاستراتيجية التي أدخلت مؤخراً.

ويُعد اعتماد أنظمة استخدام وإدراج صناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية خير مثال على ذلك لكونه خطوة مهمة ضمن مساعي الحكومة لتعزيز مشاركة القطاع الخاص وتعزيز الشفافية في أسواق العقارات حيث تعد الرؤية بشأن أداء الأصول والملكية والتشريع عاملاً رئيسياً لجذب رأس المال إلى القطاع.

إضافةً إلى ذلك، من المُتوقع لتنفيذ مبادرات التجديد العمراني المختلفة بما يشمل المجتمعات متعددة الاستخدامات ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق أن يشكّل عاملاً مساعداً لسوق العقارات. ويُعد مشروع مترو الرياض أحد مشاريع البنية التحتية الرئيسية والذي يتوقع له إحداث تغيير كبير في ديناميكية كل من الأسواق العقارية السكنية والتجارية في العاصمة عند اكتمال تنفيذه.

الشكل 1

المؤشرات الاقتصادية الرئيسية



ريا مجدلاني
مديرة قسم الأبحاث

”على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.“

التوقعات

من المتوقع أن يظل نمو الناتج المحلي الإجمالي على مسار إيجابي خلال السنوات القادمة ليصل إلى متوسط 2.2% على مدى السنوات الخمس المقبلة وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي. وبصفة عامة، لا تزال التوقعات والثقة بالاقتصاد السعودي إيجابية إلى حد ما كما أنه من المرجح أن ينعكس الانتعاش في النمو الاقتصادي الذي حدث في عام 2018 إلى تحسن في الظروف الاقتصادية.

من المتوقع أن يظل نمو التوظيف مدعوماً بمختلف المبادرات الهادفة إلى تعزيز مشاركة الشباب والنساء والمواطنين السعوديين في القوى العاملة. وعلى المدى القصير، ستتم موازنة ذلك بالضغط المتزايد على سوق العمالة الوافدة والناجمة نتيجة الزيادة المتوقعة في الرسوم الحكومية و سياسات التوظيف الجاري تطبيقها.

وتماشياً مع رؤية 2030 وخطة التحول الوطني، يبدو أن إعادة هيكلة الاقتصاد لتقليل اعتماد المملكة على قطاع الهيدروكربونات ودعم نمو القطاع غير النفطي سيظل عنصرًا مركزيًا في السياسة الاقتصادية خلال السنوات المقبلة ولكن من المرجح أن تكون هذه عملية تدريجية تتطلب بعض الوقت لتنفيذها.

صناديق الاستثمار العقارية

نظرة عامة على 2018

منذ مراجعتنا الأخيرة في شهر مايو 2018 واصلت سوق صناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية توسعها ليتجاوز مجموع القيمة السوقية 3 مليارات دولار أمريكي مقارنةً بملياري دولار أمريكي في الربع الأول من عام 2018. تم إدراج أربعة صناديق استثمار عقارية إضافية في السوق مما يرفع إجمالي عدد صناديق الاستثمار العقاري المدرجة في تداول إلى 16 في تاريخ هذا التقرير مقارنة بعدد 12 في نهاية الربع الأول من عام 2018. ومن منظور التنظيمي، اعتمدت هيئة السوق المالية السعودية (CMA) مؤخراً عددًا من التعديلات على الأنظمة الأولية التي تحكم صناديق الاستثمار العقارية، بما في ذلك رفع الحد الأدنى المطلوب من رأس المال لإنشاء صناديق جديدة من 100 مليون ريال سعودي إلى 500 مليون ريال سعودي. سيظل الإطار التنظيمي القوي والمتطور، الذي ثبتت أهميته في الأنظمة الأكثر نضجًا، هدفًا رئيسيًا في تطوير سوق صناديق الاستثمار العقارية في المملكة العربية السعودية.

وبالنظر إلى توزيع أصول صناديق الاستثمار العقارية الحالية، نجد أن الغالبية العظمى منها قد نشرت استثماراتها في فئات متعددة من الأصول العقارية، وهو ما يرجع جزئيًا إلى عدم وجود نضج كافي في السوق ومحدودية العرض من الأصول ذات الطابع المؤسسي. ومن ناحية أداء السوق، لاحظنا في مراجعتنا السابقة للربع الأول من عام 2018 أن معظم صناديق الاستثمار العقارية كانت قد قلصت بالفعل ارباحها الأولية إلى حد تداولها دون سعر الإدراج وعلى مدار عام 2018*، استمر تعديل أسعار الأسهم كما هو موضح في مؤشر صناديق الاستثمار العقارية المتداولة الذي انخفض بنسبة تقارب 30% على خلفية الضعف العام في السوق العقاري والذي تُرجم إلى انخفاض مؤشر إدارة وتطوير العقارات بأكثر قليلاً من نسبة 20%. على الجانب الإيجابي، ارتفع مؤشر السوق الرئيسية بنسبة تقارب 10%، مسجلاً مكاسب جيدة لعام 2018 مدعوماً بالإدراج المتوقع في مؤشرات الأسواق الناشئة MSCI و FTSE وبالتحسين العام في ظروف الاقتصاد خلال عام 2018.

التوقعات

في عام 2019، نتوقع أن تكون وتيرة عمليات الإدراج في صناديق الاستثمار العقارية أكثر هدوءاً على خلفية عدد أقل من موافقات الإدراج المعلنة. من المرجح أن يؤدي توافر عدد كبير من صناديق الاستثمار العقارية إلى دفع الأسعار نحو القيم الأساسية حيث يُتوقع تركيز المستثمرين بشكل أكبر على الأساسيات بما في ذلك الدخل المحقق وعائد توزيعات أنصبة الأرباح بالتزامن مع توافر مزيد من المعلومات حول الأداء. الأمر الذي تبرز أهميته على وجه الخصوص للمستثمرين الذين يسعون إلى تبني نهج استثماري طويل الأجل. ونتوقع مع إدراج المزيد من صناديق الاستثمار العقارية ارتفاع مستوى المنافسة في السوق الأمر الذي سيؤدي إلى تركيز أكبر على تبني أفضل الممارسات فيما يتعلق بجودة محفظة الأصول الأساسية، وإدارة الأصول، والحوكمة المؤسسية. وعلاوة على ذلك، من المرجح أن نشهد ازدياداً في ظهور صناديق الاستثمار العقارية المتخصصة مع نضج السوق مما يتيح للمستثمرين فرصة التعرض لقطاعات عقارية محددة.

الشكل 2

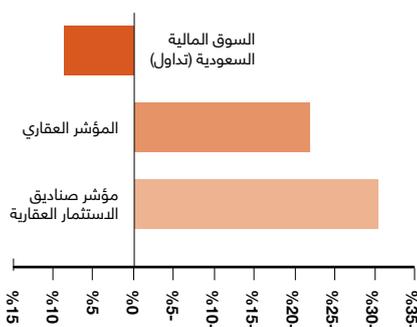
تصنيف الصناديق الاستثمارية العقارية وفقاً للنهج الاستثماري كما في الربع الأخير من عام 2018



المصدر: أبحاث نايت فرانك، السوق المالية السعودية (تداول)

الشكل 3

النداء خلال 2018: مؤشر صناديق الاستثمار العقارية مقابل مؤشر إدارة وتطوير العقارات مقابل مؤشر السوق الرئيسية*



*ملاحظة: تم احتساب نسب التغيير لعام 2018 في 09/12/2018
المصدر: أبحاث نايت فرانك، السوق المالية السعودية (تداول)

”واصلت سوق صناديق الاستثمار العقارية توسعها في عام 2018 ليتجاوز مجموع القيمة السوقية 3 مليارات دولار أمريكي.“

سوق العقارات المكتبية نظرة عامة على 2018

بالرغم من أننا شهدنا عددًا من المعاملات التجارية البارزة في العقارات المكتبية خلال عام 2018 مع سعي المستأجرين الرئيسيين من القطاعين العام والخاص إلى التوسع أو الانتقال إلى مباني حديثة، إلا أن السوق لا يزال يفتقر إلى العقارات من الفئة "أ" مع وجود مستويات مرتفعة من العرض المستقبلي. من حيث الأداء، ظلّت نسب الإشغال ومستويات الإيجار على مستوى السوق تعاني من انخفاضات مستمرة منذ عام 2016 حتى عام 2018 في ظل تزايد العرض وتدني نسب الطلب من جانب المستأجرين. واصلت المشاريع الفاخرة الرئيسية تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق نتيجة محدودية توفّر العقارات عالية الجودة. ومع ذلك، من غير المحتمل استمرار هذا الاتجاه طويلًا وذلك بسبب طرح مشاريع جديدة في السوق. وفي ظل تنوع خيارات العرض الحالي، يمكننا توقع تراجع إيجارات الأصول في الفئة "ب" على المدى القصير حيث ستواجه المباني التي تعاني من صعوبة امكانية الوصول وعدم توفر عدد كافي من مواقف السيارات، صعوبة في التشغيل.

التوقعات

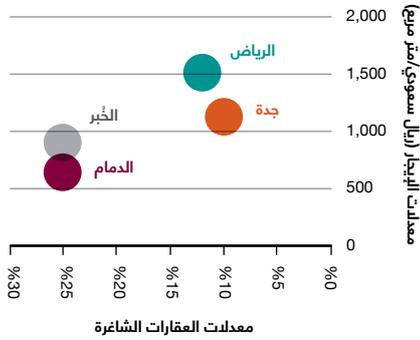
على الرغم من أننا شهدنا تحسناً في قطاع الأعمال خلال عام 2018، لكننا نعتقد أن أي زيادة في الطلب ستظل منخفضة على المدى القصير مع توقع استمرار الضغوط على الإيجارات والإشغالات إذ ستتم تلبية الطلب المتزايد بواسطة عروض جديدة. وبالتالي من المتوقع أن ترتفع معدلات العقارات الشاغرة مما يؤدي إلى ممارسة ضغط نزولي على الإيجارات. وفي هذا السياق، نتوقع أن يواصل مُلّاك

العقارات تقديم محفزات للحفاظ على مستويات الإشغال وسط تزايد المنافسة في السوق. وعلى المدى الأطول، نتوقع بدء ارتفاع الطلب على المساحات المكتبية عن المستويات الحالية حيث قد تبدأ الإصلاحات الاقتصادية التي نصت عليها خطة التحول الوطني ورؤية 2030 في تحفيز النظام الاقتصادي الأوسع نطاقاً، مما يُرَجَّح أن يؤدي إلى تسارع النمو في القطاع الخاص غير النفطي. إضافة إلى ذلك، من المُتوقع بدء تنفيذ مبادرات التجديد العمراني المختلفة، والتي تشمل على مشاريع متعددة الاستخدامات ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق، التي سوف تساهم في تنمية السوق العقارية. علاوةً على ذلك، من شأن برامج الخصخصة المخطط لها أن تدعم عملية الاستثمار وأن تعزز نمو بيئة الأعمال مما يخلق ظروفاً مواتية لقطاع العقارات المكتبية.

سوق العقارات السكنية نظرة عامة على 2018

شهدت سوق العقارات السكنية تراجعاً لبعض الوقت وهو ما يظهر في انخفاض مستويات المعاملات وضغوطات نزولية على أسعار البيع في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية. ويرجع هذا الاتجاه في الأساس إلى تباطؤ النشاط الاقتصادي الذي بدأ عام 2016 ويتفاقم بفعل مجموعة من العوامل الأساسية الأخرى وهي محدودية القدرة على تحمل التكاليف ونقص المعروض في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق بالإضافة إلى عدم ملاءمة المخزون الحالي. واستمر التباطؤ في سوق العقارات السكنية عام 2018 وهو يتضح من خلال انخفاض عدد المعاملات والأسعار.

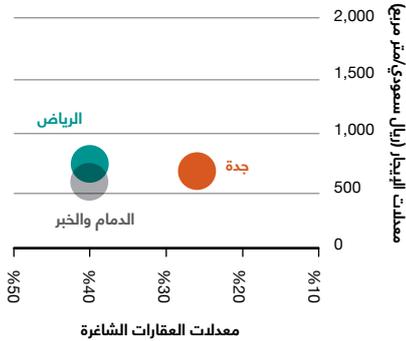
الشكل 4
عقارات الفئة "أ" - مؤشرات الأداء خلال الربع الأخير من عام 2018 والاتجاه على مدى 12 شهراً



توقعات على مدى 12 شهراً ← ثابت

المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 5
عقارات الفئة "ب" - مؤشرات الأداء خلال الربع الأخير من عام 2018 والاتجاه على مدى 12 شهراً



توقعات على مدى 12 شهراً ↓ انخفاض

المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 7
آثار السياسات الحكومية على سوق العقارات المكتبية

المدى الطويل



التجديد العمراني



الإصلاحات الاقتصادية

المدى القصير



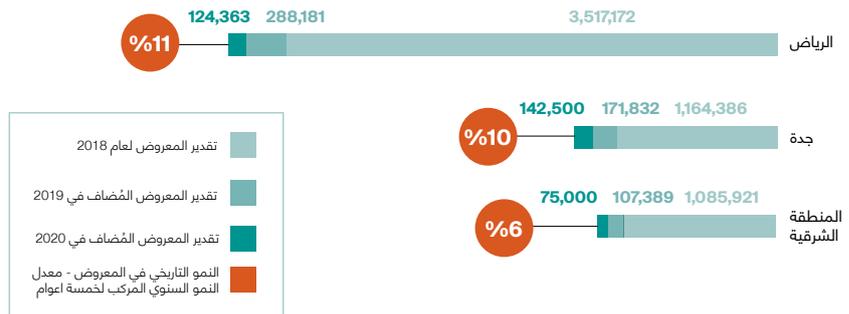
الضرائب على الوافدين



السياسات المالية المرنة

المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 6
تقديرات العرض في العقارات المكتبية، المساحة القابلة للتأجير بالمتر المربع



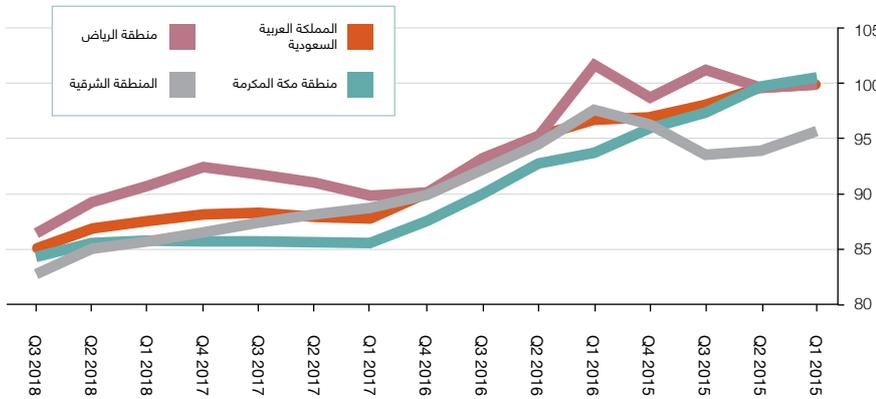
المصدر: أبحاث نايت فرانك

التوقعات

على الرغم من أننا نرى أن ظروف السوق الحالية ستظل سائدة على المدى القصير، لا تزال لدينا نظرة إيجابية نتيجة للمبادرات الحكومية الرامية إلى معالجة التحديات الرئيسية التي تقيد القطاع السكني في المملكة العربية السعودية مثل أسعار الأراضي المرتفعة وعدم التوازن في العرض والطلب والقدرة على تحمل التكاليف، من بين تحديات أخرى. وتشير الجهود التنظيمية المبذولة، مثل رسوم الأراضي البيضاء وخطط الإسكان الكبيرة وقانون الرهن العقاري، إلى نية واضحة من جانب الحكومة للتعامل مع المشكلات التي تواجه السوق السكنية في المملكة. ورغم أن الجهود المبذولة لا تؤدي نتائجها سريعاً لكن هذه المبادرات تمثل خطوة في الاتجاه الصحيح وصولاً إلى سوق عقارية أكثر نشاطاً على مدى السنوات القادمة.

الشكل 8

مؤشرات أسعار العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية والمناطق الرئيسية



*ملاحظة: عام الأساس = 2014

المصدر: أبحاث نايت فرانك، الهيئة العامة للإحصاء

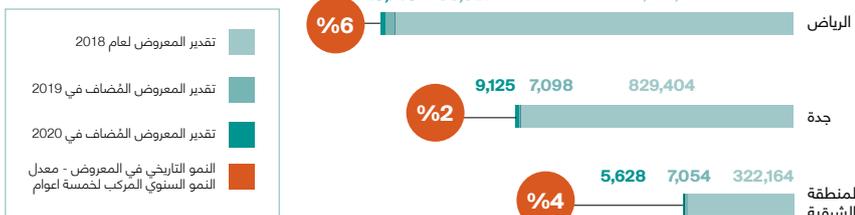
سوق الضيافة

نظرة عامة على 2018

استمر انخفاض أداء قطاع الضيافة في الرياض ومنطقة الدمام الحضرية (DMA) في عام 2018 تماشيًا مع الوضع في المنطقة بشكل عام. ويعتبر تراجع الطلب من الشركات أحد أبرز الأسباب لهذا الانخفاض في كل من الرياض ومنطقة الدمام الحضرية، على الرغم من أن الطلب على العقارات الترفيهية قد أصبح أيضًا أكثر تأثرًا بالأسعار في السوقين الأخيرين. وفي منطقة الدمام الحضرية، يرتبط الجزء الأكبر من الطلب من جانب الشركات بقطاع الهيدروكربونات (الذي واجه تحديات في السنوات الأخيرة) مما ساهم في خلق بيئة تشغيلية صعبة، بالإضافة إلى الصعوبات المرتبطة بدخول فنادق جديدة إلى السوق. وخلال العام الماضي، دخل فندق فريزر سويتس وفندق فيرمونت - بوابة الأعمال إلى السوق في الرياض في حين تم افتتاح هيلتون جاردن إن وبارك إن التابع لراديسون إنداستريال سيتي في منطقة الدمام الحضرية.

الشكل 9

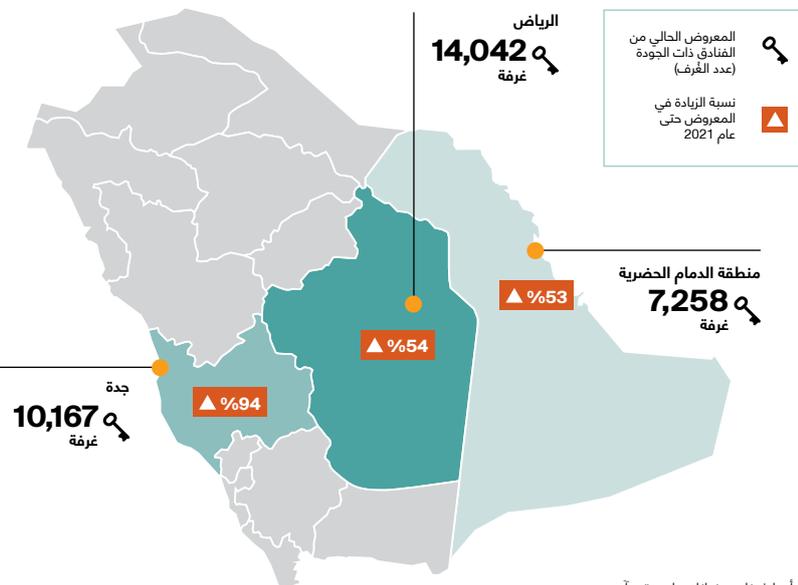
المعرض من الوحدات السكنية



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 10

المعرض الحالي والمقبل من الفنادق ذات الجودة



المصدر: أبحاث نايت فرانك، إس تي آر

على النقيض من ذلك، شهد سوق الفنادق في جدة انتعاشًا خلال عام 2018، بعد الأداء الضعيف خلال العامين الماضيين والمرتبط بدخول المعرض الجديد عام 2016 إلى السوق. فقد ساهم الأداء القوي خلال أشهر الصيف في قلب هذا الوضع حيث عادت المدينة مرة أخرى إلى تحقيق نمو في الإيرادات لكل غرفة متاحة بدءًا من نوفمبر. وشملت قائمة الفنادق التي دخلت السوق في تلك الفترة فندق سنترو سلامة وراديسون بلو-الكورنيش وفندق غاليريا من إيليف وفندق موفنبيك والتحلية للشقق الفندقية.

التوقعات

على الرغم من الضغط النزولي الأخير في مستويات الإيرادات لكل غرفة متاحة في العديد من الأسواق داخل المملكة في السنوات الأخيرة، نتوقع انتعاش قطاع الضيافة على المدى القصير والمتوسط، مع بدء ظهور نتائج جهود تنويع الاقتصاد المختلفة ومشاريع البنية التحتية والمبادرات السياحية. وكما هو الحال دائماً، لا يزال هاجس كثرة المعروض ماثلاً؛ ومع ذلك تشير السوابق التاريخية إلى أن معدلات اللنجاز الفعلي تكون عادة منخفضة عبر المملكة مما من شأنه تخفيف هذا الأثر.

يُعد تطوير المشاريع الضخمة مثل مشروع البحر الأحمر وأمالا والقدية مؤشراً عاماً على نجاح الحكومة في خلق وجهات فاعلة للترفيه قادرة على جذب الزيارات الوافدة. أما من المنظور التشريعي، فإن إدخال العمل بالتأشيرة السياحية، ولا سيما تنفيذ "تأشيرة شارك" هو خطوة إيجابية نحو تطوير الإطار التشريعي الصحيح لتحقيق ذلك.

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 المشاريع التطويرية والبناء

نيل نجيب
شريك تنفيذي، المملكة العربية السعودية
+966 50 055 6308
neill.nagib@me.knightfrank.com

ريا مجدلني

مديرة الأبحاث
+971 56 4206 735
raya.majdalani@me.knightfrank.com

الضيافة والترفيه

علي منظور
شريك
+971 56 4202 314
ali.manzoor@me.knightfrank.com

التقييم والاستشارات

ستيفان فلانجان، MRICS
شريك
+971 50 8133 402
stephen.flanagan@me.knightfrank.com

خدمات المستأجرين والوكالة التجارية

ماتيو داد، MRICS
شريك
+971 56 614 6087
matthew.dadd@me.knightfrank.com

أسواق رأس المال / الاستثمار

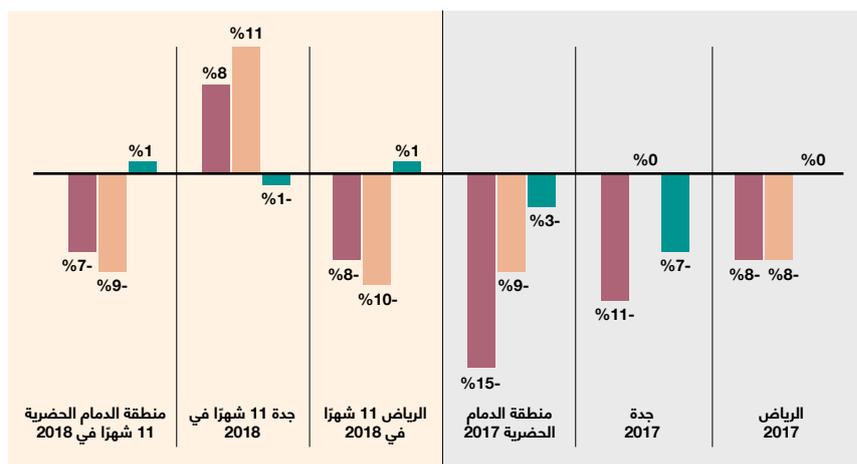
جوزيف موريس، MRICS
شريك
+971 50 5036 351
joseph.morris@me.knightfrank.com

الإعلام والتسويق

نيكولا ملتون
رئيسة قسم التسويق في الشرق الأوسط
+971 56 6116 368
nicola.milton@me.knightfrank.com

الشكل 11

نسبة التغير السنوي في مؤشرات الأداء التابعة لأسواق الضيافة الرئيسية



الإيرادات لكل غرفة متاحة | معدل السعر اليومي | نسبة الإشغال (*)

*ملاحظة: نقاط النسبة مئوية
المصدر: أبحاث نايت فرانك، إس تي آر



إشعار هام

جميع الحقوق محفوظة © لشركة نايت فرانك 2019 - نُشر هذا التقرير بهدف تقديم معلومات عامة فقط، وليس بغرض الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال. ورغم اعتماد معايير رفيعة 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 بملكات 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. ويقع المكتب المسجل للشركة في الطابق الأول، مبنى WH01، الرابطة المدينة الرقمية، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



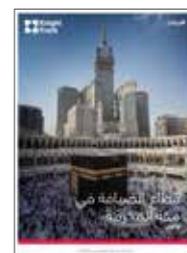
KSA Office Market Review 2018



The Riyadh Metro



REITs Insights on Saudi Arabia Q1 2018



Makkah Hospitality 2018

تتوافر التقارير البحثية لشركة نايت فرانك على الرابط KnightFrank.com/Research

المكاتب الإقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالديف • نيجيريا • رواندا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا • تنزانيا
الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زمبابوي