

النتائج الرئيسية

يأتي تنفيذ مشروع مترو الرياض في وقت مثالي للتماشي مع الزيادة السكانية السريعة والتحضر المستمر، مما يتطلب أنظمة نقل جماعي في العاصمة

ويتوقع أن يؤدي افتتاح مترو الرياض إلى تحفيز الطلب على العقارات في جميع أنحاء العاصمة بالإضافة إلى تعزيز الأحياء التي طالما كانت تصنف كمواقع ثانوية

وفي حين أنه من السابق لؤوانه تقييم التأثير على قيم العقارات، يبين تحليل المقارنات المعيارية الدولية أن لُنظمة النقل الجماعي القدرة على أن تكون محركاً قوياً للنمو بفضل تعزيز الربط بين المناطق

مقدّمة

شهدت المراكز الحضرية عبر المملكة توسعاً كبيراً على خلفية النمو السكاني السريع حيث ارتفع عدد سكان المملكة من 27,6 مليون في عام 2010 إلى 32,6 مليون. وتقدّر منظمة الأمم المتحدة حالياً بأن 84% من سكان المملكة يقطنون في المراكز الحضرية وهذه النسبة كانت 45% منذ خمسة عقود. ومن الناحية العددية، تساوي هذه النسبة 27,3 مليون مقيم في المراكز الحضرية عام 2018 مقارنةً بعدد 2,4 مليون في عام 1968. وبهذا المعدل من التوسع والتحضر، تحتاج المدن إلى التكيف مع ديناميات السوق المتغيرة ومتطلبات السّكان. وعلى المدى القصير إلى المتوسط، سيكون للتجديد الحضري دورٌ متزايد الأهمية في جميع أنحاء المملكة.

تُرَكز الإصلاحات الاستراتيجية التي أُطلقت مؤخراً والرامية إلى خلق بيئة مواتية للاستثمار وتعزيز القطاع غير النفطي، على العقارات التي من المتوقع أن تتضاعف مساهمتها في الناتج الاقتصادي طوال الفترة الممتدة حتى عام 2030.

بالإضافة إلى ذلك، من المُتوقَّع أن تعمل مبادرات التجديد العمراني بما فيها المجتمعات متعددة الاستخدامات ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق كعوامل محفزة للسوق العقارية.

ويُعد مشروع مترو الرياض أحد مشاريع البنية التحتية الرئيسية الجاري تنفيذها والتي من المتوقع أن تُحدث تغييراً كبيراً في دينامية الأسواق العقارية السكنية والتجارية على السواء. وفي حين أنه من السابق لؤوانه تقييم التأثير على القيم السوقية وقيم الأراضي ومعدلات الإيجار، يبين تحليل المقارنات المعيارية الدولية أن لُنظمة النقل الجماعي القدرة على أن تكون محركاً قوياً للنمو بفضل تعزيز الربط بين المناطق.

الشكل 1

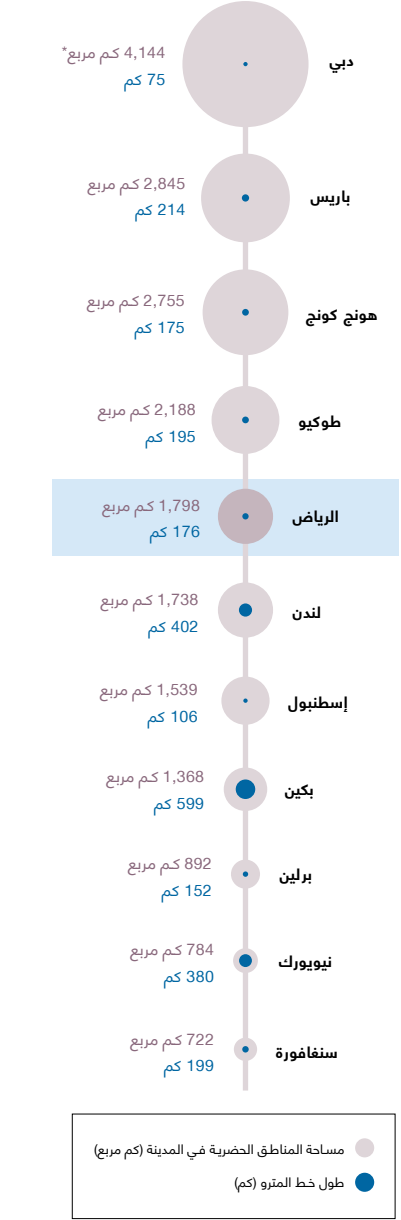
خريطة مترو الرياض



ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث

”من شأن مشروع مترو الرياض أن يكون له أثر كبير على ديناميات السوق العقارية وكذلك انه من المتوقع ان يكون له أثر اجابي من ناحية تحفيز التجديد الحضري في العاصمة“

الشكل 2
التصنيف العالمي حسب طول خط المترو إلى مساحة المنطقة الحضرية



*ملاحظة: تمثل مساحة إمارة دبي

المصدر: أبحاث نايت فرانك

مشاريع التطوير القائمة على النقل والأثر على الأسواق العقارية

يبحث جزءٌ من الدراسات العملية في الأثر على السوق العقارية نتيجة إدخال أنظمة النقل الجماعي الجديدة (MTS)، بدءاً بالمدن المتغيرة باستمرار مثل بكين ومومباي وصولاً إلى المدن المتقدمة مثل لندن.

إجمالاً، كان لإدخال أنظمة النقل الجماعي أثراً إيجابياً صافياً على العقارات، ممّا أدى ليس فقط إلى تخطي الأداء في السوق الأوسع نطاقاً، وإنما إلى تقليل الازدحام وتمكين تطوير مناطق أعمال جديدة ووجهات راقية أيضاً.

وقد ركّزت الأبحاث التي أجرتها شركة نايت فرانك في عامي 2015 و2017 على أثر مشروع Crossrail على السوق السكني في لندن من حيث القيم السوقية والإيجارات، والجدير بالذكر أنّ هذا المشروع هو أكبر مشروع بنية تحتية للنقل في لندن منذ الحرب العالمية الثانية. وبين التحليل أن قيم العقارات في وسط لندن التي تبعد ما يصل إلى 10 دقائق سيراً على الأقدام من محطات Crossrail قد فاقت مؤشر نايت فرانك لمنطقة لندن المركزية (PCL) بنسبة 40% في الفترة بين يوليو 2008 وديسمبر 2016 (الشكل 3).

وإضافة إلى تعزيز الأسعار والنمو في الإيجارات، أتاح مشروع Crossrail فرص هائلة للتطوير على طول مساره. وفي نهاية الربع الأول من عام 2017، كانت هناك 23,345 وحدة تحت الإنشاء و42,125 وحدة أخرى مدرجة في تصاريح التخطيط.

وعلاوةً على ذلك، بدأ التخطيط لتنفيذ Crossrail 2، الخط الثاني المقترح، مما يشير إلى إمكانية بناء 200,000 منزل جديد على امتداد هذا القسم من المسار.

وكجزء من هذه المقترحات، هناك دعوات لتخفيف قواعد تقسيم المناطق من أجل السماح بزيادة كثافة التطوير باعتبار ذلك حلّاً للنقص في المساكن المعروضة الذي أدى إلى مشاكل تتعلق بعدم القدرة على تحمّل التكاليف في أرجاء العاصمة.

من المتوقع أن يؤدي خط Crossrail، نتيجة تقليل أوقات السفر بما يصل إلى 25 دقيقة إلى وسط لندن من محطات لندن غير المركزية، إلى تعزيز الطلب على العقارات وفرص التطوير حول محطات لندن غير المركزية على امتداد هذا الخط. وتبين هذه الدراسة بوضوح، بجانب دراسات أخرى، الدور الذي يمكن أن تلعبه مشاريع البنية التحتية في ما يتعلق بالسوق العقارية.

مترو الرياض

بالعودة إلى الرياض حيث يُتوقع بدء عمل المترو الذي تبلغ مسافة مساره 176 كم، والذي سيكون مدعوماً بشبكة حافلات جديدة تضم 24 مساراً، خلال الثمانية عشر شهراً المقبلة، فإن الأثر على المدينة سيكون واسع النطاق أيضاً سواءً من حيث التنمية الاجتماعية أو الاقتصادية. وفي ضوء التوقعات بزيادة عدد سكان مدينة الرياض من حوالي سبعة ملايين إلى ثمانية ملايين بحلول عام 2030، تظهر الحاجة إلى نظام نقل جماعي ليس فقط بسبب الازدحام الذي تعاني منه المدينة ولكن بالنظر إلى الإصلاح الاجتماعي السريع الجاري في المملكة.

ومع ذلك، فإن الأثر الأكبر للمترو سيكون على ديناميات السوق العقارية وتحفيز التجديد الحضري. وتُعرّف الرياض بأنها منظومة عقارية ليس لها قيود طوبوغرافية طبيعية، ونتيجة لذلك فإن السؤال الرئيسي الذي يُطرح على الملاك والمستثمرين هو كيفية الحفاظ على قيمة الأصول وإنمائها في ضوء حركة العرض العالية المرنة.

خلال العقد الماضي تقريباً، توسّعت الحدود الحضرية في الرياض بسرعة نتيجة التطوير منخفض الكثافة، في القطاع السكني تحديداً، مما أعاق قدرة السوق على تحقيق أي زيادة معتبرة في قيم العقارات. ويمكن أن يؤدي إدخال المترو إلى وجود حدود خارجية أكثر ثباتاً في الرياض، وبالتالي، نرى أنه يمكن للمناطق التي كانت تصنف كمواقع ثانوية أن تصبح مناطق هامة وتشهد ارتفاعات في القيمة مستقبلاً. وإضافةً إلى ذلك، من المُحتمل أن يمتد هذا الاتجاه إلى المناطق الجاري تطويرها والتي تشهد كثافات منخفضة.

الشكل 3

مشروع مترو Crossrail في لندن - الأثر على أسعار المساكن

تفوّق بنسبة 40% في الفترة الواقعة بين يوليو 2008 وديسمبر 2016

40%

لندن - Crossrail
في وسط لندن، فاقت قيم العقارات الواقعة على مسافة 10 دقائق سيراً على الأقدام من محطات Crossrail مؤشر نايت فرانك لمنطقة وسط لندن

المصدر: أبحاث نايت فرانك



ستيفان بورش
شريك، المملكة العربية السعودية

”نرى أن تنفيذ مترو الرياض هو عامل محقّق للتجديد الحضري والتنمية المستدامة في العاصمة. وعلى المدى المتوسط إلى الطويل، يتوقع أن يغيّر المترو مدينة الرياض إلى الأفضل وأن يسهم في تحسين جودة حياة سكانها وهو ما يمثل هدفاً رئيسياً للمملكة.“

فإن الانفصال عن منزل الأسرة يحدث في وقت أبكر في كل جيل عن سابقه. وهذا ما يعني، بالنظر إلى ديناميات الفئة السكانية الشابة في المملكة، المزيد من الطلب على هذه الفئة من المساكن.

ومع وجود مشاريع تطوير جديدة بارزة جاري تنفيذها عبر المدينة، فإننا نرى على المدى الطويل أن نجاح هذه المشاريع يعتمد جزئياً على الترابط الفعال مع البيئة الحضرية الأوسع نطاقاً من خلال مشاريع البنية التحتية الرئيسية مثل مترو الرياض. ونرى أن مترو الرياض سيكون عاملاً محفزاً للتجديد الحضري والتنمية المستدامة في العاصمة. وعلى المدى المتوسط إلى الطويل، من المتوقع أن يغيّر المشروع مدينة الرياض إلى الأفضل وأن يسهم في تحسين جودة حياة سكانها وهو ما يشكل هدفاً رئيسياً للمملكة.

ورغم الأثر الإيجابي الذي نتوقعه على سوق العقارات السكنية على المدى المتوسط إلى الطويل بناءً على العوامل الأساسية، فقد أظهرت أحدث دراسة لنايت فرانك حول السوق السكنية في المملكة تباطؤ السوق خلال عام 2017 على الرغم من محفزات الطلب. ويرجع هذا بشكل جزئي إلى التغيير في تفضيلات المشترين والتي حتى تاريخه لا تتطابق مع عرض العقارات المتاحة ومع العقارات الجديدة التي تتمثل في الفيلات الكبيرة بشكل أساسي. فمع تحول الطلب من الفيلات إلى وحدات أيسر في التكلفة وأصغر حجماً، يمكن أن يلبى التجديد الحضري متعدد الاستخدامات حول مراكز المترو الرئيسية متطلبات هذه الفئة المتنامية في السوق. فإذا ما وضعنا في الاعتبار الزيادة السكانية والتي يغلب عليها الفئة الشابة التي تتغير وتتطور أذواقها سريعاً تماشياً مع الاتجاهات العالمية وكذلك تفضيل الأسر الأصغر حجماً، يمكننا أن نرجح حدوث تحول في الطلب من الفيلات إلى الوحدات الأصغر التي تشكل جزءاً من البيئات المترابطة بشكل جيد.

ولا شك أن هذا سيساعد في توافر الإسكان بسعر معقول نظراً لأن هذا المستوى الجديد من الطلب سيتطلب تمويل إسكاني لشراء المنازل. ومع التغيير الاجتماعي الذي تشهده المملكة،

الشكل 4

آثار أنظمة النقل الجماعي (MTS)

آثار أنظمة النقل الجماعي



النقل
تؤدي التغييرات في البنية التحتية للنقل إلى تعزيز جاذبية المدن وجذب الاستثمارات وزيادة الطلب على العقارات وإحياء الطلب في مراكز النقل وحولها. ومن شأن افتتاح مترو الرياض أن يقلل أوقات الرحلات في جميع أنحاء العاصمة وأن يفتح أسواقاً جديدة ويحسن الترابط في الأسواق القائمة.

خلق أماكن جديدة
من المتوقع أن يساعد الاستثمار في تحسين الأماكن العامة والبنية التحتية في تعزيز الطلب عبر جميع أنحاء العاصمة، إلى جانب تعزيز جاذبية المواقع الثانوية غير المستخدمة في السابق من أجل الاستخدام السكني والتجاري على السواء. ومع استمرار الحاجة إلى مساكن جديدة، سيصبح إنشاء أحياء جديدة مطلباً بالغ الأهمية.



التجديد الحضري
يمكن أن يُحدث التجديد الحضري تغييراً إيجابياً في الهوية العامة من خلال إعادة تنشيط المناطق الحضرية من المستويين الثاني والثالث مما يؤدي إلى تعزيز الربط بين هذه المناطق وتنمية القيمة.



التطوير
مع تغير الأذواق والأعراف الاجتماعية، نتوقع أن تلعب أنظمة التجديد الحضري والمشاريع متعددة الاستخدام دوراً حيوياً في الاستجابة لديناميات الطلب على المدى القصير والمتوسط.



تفاوت الأسعار
نظراً لاستمرار الاستثمار في البنية التحتية والتجديد الحضري، فإن المناطق التي كانت تفتقر إلى الترابط الفعال أو التي تقع في مواقع ثانوية سيكون بإمكانها المساعدة على توفير مجموعة أوسع من المشاريع العقارية الجديدة. ويتوقع أن تفيد هذه الأحياء الجديدة السوق وأن يفوق أداؤها السوق بشكل عام.



المملكة العربية السعودية

ستيفان بورش، MRICS
مدير عام وشريك
+966 53 0893 297
stefan.burch@me.knightfrank.com

قسم الأبحاث

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

تاي مور خان

محلل أول
+971 56 4202 312
taimur.khan@knightfrank.com

استشارات المشاريع التطويرية وأبحاث

هارمن دي جونج
شريك
+971 56 1766 588
harmen.dejong@me.knightfrank.com

التقييم والخدمات الاستشارية

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

أسواق رأس المال / الاستثمار

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

الإعلام والتسويق

نيكولا ميلتون
رئيسة قسم التسويق لمنطقة الشرق الأوسط
+971 56 116 368
nicola.milton@me.knightfrank.com



إشعار هام

© شركة نايت فرانك 2018 - 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 الأراء، 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 الاعتماد عليها، أو اتخاذها مرجعاً للمعلومات. وباعتباره تقريراً عاماً، فإن محتوياته لا تُعتبر بالضرورة عن وجهة نظر نايت فرانك فيما يتعلق بمنتجات عقارية أو مشاريع بعينها. يُحظر نسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من نايت فرانك على الشكل والمحتوى الذي يظهر به.

تُعتبر "نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة" (فرع المملكة العربية السعودية) فرعاً خارجياً مسجلاً في المملكة العربية السعودية تحت رقم التسجيل 1010432042. ويوجد المكتب المسجل للشركة في المكتب رقم 8، المبنى 1224، الشارع 298، طريق الملك عبد العزيز، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



Saudi Arabia Residential Market Review January 2018



REITs | Insights on Saudi Arabia Q1 2018



KSA Valuations Newsletter Q2 2018



Saudi Arabia Capital Market Key Indicators April 2018



The London Report



New Frontiers



Riyadh & Jeddah Hospitality Market Review Winter 2017



Saudi Arabia Healthcare May 2018

Knight Frank Research Reports are available at KnightFrank.com/Research

المكاتب الإقليمية في:

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