

RESEARCH



SAUDI ARABIA OFFICES

MARKET UPDATE
H1 2015

A HISTORIC LACK OF SUPPLY AND HEALTHY DEMAND UNDERPIN PERFORMANCE FOR GRADE A SPACE

KEY FINDINGS

The non-oil economy continued to see healthy levels of growth in 2014, albeit the growth rate weakened compared to the preceding year.

Large infrastructure construction projects across Saudi Arabia's major cities will provide a boost to their local economies and should stimulate additional office occupier demand.

Demand for office space has historically been driven by the public sector. In the short to medium-term, the non-oil private sector is likely to play a more important role in driving office take-up.

RIYADH AND JEDDAH OFFICE MARKETS OUTPERFORM EASTERN PROVINCE

In 2014, Saudi Arabia's economy expanded by 3.5% – faster than the 2.7% increase seen in the preceding year. The acceleration was primarily down to the oil & gas sector (which accounts for almost 40% of GDP) re-entering positive territory, with annual growth of 0.7%. By comparison, growth in the non-oil economy eased last year.

Finance, real estate & business services and the government services sectors – together accounting for almost 24% of total GDP in Saudi Arabia – saw weaker growth last year, of 4.1% and 3.3% respectively. Nevertheless this translated into rising office occupier demand in both Riyadh and Jeddah, albeit Eastern Province (an oil driven economy) saw little change.

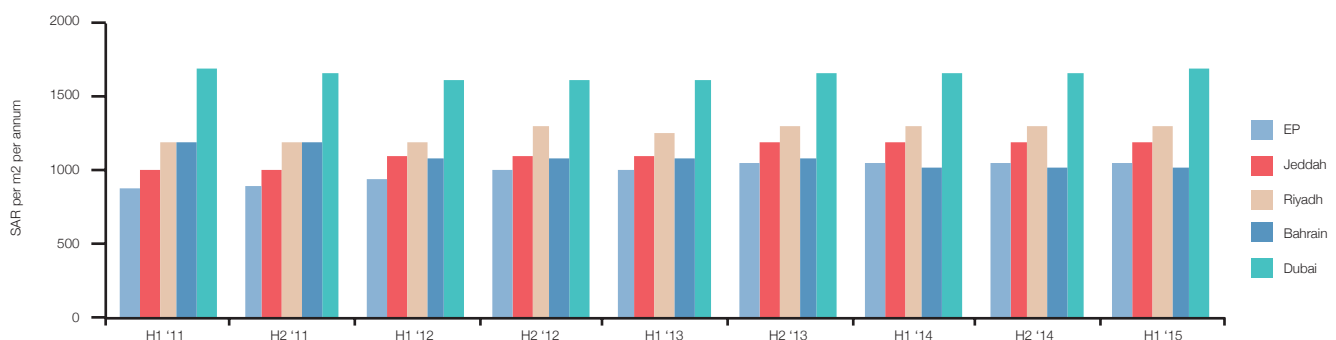
In the capital, despite the delivery of new office space in the 12 months to H1 2015, vacancy rates remained stable – pointing to demand keeping pace with rising levels of supply. Unsurprisingly then, Grade A and Grade B office rental values remained stable at SAR 1,300 and SAR 900 per square metre per annum, respectively.

Over the same period, Jeddah's office sector was also flat. While there were a limited number of new office completions

in H1 2015, vacancy rates remained unchanged when compared to a year earlier. This was largely because take up over the period was enough to offset rising new supply. As a result, in H1 2015, Grade A (SAR 1,200 per square metre per annum) and Grade B (SAR 700 per square metre per annum) rents were level in H1 2015.

In Eastern Province, with demand expected to remain stable in the face of rising supply, office vacancy rates should see a slight increase by the end of this year. But with landlords reluctant to negotiate despite changing demand-supply dynamics, both Grade A and B office rents are anticipated to remain stable in 2015 (at SAR 1,050 and SAR 700 per square metre per annum, respectively).

FIGURE 1
Grade A rents



Source: Knight Frank Research

MACRO OVERVIEW

Saudi Arabia witnessed a change of leadership at the start of the year when King Salman bin Abdulaziz al-Saud succeeded to the throne following the passing of King Abdullah. As Crown Prince, Salman had already taken on a number of key responsibilities which in turn led to a smooth transition in leadership. Going forward, King Salman has indicated that there will be little change to Saudi Arabia's domestic and foreign policy.

In real terms, GDP expanded by 3.5% in 2014 – faster than the preceding year's 2.7% increase. The acceleration was down to the hydrocarbons sector returning to positive territory after experiencing two consecutive yearly declines in 2012 and 2013. By comparison, growth in the non-oil economy slowed from 5.7% in 2013 to 5.3% in 2014.

Saudi Arabia's economy appears to have strengthened over the first half of 2015.

This appears to have been due to a pick-up in consumer spending after public sector workers received a bonus following King Salman's accession to the throne in January. However, this fillip to growth will be temporary. According to the IMF's latest forecasts, GDP growth will slow to 3% in 2015 and 2.7% in 2016.

Population and Labour Force

In 2014, the population of Saudi Arabia reached 30.7 million – a 4.1% increase from the preceding year. According to the IMF's forecasts, the Kingdom's population will hit 34.6 million by the end of this decade.

In the final quarter of last year, the unemployment rate stood at 5.7%, down from 6.0% at the beginning of 2015.

Fiscal Budget

Endorsed in December 2014, the fiscal budget for 2015 projects a deficit for the first time since 2011. This is based on revenues of SAR 715 billion and expenditure of SAR 860 billion. As in previous years, education and health & social affairs were given priority in the budget, with combined allocation for these sectors equivalent to nearly 44% of total spending.

The fall in government revenues can largely be attributed to the significant fall in oil prices. However, large foreign exchange reserves mean that twin current account and budget deficits should be financed easily.

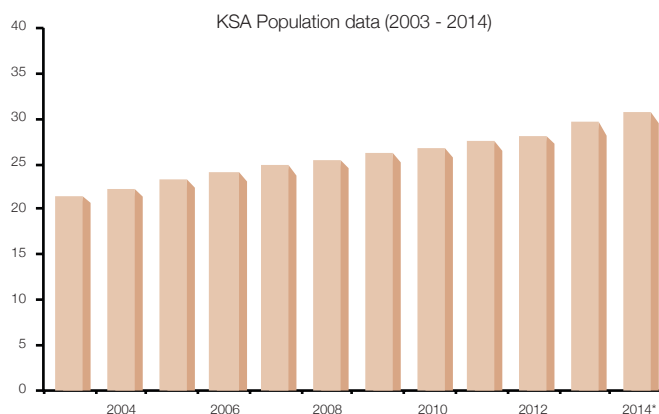
Saudi Arabia's economy appears to have strengthened over the first half of 2015

FIGURE 3
Annual GDP growth



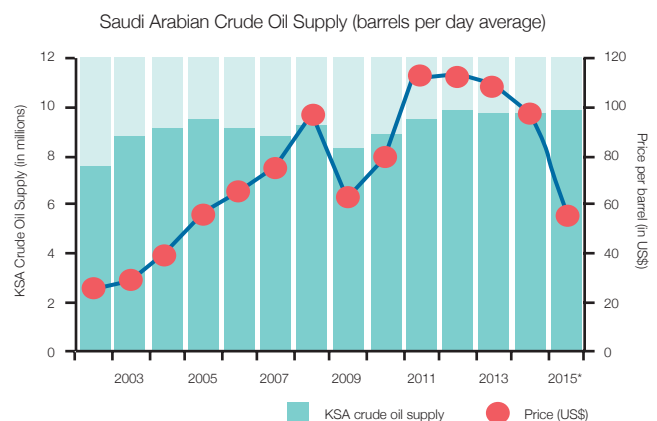
Source: CDSI, ONS, USA.gov

FIGURE 2
Population growth



Source: CDSI

FIGURE 4
Oil prices (2003 - 2015)



Source: EIA

RIYADH OFFICE MARKET

Current supply of Grade A and Grade B office stock in Riyadh stands at 3.5 million square meters, the majority of which is concentrated in the central and northern parts of the city.

Demand for commercial space continues to be focussed on headline schemes such as Kingdom Tower, Business Gate and Granada Business Park which are all enjoying in excess of 90% occupancy.

The average vacancy rates across the city remain unchanged indicating that demand for office space has kept pace with new supply that has come to the market through H2 2014 and H1 2015.

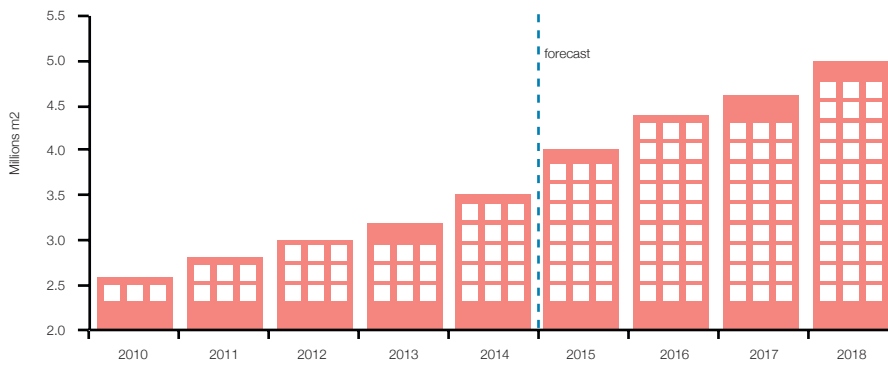
Grade A and Grade B office rents have also remained stable throughout the period and currently stand at SAR 1,300 and SAR 900 per square metre per annum, respectively.

The potential oversupply following the release of successive phases of King Abdullah Financial District (KAFD) and the handover of the Information and Technology Complex (ITCC) has not materialized, partly as a result of historic lack of international quality Grade A stock as well as the gradual phasing of KAFD. As a result of these two government backed schemes, the capital will see an additional 1.2 million square meters of GLA come into the market in the next two years.

Due to current dynamics we do not expect the market as a whole to see increased vacancy rates or a reduction in achievable rental rates as demand for quality commercial spaces that are well located and benefit from good floor plates will remain strong in the short to medium-term.

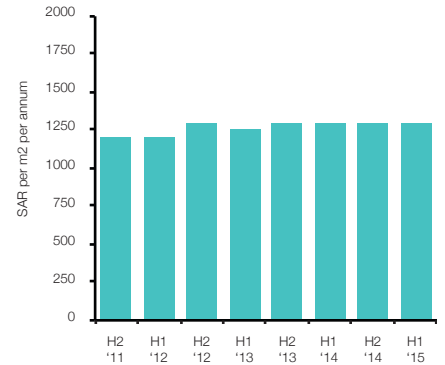


FIGURE 5
Riyadh stock (2009 - 2018)



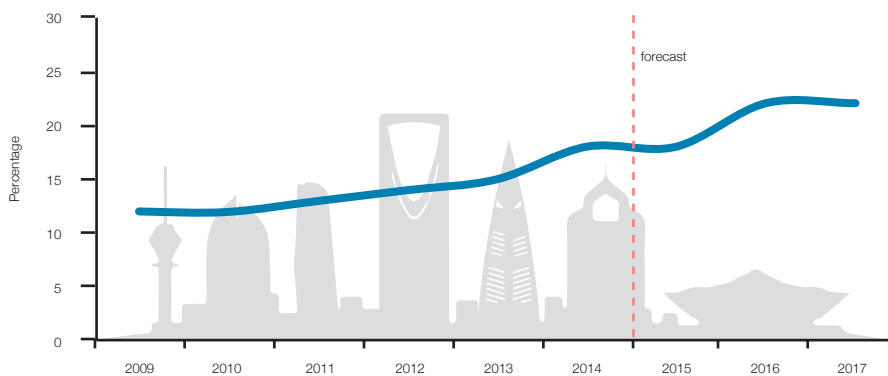
Source: Knight Frank Research

FIGURE 6
Riyadh Grade A rents



Source: Knight Frank Research

FIGURE 7
City wide vacancy rates



Source: Knight Frank Research

FIGURE 8
Key Market Indicators

H1 2015	Value	Trend
Grade A	SAR 1,300	◀▶
Grade B	SAR 900	◀▶
Vacancy	18%	◀▶

Source: Knight Frank Research

JEDDAH OFFICE MARKET

Supply of office space in Jeddah currently stands at 820,000 square meters of GLA with over 100,000 square meters of office supply due to be added to the market in the short-term. As a result of construction delays, H1 2015 saw few completions which resulted in market wide vacancy rates remaining stable at 10%.

Total stock is expected to exceed 1 million square meters of GLA in the medium-term as new supply comes online. H2 2015 will see additional supply coming from a number of small to medium sized projects, the largest being Al Khair Tower which will add circa 30,000 square meters of office space to the market.

Whilst H1 2015 saw the completion of the Headquarter building on the Corniche, the majority of space in the development

has either been leased already or sold to individual investors, reflecting the strong pent up tenant and investor demand for good quality office space.

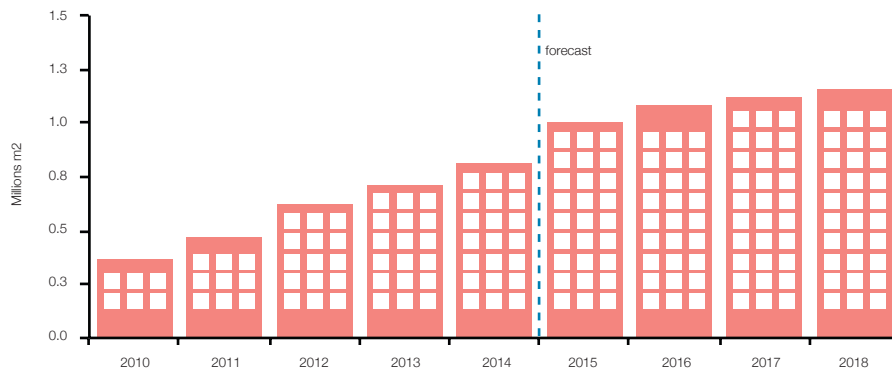
Rental rates for Grade A and Grade B space remained unchanged in H1 2015 due to continuing demand from the non oil sector. Grade A and B rents currently stand at SAR 1,200 and SAR 700 per square metre per annum, respectively.

Due to the historic lack of Grade A stock in the market, we see robust demand for good quality offerings in the short to medium term as tenants look to upgrade to better quality premises and the non-oil economy continues to show healthy growth.



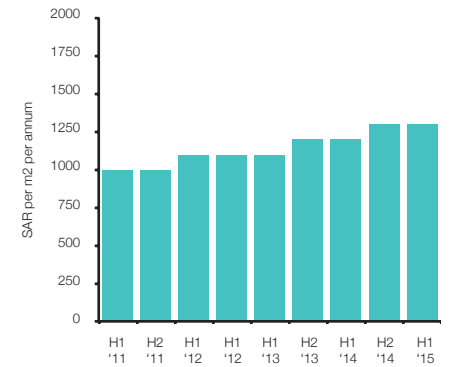
Take up rates at the Headquarter Building reflect pent up demand for good quality commercial space

FIGURE 9
Jeddah stock (2009 - 2018)



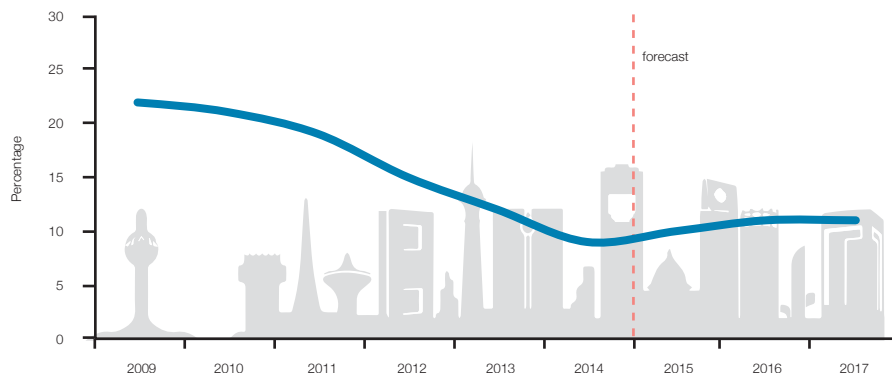
Source: Knight Frank Research

FIGURE 10
Jeddah Grade A rents



Source: Knight Frank Research

FIGURE 11
City wide vacancy rates



Source: Knight Frank Research

FIGURE 12
Key Market Indicators

H1 2015	Value	Trend
Grade A	SAR 1,200	↔
Grade B	SAR 700	↔
Vacancy	10%	▲

Source: Knight Frank Research

EASTERN PROVINCE OFFICE MARKET

Whilst the Eastern Province does not benefit from a well-defined CBD, supply looks set to grow with a number of projects under construction due to be released to the market between the fourth quarter of 2015 and the second quarter of 2016.

The majority of supply continues to be focused in the Khobar area with the corniche becoming a key commercial location due to ease of access and proximity to ancillary real estate uses.

However the Eastern Province will continue to be dominated by Grade B stock, leaving it some way behind the more established markets of Riyadh and Jeddah.

As a result of future stock coming to the market, we expect vacancy rates to tick up by the end of this year.

Demand for commercial office space remained flat in the 12 months to H1 2015. Although we anticipate a shift in demand from the oil & gas sector to the service economy in the medium to long-term, for now the majority of demand continues to stem from Aramco or government contracts.

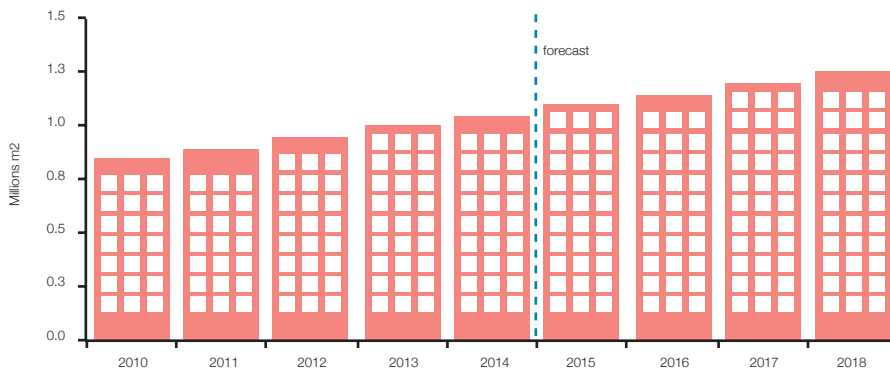
Rental rates in the Eastern Province have remained flat throughout H1 2015 – a trend that looks set to continue in the short-term as new stock counteracts any future increase in demand.

However with the release of new stock to the market, we believe that the quality of offerings will improve with the better schemes able to command premium rents over ageing, poorly located schemes.



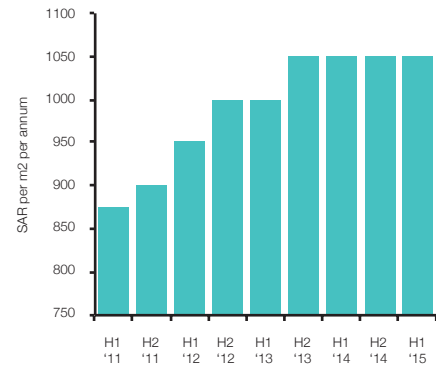
As new stock is released to the market, the quality of commercial premises is set to rise

FIGURE 13
Eastern province stock (2009 - 2018)



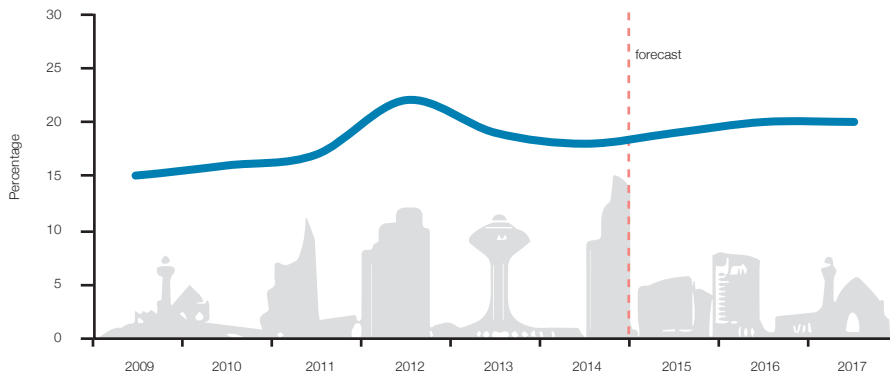
Source: Knight Frank Research

FIGURE 14
Eastern province Grade A rents



Source: Knight Frank Research

FIGURE 15
City wide vacancy rates



Source: Knight Frank Research

FIGURE 16
Key Market Indicators

H1 2015	Value	Trend
Grade A	SAR 1,020	◀▶
Grade B	SAR 700	◀▶
Vacancy	18%	◀▶

Source: Knight Frank Research

COMMERCIAL OFFICE SPACE OUTLOOK

Following the recent announcement of a potential tax on white land, there has been much speculation as to the effect on the market of this legislation. Whilst it is too early to judge how markets will react, it is clear that the government is actively engaging with topics such as urban development and re-generation.

As primary and secondary commercial centers across the Kingdom continue to develop, the location, positioning and delivery of future office product will become increasingly important. To date commercial stock has been provided on main arterial routes rather than within dedicated areas or zones where synergy can be created between real estate uses such as ancillary retail units and F&B provisions.

With the handover of KAFD at the end of 2015, Riyadh will benefit from a dedicated commercial led, mixed use scheme. We believe that schemes such as KAFD will be able to drive value over the medium-term and respond to an increasingly sophisticated demand profile as occupiers seek premises that offer more than standalone office space.

Going forward we believe that mixed use master planned developments will be able to command premium rents and benefit from robust occupancy, while standalone, poorly located commercial developments will see increased vacancy rates and falling rents.



As primary and secondary commercial centers across the Kingdom continue to develop, the location, positioning and delivery of future office product will become increasingly important.

STEFAN BURCH
Partner, Knight Frank KSA



GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

PROFESSIONAL SERVICES KINGDOM OF SAUDI ARABIA

Stefan Burch

Partner

+966 53 0893 297

StefanBurch@me.knightfrank.com

Abdullah Aldahmash

Senior Consultant

+966 11 2611 432

Abdullah.Aldahmash@me.knightfrank.com

Udit Datta

Consultant

+971 56 4206 734

Udit.Datta@me.knightfrank.com

RESEARCH & DEVELOPMENT CONSULTANCY

Harmen De Jong

Partner

+971 56 1766 588

Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

Khawar Khan

Research Manager

+971 56 1108 971

Khawar.Khan@me.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY SERVICES

Stephen Flanagan

Partner

+971 50 8133 402

Stephen.Flanagan@me.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Morris

Partner

+971 50 5036 351

Joseph.Morris@me.knightfrank.com



© Knight Frank LLP 2015

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Knight Frank Research or Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Knight Frank Global Research.

Knight Frank Middle East Ltd (Saudi Arabia Branch) is a foreign branch registered in Saudi Arabia with registration number 1010432042. Our registered office is at Level 1, Building 7, Zone A, The Business Gate, Airport Road, PO Box 57774, Riyadh, 11584, Kingdom of Saudi Arabia.

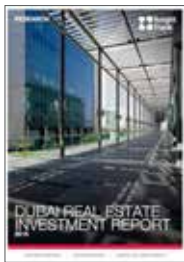
Knight Frank UAE Limited - Abu Dhabi is a foreign branch, with registration number 1189910. Our registered office is Unit 103, West Tower, Abu Dhabi Trade Center, Abu Dhabi, PO Box 105374, Abu Dhabi, UAE.

Knight Frank UAE Limited - Dubai: Prime Star International Real Estate Brokers "PSIREB" RERA ORN: 11964 trading as Knight Frank with registration number 653414. Our registered office is 5th Floor, Building 2, Emaar Business Park, PO Box 487207, Dubai, UAE.

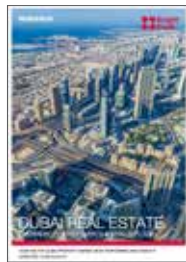
RECENT MARKET-LEADING RESEARCH PUBLICATIONS



Dubai Offices
Market Update
H1 2015



Dubai Real Estate
Investment Report
2015



Dubai Real Estate Market
Overview: 2014 Key
Events & 2015 Outlook



UAE Industrial & Logistics
Research Report
H2 2014



Abu Dhabi Office
Research Report
H2 2014



Riyadh Residential
Research Report
H2 2014



Hospitality Report
H1 2015



The Power of the Brand
Q1 2015



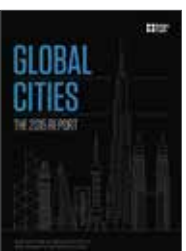
Dubai View 2015



The Wealth Report 2015



Private View 2015



Global Cities
The 2015 Report

مستجدات سوق المكاتب في المملكة العربية السعودية

النصف الأول من عام 2015

تفوق سوق المكاتب في الرياض وجدة على المنطقة الشرقية

النتائج الرئيسية

واصل الاقتصاد غير النفطي نموه بمستويات صحية خلال عام 2014، على الرغم من أن معدل النمو قد انخفض مقارنة بالعام السابق.

سوف تدفع مشاريع البنية التحتية الكبيرة في مدن المملكة العربية السعودية الرئيسية اقتصاداتها المحلية، وينبغي أن تحفز الطلب الإضافي على شاغلي المكاتب.

في عام 2014، توسع الاقتصاد السعودي بنسبة 3.5% - أسرع من نسبة +2.7% التي شهدتها في العام السابق. كان التسارع في المقام الأول بفضل العودة الإيجابية لأداء قطاع النفط والغاز (الذي يمثل ما يقارب من 40% من الناتج المحلي الإجمالي)، مع نمو سنوي قدره 0.7%. وعلى سبيل المقارنة، فقد تراجع النمو في الاقتصاد غير النفطي العام الماضي.

تاريخيا كان القطاع العام الدافع الرئيسي وراء الطلب على المساحات المكتبية. و من المرجح أن يلعب القطاع الخاص غير النفطي دوراً أكثر أهمية في اشغال المكاتب على المدى القصير إلى المتوسط.

كبير إلى أن الطلب خلال الفترة كان كافياً لتعويض ارتفاع المعروض الجديد. ونتيجة لذلك، وصلت مستويات إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" إلى (1200 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً) والدرجة "ب" إلى (700 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً) في النصف الأول من عام 2015.

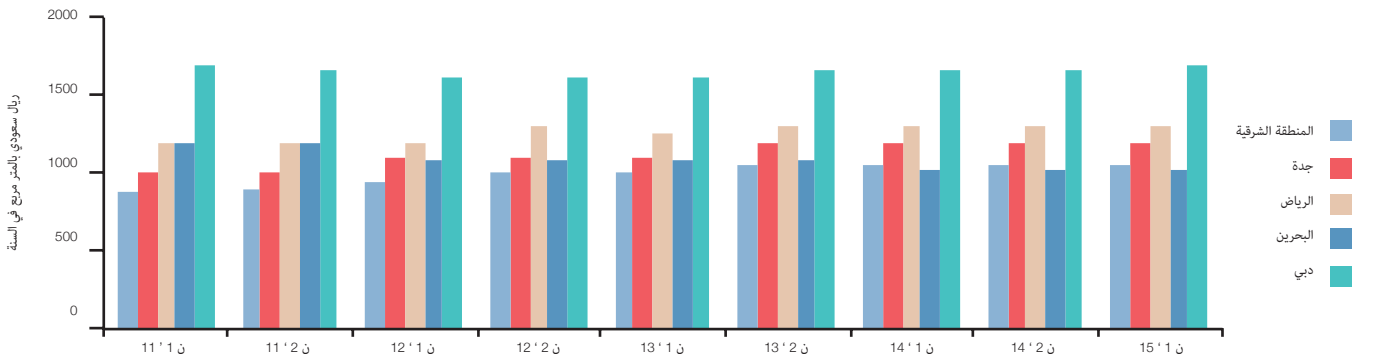
و من المتوقع أن يبقى الطلب مستقرًا في ظل ارتفاع العرض في المنطقة الشرقية، و سنرى زيادة طفيفة في معدلات المكاتب الشاغرة بحلول نهاية هذا العام. ولكن مع تردد الملاك على التفاوض بالرغم من تغيير ديناميكيات العرض والطلب، من المتوقع أن تبقى إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" و"ب" مستقرة في عام 2015 (1050 و700 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً، على التوالي).

وقد شهدت قطاعات الخدمات المالية، العقارات، خدمات الأعمال، وقطاعات الخدمات الحكومية - التي تعادل معا ما يقارب 24% من مجموع الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية - انخفاضاً في النمو العام الماضي، بنسبة 4.1% و 3.3% على التوالي. وهذا يعني ارتفاع الطلب على المكاتب في كل من الرياض وجدة بالرغم من خضوع المنطقة الشرقية (منطقة اقتصاد نفطي) لتغيراً طفيفاً.

في العاصمة، على الرغم من تسليم المساحات المكتبية الجديدة خلال 12 شهراً حتى النصف الأول من 2015، ظلت معدلات الشغور مستقرة - مشيراً إلى مواكبة الطلب الارتفاع في مستويات العرض. فهذا لا يثير الدهشة على أن قيمة إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" و"ب" استقرت على 1300 و900 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً، على التوالي.

خلال الفترة نفسها، استقر قطاع المكاتب في جدة أيضاً. و في حين كان هناك تسليم عدد محدود من المكاتب الجديدة في النصف الأول من عام 2015، لم تتغير معدلات الشغور بالمقارنة مع العام السابق. ويعود هذا إلى حد

صورة رقم 1
إيجارات المكاتب من الدرجة "أ"



ن = النصف

المصدر: أبحاث نايت فرانك

نظرة عامة

شهدت المملكة العربية السعودية تغييرا في القيادة بداية هذا العام عندما تسلّم الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود العرش بعد رحيل الملك عبد الله. بصفته ولي العهد، استلم الملك سلمان عدا من المسؤوليات الرئيسية التي أدت بدورها إلى انتقال سلس في القيادة. للمضي قدما، أشار الملك سلمان أنه سيكون هناك تغييرا بسيطا في سياسة المملكة العربية السعودية الداخلية والخارجية.

من حيث القيمة الحقيقية، ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 3.5% في عام 2014 - أسرع من 2.7%+ في العام السابق. يعود هذا إلى العودة الإيجابية لأداء قطاع الهيدروكربونات بعد أن شهد انخفاضا على مدى سنتين متتاليتين في 2012 و 2013. وعلى سبيل المقارنة، انخفض النمو في الاقتصاد غير النفطي من 5.7% في عام 2013 إلى 5.3% في عام 2014.

ويبدو أيضا أن هذا كان بسبب ارتفاع في الإنفاق الاستهلاكي بعد تلقي العاملين في القطاع العام مكافأة بعد تسلّم الملك سلمان العرش في كانون الثاني. ومع ذلك، فإن دفعة النمو هذه سوف تكون مؤقتة. وفقا لأحدث توقعات صندوق النقد الدولي، سوف ينخفض نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 3% في عام 2015 و 2.7% في عام 2016.

السكان والقوى العاملة

في عام 2014، بلغ عدد سكان المملكة العربية السعودية 30.7 مليون نسمة - زيادة بنسبة 4.1% عن العام السابق. وفقا لتوقعات صندوق النقد الدولي، فإن عدد سكان المملكة سوف يبلغ 34.6 مليون نسمة بحلول نهاية هذا العقد.

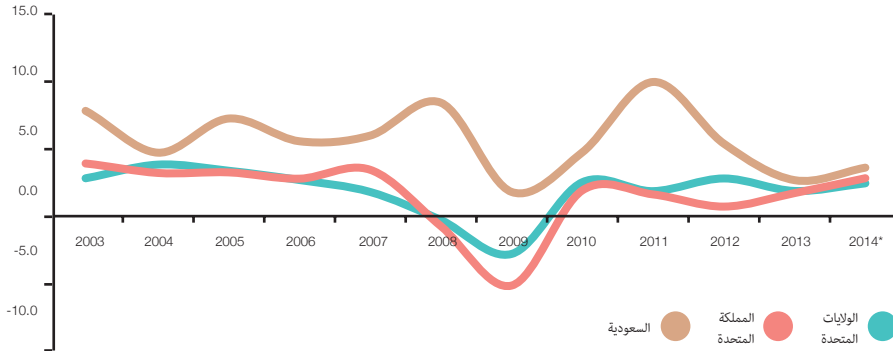
في الربع الأخير من العام الماضي، انخفض معدل البطالة إلى 5.7% من 6.0% في بداية عام 2015.

الميزانية المالية

بعد إقرارها في كانون الأول 2014، تتوقع الميزانية المالية لعام 2015 عجزا للمرة الأولى منذ عام 2011. ويعود هذا العجز إلى الإيرادات التي بلغت 715 مليار ريال سعودي والنفقات التي بلغت 860 مليار ريال سعودي. كما كان الحال في السنوات السابقة، أعطي قطاع التعليم، الشؤون الصحية والاجتماعية الأولوية في الميزانية، مع تخصيص مبلغ مشترك لهذه القطاعات يعادل ما يقارب من 44% من إجمالي الإنفاق العام.

ويمكن أن يكون سبب انخفاض الإيرادات الحكومية إلى حد كبير الانخفاض الشاسع في أسعار النفط. ومع ذلك، فإن الاحتياطات الكبيرة من النقد الأجنبي تعني أنه يجب تمويل عجز الميزانية و عجز الحساب الجاري بسهولة.

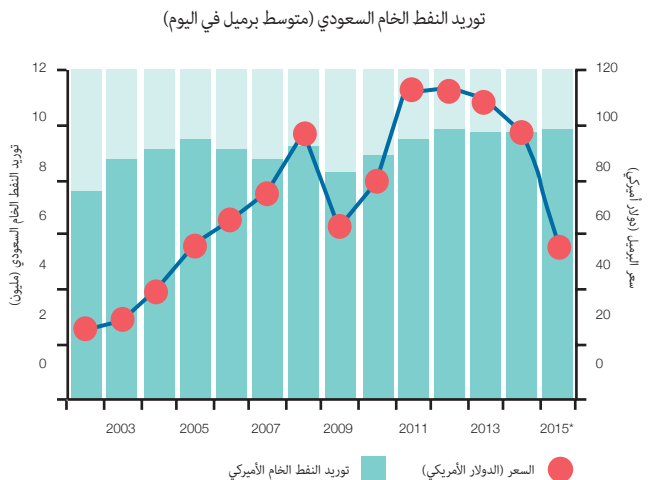
صورة رقم 3
نمو الناتج المحلي الاجمالي السنوي



المصدر: القسم المركزي للإحصاءات والمعلومات (CDSI)، مكتب الإحصاءات الوطنية (ONS)، والحكومة الأمريكية

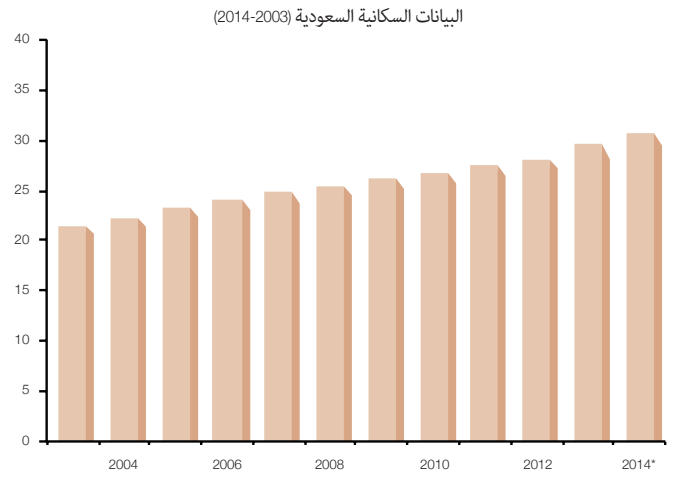
تعزز الاقتصاد
السعودي خلال
النصف الأول
من عام 2015.

صورة رقم 4
إيجارات المكاتب من الدرجة "أ"



المصدر: إدارة معلومات الطاقة الأمريكية (EIA)

صورة رقم 2
النمو السكاني



المصدر: القسم المركزي للإحصاءات والمعلومات (CDSI)

سوق المكاتب في الرياض



مجمع تكنولوجيا المعلومات (ITCC)، وهذا يعود جزئياً نتيجة للنقص التاريخي للمكاتب ذات الجودة العالية من الدرجة "أ" وبالإضافة إلى المراحل التدريجية لمركز الملك عبد الله المالي. ونتيجة لهذه المخططات المدعومة من الحكومة، ستشهد العاصمة إضافة 1.2 مليون متر مربع من المساحة الاجمالية القابلة للتأجير إلى السوق في العامين المقبلين.

بسبب الديناميكيات القائمة حالياً نحن لا نتوقع أن يشهد السوق ككل زيادة في معدلات الشغور أو انخفاض في معدلات الإيجار وهذا يعود لتزايد الطلب على المساحات التجارية العالية الجودة التي تحتل مواقع جيدة وتستفيد من مساحة تأجيرية جيدة في كل طابق من طوابقها فسوف يظل الطلب قوي في الأجل القصير إلى المتوسط المدى.

يوفر العرض الحالي من مكاتب الدرجة "أ" و"ب" في الرياض 3.5 مليون متراً مربعاً، ومعظمها يتركز في المناطق الوسطى والشمالية من المدينة.

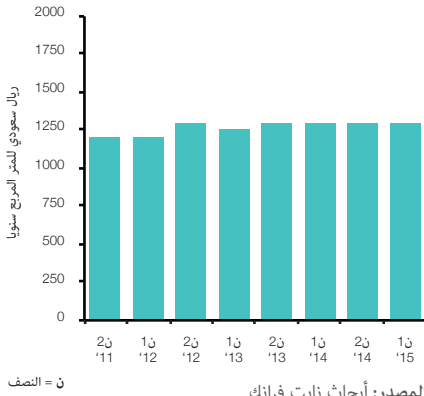
يستمر الطلب على المساحات التجارية بالتركيز على أبنية أساسية مثل برج المملكة، البوابة الاقتصادية و واحة غرناطة للأعمال التي تتمتع بإشغال يزيد عن 90%.

لم تتغير معدلات الشغور في جميع أنحاء المدينة مما يشير إلى أن الطلب على المساحات المكتبية يواكب العرض الجديد الذي دخل إلى السوق خلال النصف الثاني من العام 2014 والنصف الأول من العام 2015.

وقد استقرت قيمة إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" و"ب" طوال الفترة وتقف حالياً عند 1300 و900 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً، على التوالي.

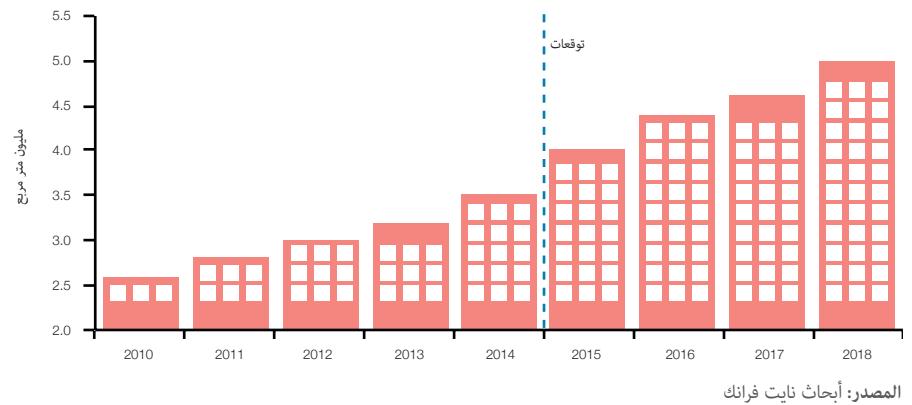
لم يتم تحقيق الفائض المحتمل عقب صدور مراحل متعاقبة من مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) وتسليم

صورة رقم 6
إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" في الرياض



المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 5
مشاريع الرياض (2009-2018)



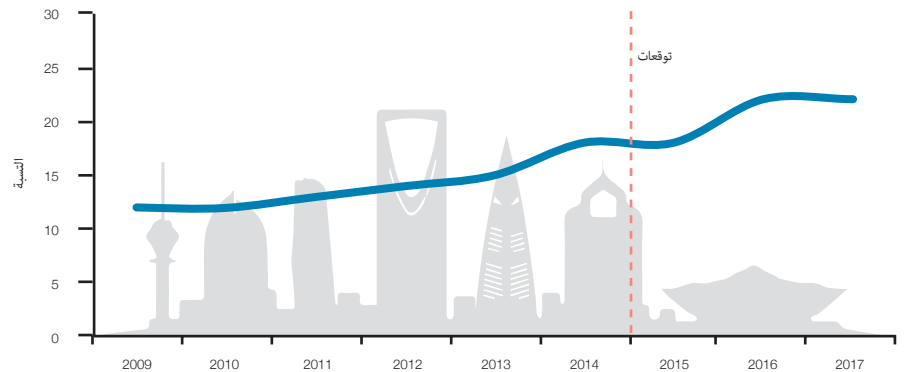
المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 8
مؤشرات السوق الرئيسية

التوجه	القيمة	النصف الأول من عام 2015
الدرجة "أ"	ريال سعودي 1,300	
الدرجة "ب"	ريال سعودي 900	
الأماكن الشاغرة	18%	

المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 7
معدلات المساحات الشاغرة في المدينة



المصدر: أبحاث نايت فرانك

سوق المكاتب في جدة



تعكس معدلات الاشغال لمشروع "هيدكورت" عودة الطلب القوي على المساحات التجارية ذات النوعية الجيدة

المستأجر والمستثمر على المساحات المكتبية ذات النوعية الجيدة.

استقرت أسعار إيجار مكاتب الدرجة "أ" و"ب" في النصف الأول من العام 2015 بسبب تزايد الطلب من القطاع غير النفطي. تبلغ قيمة إيجارات الدرجة "أ" و"ب" حاليا 1200 و700 ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنويا، على التوالي.

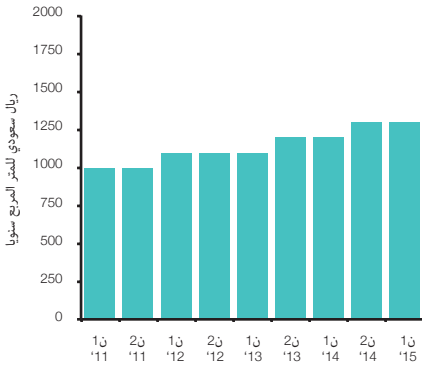
وبسبب غياب مساحات الدرجة "أ" في السوق، نرى طلبا قويا على عروض البناء ذات النوعية الجيدة على المدى القصير والمتوسط فيما يبحث المستأجرون عن إلى أبنية أفضل نوعية مع استمرار الاقتصاد غير النفطي بتحقيق نمو صحي.

يوفر عرض المساحات المكتبية في جدة حاليا 820000 مترا مربعا من المساحة الاجمالية القابلة للتأجير مع أكثر من 100000 متر مربع من المكاتب المقرر أن تضاف إلى السوق على المدى القصير. نتيجة لتأخر أعمال البناء، شهد النصف الأول من عام 2015 اكمال عدد قليل المشاريع مما أدى إلى استقرار معدلات الشواغر عند 10%.

من المتوقع أن تتجاوز المساحة الاجمالية القابلة للتأجير مليون مترا مربعا على المدى المتوسط فيما يدخل العرض الجديد السوق. كما سوف يشهد النصف الثاني من عام 2015 عروضاً إضافية من عدد من المشروعات الصغيرة والمتوسطة الحجم، وأكبرها برج الخير الذي سيضيف حوالي 30000 مترا مربعا من المساحات المكتبية إلى السوق.

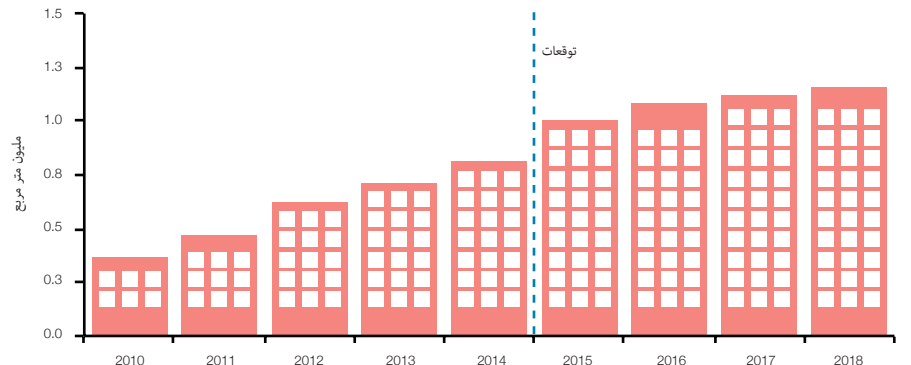
شهد النصف الأول من العام 2015 تسليم مشروع "هيدكورت" على الكورنيش، فتم تأجير غالبية المساحة فيه أو بيعها إلى المستثمرين الأفراد، مما يعكس طلب

صورة رقم 10
إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" في جدة



المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 9
مشاريع جدة (2009 - 2018)



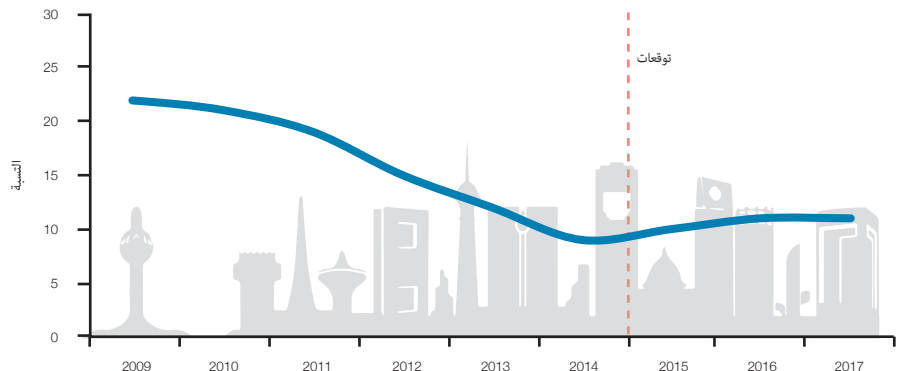
المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 12
مؤشرات السوق الرئيسية

التوجه	القيمة	النصف الأول من عام 2015
◀▶	ريال سعودي 1,200	الدرجة "أ"
◀▶	ريال سعودي 700	الدرجة "ب"
▲	10%	الأماكن الشاغرة

المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 11
معدلات المساحات الشاغرة في المدينة



المصدر: أبحاث نايت فرانك

سوق المكاتب في المنطقة الشرقية



من المتوقع أن تشهد
نوعية المساحات
التجارية تحسناً مع
طرح أبنية جديدة
في السوق

نتوقع تحول في الطلب من قطاع النفط والغاز إلى اقتصاد الخدمات على المدى المتوسط والطويل، لا يزال غالبية الطلب ينبع من شركة أرامكو أو العقود الحكومية في الوقت الراهن.

استقرت أيضاً أسعار الإيجارات في المنطقة الشرقية على مدى النصف الأول من عام 2015- و من المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه للأسعار على المدى القصير فيما تواجهه الأبنية الجديدة أي ارتفاع مستقبلي على الطلب.

ولكن مع دخول الأبنية الجديدة السوق، نعتقد أن نوعية المعروض ستتحسن و بفضل مخططات جديدة أفضل على طلب زيادة في الإيجارات مقارنة مع المشاريع القديمة والسيئة الموقع.

بما أن المنطقة الشرقية لا توفر منطقة أعمال مركزية محددة، من المتوقع أن ينمو العرض بعدد من المشاريع قيد الإنشاء والمقرر تسليمها بين الربع الرابع من عام 2015 والربع الثاني من عام 2016.

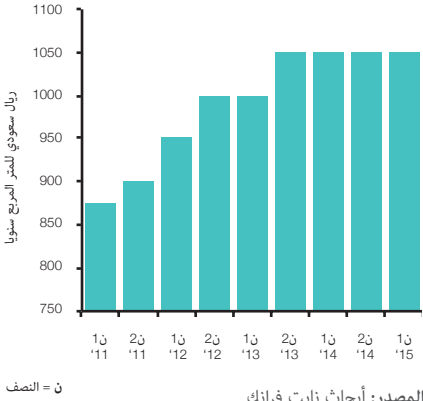
ما زال معظم المعروض مركز في منطقة الخبر بفضل الكورنيش الذي أصبح الموقع التجاري الرئيسي نظراً لسهولة الوصول إليه وقربه من الاستخدامات العقارية التابعة.

لكن ستظل أبنية الدرجة "ب" تهيمن على المنطقة الشرقية، مما يجعلها وراء الأسواق الأكثر رسوخاً كالرياض وجدة.

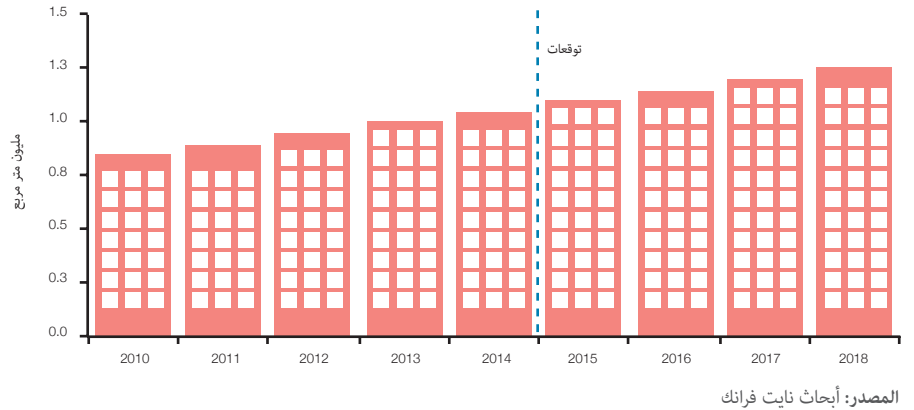
و نتيجة دخول أبنية جديدة إلى السوق، نتوقع أن ترتفع معدلات الشواغر بحلول نهاية هذا العام.

أما الطلب على المكاتب التجارية فاستقر خلال 12 شهراً حتى النصف الأول من عام 2015. وعلى الرغم من أننا

صورة رقم 14
إيجارات المكاتب من الدرجة "أ" في الرياض



صورة رقم 13
مشاريع المنطقة الشرقية (2009-2018)

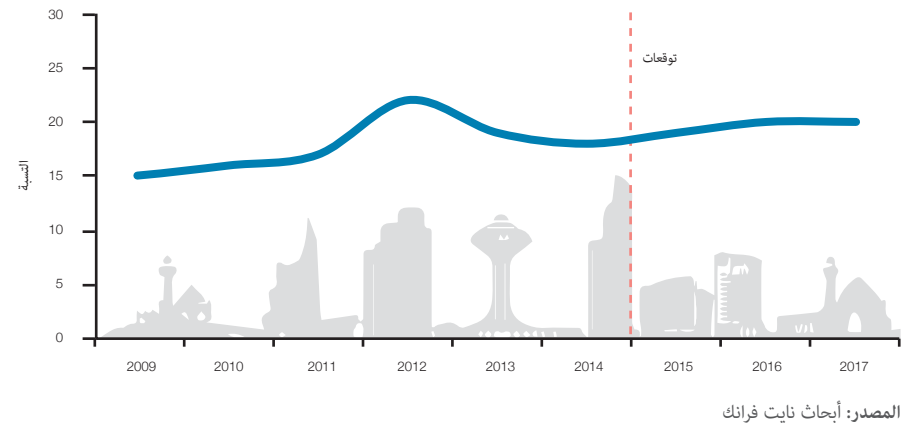


صورة رقم 16
مؤشرات السوق الرئيسية

التوجه	القيمة	النصف الأول من عام 2015
الدرجة "أ"	ريال سعودي 1,020	
الدرجة "ب"	ريال سعودي 700	
الأماكن الشاغرة	18%	

المصدر: أبحاث نايت فرانك

صورة رقم 15
معدلات المساحات الشاغرة في المدينة



توقعات مساحات المكاتب التجارية

مع تسليم مركز الملك عبد الله المالي في نهاية عام 2015، سوف تستفيد الرياض من مشروع تجاري متخصص ومتعدد الاستخدامات. ونحن نعتقد أن مشاريع مثل مركز الملك عبد الله المالي سوف تكون قادرة على دفع القيمة على المدى المتوسط والرد على الطلب المتطور المتزايد حيث يسعى المستأجرون إلى إيجاد الأبنية التي توفر أكثر من مساحات مكتبية مستقلة فقط.

للمضي قدماً نعتقد أن التطورات متعددة الاستخدامات ذات المخططات المدروسة والرئيسية سوف تكون قادرة على قيادة أسعار الإيجارات للمساحات ذات الجودة العالية، والاستفادة من معدل إشغال قوي، في حين أن الأبنية التجارية المستقلة، والسيئة الموقع ستشهد ارتفاع في معدلات الوحدات الشاغرة وانخفاض في الإيجارات.

بعد الإعلان الأخير عن فرض ضريبة محتملة على الأراضي البيضاء، ظهرت الكثير من التكهانات حول تأثير هذا القانون على السوق. في حين أنه ما زال مبكراً الحكم على ردة فعل الأسواق، فمن الواضح أن الحكومة منخرطة بنشاطات مثل التنمية المدنية والتجديد.

مع استمرار تطوير المراكز التجارية الأولية والثانوية في جميع أنحاء المملكة، سوف تزداد أهمية الموقع، اختيار المركز المناسب في السوق وتسليم المساحات المكتبية في المستقبل. حتى الآن تم توفير المخزون المكتبي التجاري على الطرق المحورية والرئيسية بدلاً من المناطق المخصصة أو المناطق التي يمكن أن تنشأ تازراً في الاستخدامات العقارية مثل وحدات سوق التجزئة و مزودي المواد الغذائية والمشروبات.



مع استمرار تطوير المراكز التجارية الأولية والثانوية في جميع أنحاء المملكة، سوف تزداد أهمية الموقع، اختيار المركز المناسب في السوق وتسليم المساحات المكتبية في المستقبل

ستيفان بورش
شريك، نايت فرانك
المملكة العربية السعودية





GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

الخدمات المهنية المملكة العربية السعودية

ستيفان بورش
شريك

+966 53 0893 297

StefanBurch@me.knightfrank.com

عبدالله الدهمش
مستشار أول

+966 11 2611 432

Abdullah.Aldahmash@me.knightfrank.com

أوديت داتا

مستشار

+971 56 4206 734

Udit.Datta@me.knightfrank.com

استشارات الأبحاث والتطوير

هارمن دي جونج

شريك

+971 56 1766 588

Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

خاور خان

مدير الأبحاث

+971 56 1108 971

Khawar.Khan@me.knightfrank.com

خدمات التقييم والاستشارة

ستيفن فلاناغان

شريك

+971 50 8133 402

Stephen.Flanagan@me.knightfrank.com

أسواق رأس المال

جوزيف موريس

شريك

+971 50 5036 351

Joseph.Morris@me.knightfrank.com



© جميع الحقوق محفوظة نايت فرانك ذ.م.م. 2015

ينشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط. على الرغم من المستويات العالية التي استخدمت في إعداد المعلومات، تحليلها، الآراء والتوقعات الواردة في هذا التقرير، لا تتحمل نايت فرانك الأبحاث أو نايت فرانك ل ل ب مسؤولية قانونية عن أية خسارة أو ضرر ناجم عن محتويات هذه الوثيقة. كتقرير عام، لا تمثل هذه المواد بالضرورة وجهة نظر نايت فرانك ل ل ب بالنسبة للعقارات أو مشاريع معينة. يسمح نسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً مع الإشارة المناسبة ل نايت فرانك للأبحاث العالمية.

نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة (فرع السعودية) هي فرع أجنبي مسجل في المملكة العربية السعودية مع تسجيل رقم 1010432042. يقع مكتبنا المسجل في الطابق 1، المبنى رقم 7، المنطقة 1، البوابة الاقتصادية، طريق المطار، ص.ب 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.

نايت فرانك المحدودة في الإمارات العربية المتحدة - أبو ظبي هي فرع أجنبي، مع رقم تسجيل 1189910. المكتب المسجل هو وحدة 103، البرج الغربي، مركز أبو ظبي التجاري، أبو ظبي، ص.ب: 105374، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة.

نايت فرانك المحدودة في الإمارات العربية المتحدة - دبي: برامج ستار الدولية للوساطة العقارية "PSIRIBB" مؤسسة التنظيم العقاري : 11964 تعمل تحت اسم نايت فرانك مع رقم تسجيل 653414. المكتب المسجل هو في الطابق 5، المبنى رقم 2، مجمع إعمار للأعمال، ص.ب 487207، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

أحدث إصدارات البحوث الرائدة في السوق



نظرة عامة على سوق العقارات في دبي: الأحدث الرئيسية لعام 2014 ونظرة عامة للعام 2015



تقرير الاستثمار العقاري في دبي لعام 2015



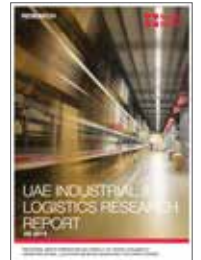
تقرير بحث سوق المكاتب في دبي للنصف الأول من العام 2015



تقرير بحث سوق العقارات السكنية في الرياض للنصف الثاني لعام 2014



تقرير سوق المكاتب في أبو ظبي للنصف الثاني لعام 2014



تقرير سوق الوحدات الصناعية واللوجيستية في الإمارات العربية المتحدة للنصف الثاني لعام 2014



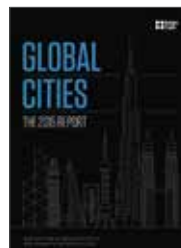
نظرة على دبي عام 2015



قوة العلامة التجارية الربع الأول من عام 2015



تقرير الضيافة للنصف الأول من عام 2015



تقرير المدن العالمية لعام 2015



نظرة خاصة 2015



تقرير الثروة لعام 2015