

تقرير حول سوق العقارات المكتبية في المملكة العربية السعودية لعام 2018

النتائج الرئيسية

في المملكة العربية السعودية، ظلت نسب الإشغال ومستويات الإيجار على مستوى السوق تعاني من انخفاضات مستمرة منذ عام 2016 حتى عام 2018 في ظل تزايد العرض و إنخفاض الطلب من المستأجرين.

ظلت مشاريع العقارات المكتبية الفاخرة تتفوق على أداء السوق بسبب عدم توفر العقارات عالية الجودة بكثرة. ومن المتوقع ان يزيد عدد مشاريع العقارات المكتبية الفاخرة في المستقبل القريب مما قد يحدث تغير سلبي في أداء هذا القطاع.

وعلى الرغم من تحسن النظرة العامة تجاه قطاع الأعمال في عام 2018 على خلفية ارتفاع أسعار النفط، إلا أن هذا لم يؤدِّ إلى زيادة في الطلب على العقارات المكتبية في المدن الكبرى.

تشمل محركات الطلب طويل الأمد: تسريع النمو في القطاع غير النفطي، ووجود بيئة أعمال جاذبة بشكل متزايد للمستأجرين العالميين، وتنفيذ مبادرات مختلفة للتجديد العمراني.

رغم أن هناك عدد من المعاملات التجارية البارزة في ما يتعلق بالعقارات 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.

مما يؤدي إلى ممارسة ضغط نزولي على الإيجارات. وفي هذا السياق، نتوقع أن يواصل مُلاك 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 يُرَجِّح أن يؤدي إلى تسارع النمو في القطاع الخاص غير النفطي.

إضافةً 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.

من حيث الأداء، ظلت نسب الإشغال ومستويات الإيجار على مستوى السوق تعاني من انخفاضات مستمرة منذ عام 2016 حتى عام 2018 في ظل تزايد العرض و تدني نسب الطلب من قبل المستأجرين. واصلت المشاريع الفاخرة الرئيسية تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق نتيجة محدودية توفر العقارات عالية الجودة. ومع ذلك، من غير المحتمل استمرار هذا الاتجاه طويلاً 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 الإشغال.

وعلى 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

الشكل 1

أهداف مُختارة من خطة التحول الوطني في ما يتعلق بقطاع العقارات



سعود سليمان
شريك، المملكة العربية السعودية

مضاعفة مساهمة العقارات في إجمالي الناتج المحلي من 5% إلى 10% بحلول عام 2020

x2

زيادة مساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 65% مع التركيز بشكل خاص على قطاع العقارات



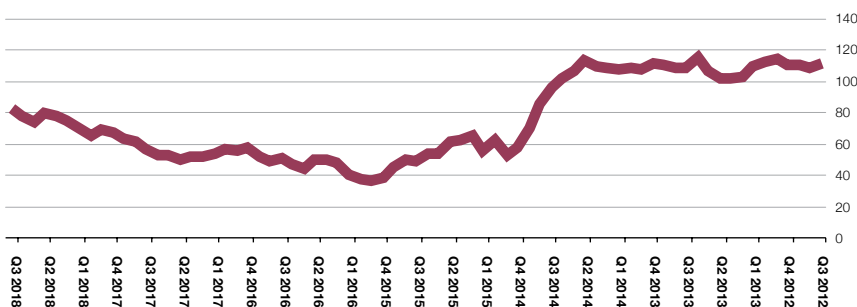
زيادة نمو قطاع العقارات من 4% إلى 7% سنوياً



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 2

خام برنت، السعر الفوري (بالدولار الأمريكي)



المصدر: ماكروبيوند

”من المُتوقع أن يساهم بدء تنفيذ مبادرات التجديد العمراني المختلفة، والتي تحتوي على العديد من المشاريع المتعددة الاستخدامات ومشاريع البنية التحتية واسعة النطاق، في تنمية السوق العقاري السعودي.“

يُرجى الرجوع إلى الإصدار الهام في نهاية هذا التقرير.

ارتفاع نمو الناتج المحلي الإجمالي للقطاع غير النفطي ليصل إلى 3.2% على المدى المتوسط بما يفوق نمو الناتج المحلي الإجمالي الكلي.

تماشياً مع انتعاش أسعار النفط، شهدت الثقة بالأعمال تحسناً في عام 2018 حتى تاريخه. فقد سجل مؤشر سوق الأسهم الرئيسية (تداول) نمواً كبيراً في الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2018 (حوالي 10% منذ بدء العام) مدعوماً بالتدفقات الواردة من الصناديق الأجنبية تحسباً للاندراج في مؤشر MSCI ومؤشر FTSE للأسواق الناشئة.

وعلى النقيض من ذلك، واجهت القطاعات المتعاملة مع المستهلكين ظروفًا تشغيلية صعبة خلال عام 2018 بعد تطبيق ضريبة القيمة المضافة وخفض الدعم.

وبالنظر إلى سوق العمل السعودي، من المتوقع أن يظل نمو التوظيف مدعوماً من المبادرات المختلفة التي تهدف إلى دعم مشاركة المواطنين السعوديين من كلا الجنسين في القوى العاملة. وعلى المدى القصير، ستتم موازنة ذلك بالضغط المتزايد على سوق العمالة الوافدة نتيجة الزيادة المتوقعة في الرسوم الحكومية وسياسات التوطين الجاري تطبيقها.

ورغم أن التحسن الكبير في ظروف الأعمال لم يصبح ملموساً بعد، إلا أن التوقعات والثقة بالاقتصاد السعودي لا تزال إيجابية إلى حد ما. من شأن ارتفاع أسعار النفط في سبتمبر 2018 إلى 82.9 دولاراً للبرميل الواحد بعد أن كانت 56.7 دولاراً للبرميل في العام السابق، أن يعزز النمو الاقتصادي هذا العام. ومن المحتمل أن تكون إعادة هيكلة الاقتصاد بما يتماشى مع رؤية 2030 عملية تدريجية تتطلب بعض الوقت لينفذها.

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي

ترجع النمو الفعلي لإجمالي الناتج المحلي في المملكة عام 2017 بنسبة 0.9% على خلفية انخفاض أسعار النفط. وتفاقم ذلك بسبب التدابير المالية المشددة التي تهدف إلى خفض الإنفاق وتخفيف الضغط على الموازنة المالية. بينما انتعش النمو الاقتصادي مطلع هذا العام حيث من المتوقع أن يكتسب الناتج المحلي الإجمالي بعض الانتعاش ليصل إلى 2.2% خلال عام 2018 و2.3% في عام 2019 وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي.

تُعزز مجموعة من العوامل الموازية لعودة النمو، منها ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وانتهاء فترة السياسة المالية المتشددة حسبما تم إعلانه في موازنة عام 2018. ومن المرجح أن يؤدي الارتفاع المتوقع في نمو إجمالي الناتج المحلي بجانب ارتفاع أسعار النفط والجهود المستمرة لضبط الأوضاع المالية إلى خفض العجز المالي تدريجياً من نسبة 9.3% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2017 إلى 4.6% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2018 ثم إلى 1.7% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2019.

بلغ مؤشر الاقتصاد غير النفطي (PMI Tracker) 53.4 في سبتمبر 2018 وهو مستوى أعلى بكثير من المستوى المحايد 50 مما يشير إلى التوسع في القطاع غير النفطي. وتشير هذه القراءة إلى انتعاش المؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 (51.4) على الرغم من أنه لا يزال دون المتوسط المتعاقب لثلاثة أعوام والذي يبلغ 55.1. ويبدو أن الإصلاحات الهيكلية لتقليل اعتماد المملكة على قطاع الهيدروكربونات ودعم نمو القطاع غير النفطي بشكل أقوى ستبقى عنصراً مركزياً في السياسة الاقتصادية خلال السنوات المقبلة، بما يتماشى مع رؤية 2030 وخطة التحول الوطني. تشير التوقعات إلى

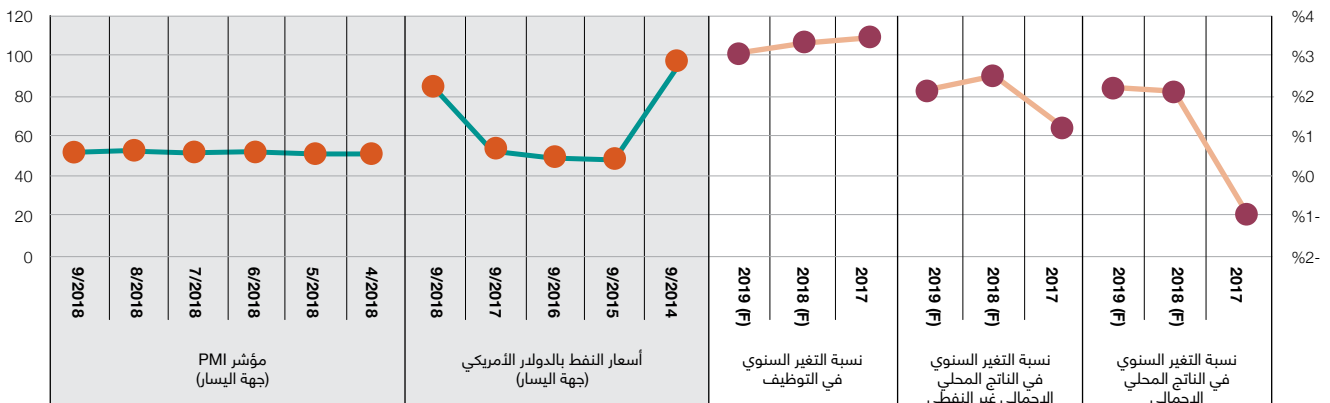


ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث

”استمر تباطؤ نمو سوق العقارات المكتبية في عام 2018 بسبب تأثير انخفاض الطلب من المستأجرين على مستويات الإيجار والإشغال عبر السوق، بينما استمرت مشاريع العقارات الفاخرة الرئيسية في تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق نتيجة محدودة العقارات عالية الجودة.“

الشكل 3

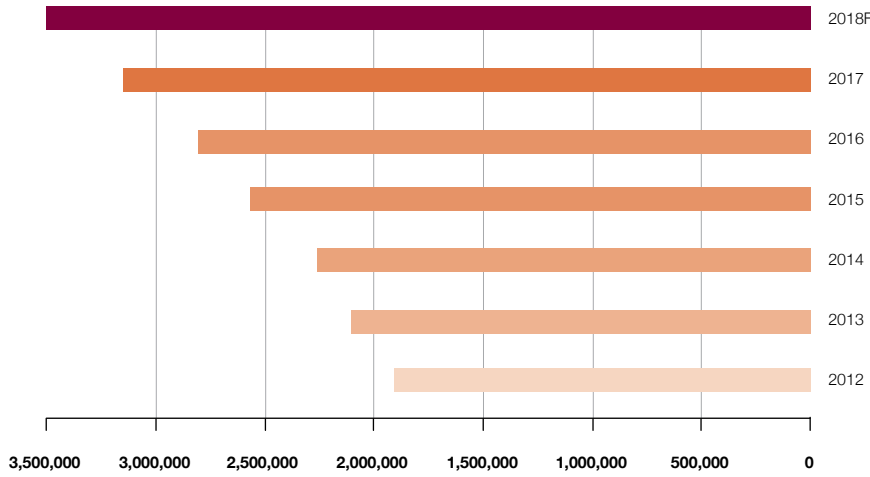
المؤشرات الاقتصادية الرئيسية



الرياض الطلب

الشكل 4

عرض المساحات المكتبية في الرياض، متر المربع من المساحة القابلة للتأجير



المصدر: أبحاث نايت فرانك

وبالنظر للمستقبل ومع زيادة العرض، فإننا نتوقع أن يصبح السوق مواتياً للمستأجرين بشكل أكبر. ويمكننا أن نلاحظ نشوء سوق ذو مستويين تتمتع فيها المباني الموجودة في مواقع أفضل والمتوافر لها تجهيزات جاذبة بإيجارات عالية فيما ستجد الأصول الثانوية صعوبة في رفع المعدلات الإيجارية ومستويات الإشغال (الشكل 5).

من المتوقع ازدياد إجمالي المساحات المكتبية في الرياض ليصل إلى حوالي 3,500,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بنهاية عام 2018 بفضل طرح عدد من المشاريع البارزة خلال العام ومنها: مركز كيان ميفك، وبرج بنك الراجحي، والجزء الأول من واجهة الأعمال (الشكل 4).

بالرغم من أن عام 2018 شهد عدداً بارزاً من عمليات التوسع أو الانتقال إلى عقارات أعلى جودة من جانب كبار المستأجرين، لا يزال الطلب على مستوى السوق خلال الاثنى عشر شهراً الماضية ضئيلاً. كان هذا الاتجاه مدفوعاً بالتباطؤ في الاقتصاد طوال الربعين الثالث والرابع من عام 2017. وأسفرت البيانات الاقتصادية الأكثر إيجابية طوال الربعين الأول والثاني من عام 2018 عن تحسن الطلب على المساحات المكتبية في المدينة.

ومع ذلك، يجب النظر إلى ديناميكية السوق في سياق نقص العقارات من الفئة "أ" وهو ما لا يزال يدعم مستويات الإيجار والإشغال في هذا القطاع. ولهذا، تتمتع المشاريع عالية الجودة مثل برج المملكة وبرج الفيصلية وبوابة الأعمال بمعدلات إشغال عالية وهو اتجاه نتوقع استمراره على المدى القصير إلى المتوسط إلى أن يبدأ مركز الملك عبدالله المالي بإضافة عرض مرتفع من المساحة المكتبية والتي من المتوقع أن تكون من ضمن المرحلة الثانية من المشروع بعد عام 2021.

نُرجح، على المدى القصير إلى المتوسط، انخفاض الطلب على العقارات المكتبية من الفئة "ب" بسبب تطلع المستأجرين إلى تحسين عقاراتهم في ظل ظروف السوق التي تخدم مصالح ومتطلبات المستأجرين على نحو متزايد.

العرض

بنهاية عام 2017، بلغ إجمالي المساحات المكتبية في الرياض حوالي 3,100,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 11% على مدار السنوات الست الماضية. وتتسم المساحات المكتبية الحالية بنقص الأصول عالية الجودة حيث لا تصنف ضمن الفئة "أ" سوى نسبة أقل من 30%. وتواصل مدينة الرائدة الرقمية (يُشار إليها رسمياً بالاختصار ITCC) جذب المستأجرين من القطاعين العام والخاص نتيجة محدودية المعروض من الفئة "أ" حيث بلغت معدلات الإشغال مؤخرًا 95%.

وبعد إجراء عملية إعادة هيكلة، اقتربت المرحلة الأولى من مركز الملك عبدالله المالي من الإنجاز العملي على الرغم من أنه من المرجح أن يتم تسليمه في الثمانية عشر شهراً المقبلة. وقد شهدت المرحلة الأولى إقبالاً جيداً وهو ما من شأنه تخفيف أي تأثير كبير على المعدلات الإيجارية عند طرحها في السوق. وبالنظر للمستقبل، ستوفر المرحلة الثانية أغلبية العقارات للسوق التي من المقرر طرحها بعد عام 2021.

النداء

في ظل استقرار متوسط المعدلات الإيجارية للفئة "أ" سنوياً، استمرّ انخفاض المعدلات الإيجارية من الفئة "ب" بسبب الطلب المتناقص. وفي الربع الثالث من عام 2018، بلغ متوسط إيجارات الفئة "أ" 1,550 ريالاً سعودياً لكل متر مربع سنوياً بينما بلغ متوسط إيجارات الفئة "ب" 775 ريالاً سعودياً لكل متر مربع.

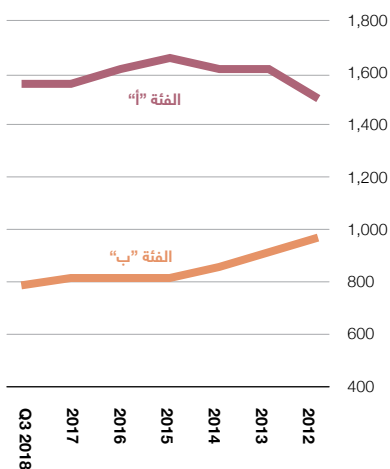
ونتوقع الحفاظ على المعدلات الإيجارية لعقارات الفئة "أ" بفضل نقص العرض على المدى القصير بينما ستشهد عقارات الفئة "ب" انخفاضات في المعدلات الإيجارية مع تقادم العرض.

لا يزال مستوى الإشغال في مشاريع العقارات الفاخرة عالياً حيث ظل السوق تحت وطأة نقص عقارات الفئة "أ" مع استفادة الأصول الرئيسية مثل برج المملكة وبرج الفيصلية وبوابة الأعمال من نسبة إشغال مرتفعة. بينما كان متوسط معدلات العقارات الشاغرة من الفئة "أ" ثابتاً نسبياً على أساس سنوي بمعدل 12%، ارتفعت معدلات العقارات الشاغرة من الفئة "ب" قليلاً لتصل إلى 30%.

الشكل 5

الإيجارات المكتبية في الرياض

ريال سعودي لكل متر مربع



المصدر: أبحاث نايت فرانك

جدة

الطلب

لا يزال الطلب على المساحات المكتبية بطيئاً منذ عام 2017 بسبب الظروف الاقتصادية. يتركز طلب العقارات المكتبية في مدينة جدة على المكاتب الأصغر حجماً نظراً لسعي الشركات إلى تصغير حجم المساحة المكتبية الخاصة بهم وتجنب النفقات الرأسمالية المتعلقة بالتجهيزات المخصصة.

نتوقع أن يستمر هذا التوجّه على المدى القصير إلى أن نبدأ في رؤية تحسن كبير في ظروف الأعمال وظهور آثار الإصلاحات التي تتضمنها رؤية 2030 وخطة التحول الوطني على النظام الاقتصادي الأوسع. ولا تزال جدة تفتقر إلى مركز للأعمال وتتوزع المشاريع التجارية الرئيسية بها على طول الطرق الرئيسية مثل طريق الملك عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.

العرض

وصل إجمالي عرض المساحات المكتبية في جدة بنهاية عام 2017 إلى حوالي 1,000,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير موزعة بوجه عام بالتساوي بين عقارات الفئة "أ" والفئة "ب" والفئة "ج".

ومن المتوقع أن يصل إجمالي عرض المساحات المكتبية في جدة إلى حوالي 1,100,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير في نهاية عام 2018 بفضل طرح عدد من المشاريع على مدار العام مثل مركز إبراهيم وبرج رندا.

وبالنظر إلى المستقبل، هناك عدد كبير من المساحات المكتبية المحتملة التي يمكن طرحها في السوق ومعظمها من الفئة "أ" (60% - 70%)، بينما من المتوقع توفير نسبة الـ30% الإضافية من العقارات من خلال مشاريع أصغر على طول الطرق الرئيسية الكبرى.

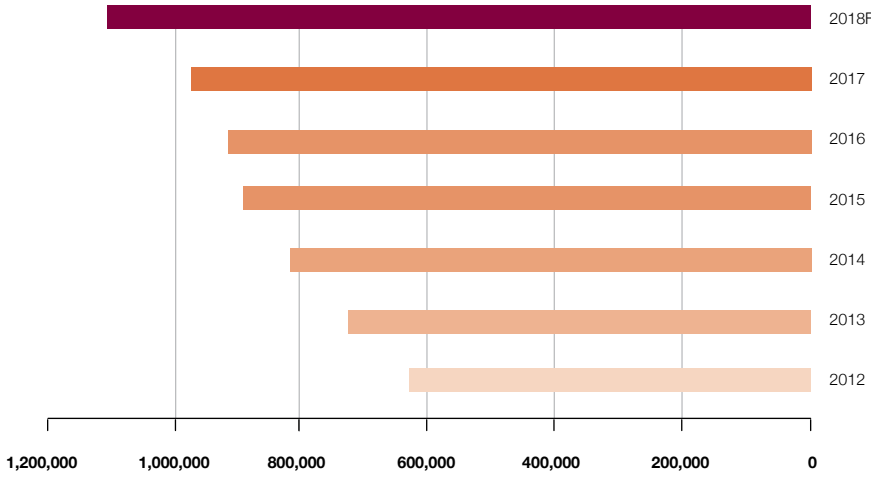
يعتبر باب جدة أحد المشاريع الفاخرة الرئيسية المقرر طرحها من جانب شركة إعمار في موقعين كائنين على طول شارع الملك عبدالله وشارع عبدالله آل سليمان. وسيوفر هذا المشروع حوالي 230,000 متر مربع من المساحات المكتبية ذات الجودة العالية في بيئة متعددة الاستخدامات. إجمالاً، لا تزال تحفظ بشأن تسليم المشاريع في مواعيدها المقررة ضمن الإطار الزمني المحدد لها ونتوقع مزيداً من التأخير نظراً لظروف السوق الحالية (الشكل 6).

الأداء

شهد متوسط معدلات الإيجار انخفاضاً سنوياً في جميع فئات السوق حيث شهدت الفئة "أ" انخفاضاً بنسبة 4% وشهدت الفئة "ب" انخفاضاً بنسبة 13%. في الربع الثالث لعام 2018، وصل متوسط إيجارات الفئة "أ" إلى

الشكل 6

العرض على المساحات المكتبية في جدة، المساحة القابلة للتأجير بالمتري المربع

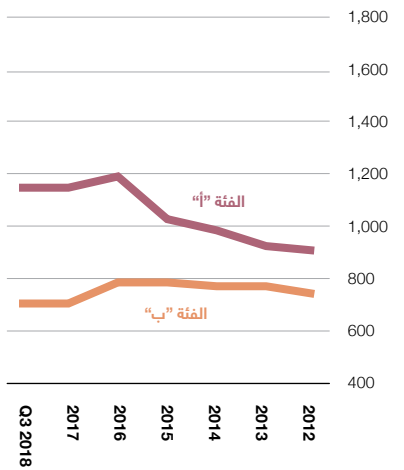


المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 7

الإيجارات المكتبية في جدة

ريال سعودي لكل متر مربع



المصدر: أبحاث نايت فرانك

1,150 ريال سعودي لكل متر مربع سنوياً بينما وصل متوسط إيجارات الفئة "ب" إلى 775 ريال سعودي لكل متر مربع.

نتوقع أن تظل معدلات الإيجار تحت الضغط على المدى القصير حيث يستوعب السوق العروض الجديدة بينما يظل الطلب منخفضاً. ومع ذلك، فإن التأخير في تسليم المشاريع من شأنه أن يخفف أي ضغط مؤثر على معدلات الإيجار في الفئة "أ". ونتوقع أن تتعرض إيجارات الفئة "ب" إلى ضغط نزولي على المدى القصير إلى المتوسط مع حصول المستأجرين على خيارات أكثر نتيجة تزايد العرض والمنافسة.

ارتفع متوسط معدلات العقارات الشاغرة من الفئة "أ" بشكل سنوي من 5% إلى 10% على الرغم من أن بعض المشاريع الرئيسية شهدت زيادة في معدلات الإشغال بسبب المنشآت ووسائل الراحة وترتيبات مواقف السيارات المحسنة. وعلى النقيض من ذلك، فقد ارتفعت معدلات العقارات الشاغرة من الفئة "ب" بصورة ملحوظة سنوياً لتصل إلى 16% بعد أن كانت 5% عام 2016.

على الرغم من أن عددًا قليلاً من مباني الفئة "أ" يواصل تفوقه في الأداء على متوسط السوق، إلا أنه من المحتمل أن تنخفض الإيجارات ومعدلات الإشغال على المدى القصير مع تجاوز العرض للطلب في المستقبل القريب. ويتوقع أن تحقق المشاريع ذات الأرضيات الجيدة والمواقع المميزة في بيئة متعددة الاستخدامات أداءً يفوق باقي السوق (الشكل 7).

المنطقة الشرقية

الطلب

في حين كان الطلب على المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية يتركز في المقام الأول على قطاع النفط والغاز، إلا أنه تحوّل في الآونة الأخيرة إلى الخدمات المهنية التي تلبّي احتياجات كل من قطاعي المعادن و الهيدروكربونات مثل شركات الاستشارات والمحاماة. وعلى الرغم من ذلك، ما زال القطاع الحكومي والشركات العائلية يشكلان المستأجر الرئيسي للمساحات المكتبية.

انخفض الطلب على المكاتب على مدار عامي 2017 و 2018 نظراً لثمن المستأجرين والمستثمرين قد اتبعوا نهج الانتظار والترقب، وسط التباطؤ العام في الاقتصاد الأوسع. وإذا ما حافظ سعر النفط الخام على ارتفاعه، يمكننا حينئذ البدء في التماس النتائج الإيجابية على الاقتصاد المحلي وظروف السوق.

مع ذلك، فإن العرض المرتفع في المستقبل سيقابل أي زيادة في الطلب مما يجعل من غير المحتمل حدوث أي ارتفاع في الإيجارات على المدى القصير إلى المتوسط. ولذلك، فإن أغلبية الطلب يتركز على الوحدات المكتبية المجهزة التي تتراوح مساحتها بين 100 و400 متر مربع في ظل سعي المستأجرين لتجنب النفقات الرأسمالية.

العرض

في نهاية عام 2017 بلغ العرض على المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية مستوى أدنى بقليل من 1,000,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير. يُصنّف حوالي 30% من هذا العرض كعقارات فاخرة أو من الفئة "أ" وتقع معظم المساحات ذات الجودة في الخُبر.

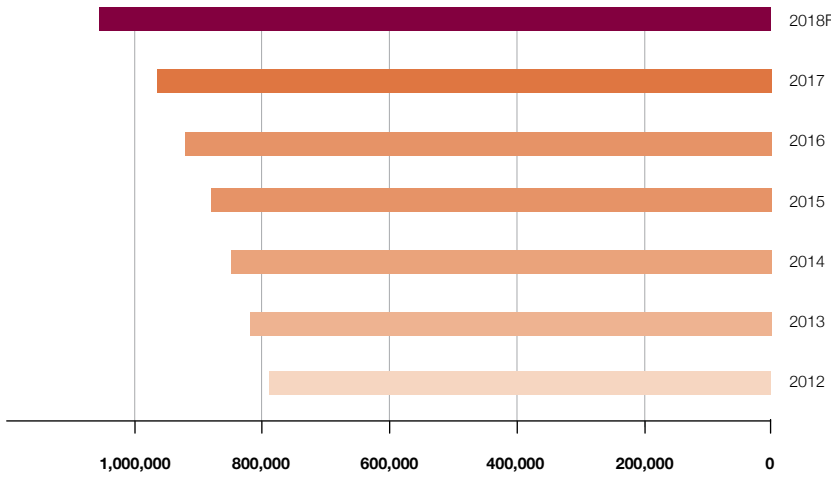
مقارنةً بالمراكز الأخرى، لا يوجد في المنطقة الشرقية أي مشاريع واسعة النطاق تركز بشكل رئيسي على العقارات التجارية مما يعني أن السوق سيغلب عليه التطوير المُجزأ على طول الطرق الرئيسية وذلك على المدى القصير إلى المتوسط.

وتوضح البيانات والتقديرات الخاصة بنا أنه من المتوقع أن يزيد العرض على المساحات المكتبية هذا العام ليصل إلى حوالي 1,050,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بنهاية 2018.

ومع طرح هذه الوحدات، سيستمر السوق في التحرك لصالح المستأجرين الذي سيكون بإمكانهم التفاوض على شروط إيجار مرنة مثل فترات إعفاء أطول من الإيجار مع حرص الملاك على الحفاظ على معدلات الإشغال كما هي. وسيظل موقع العقار عاملاً مؤثراً في قرار المستأجرين للانتقال إلى مكان جديد تماشياً مع معدلات الإيجار تماشياً مع زيادة تأثر السوق بالأسعار (الشكل 8).

الشكل 8

العرض على المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية، المساحة القابلة للتأجير بالمترب المربع



المصدر: أبحاث نايت فرانك

التداء

شهد متوسط معدلات الإيجار انخفاضات سنوية في جميع قطاعات السوق. فقد انخفض متوسط الإيجارات للعقارات الفاخرة والعقارات من الفئة "أ" في الخُبر بنسبة 8%، بينما انخفضت إيجارات الفئة "ب" بنسبة مماثلة 8% عبر الخُبر والدمام. وبتدأ من الربع الثالث من عام 2018، وصل متوسط إيجار العقارات الفاخرة والفئة "أ" في الخُبر إلى 900 ريال سعودي للمتر المربع سنوياً بينما وصل متوسط إيجارات الفئة "ب" إلى 600 ريال سعودي للمتر المربع في الخُبر والدمام.

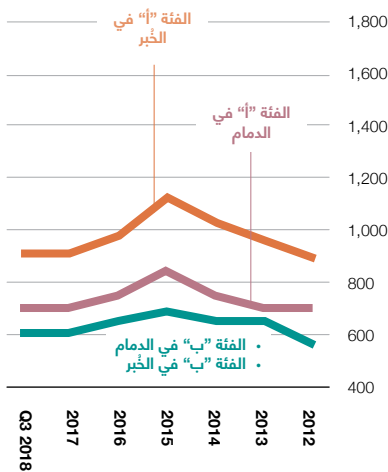
أظهرت معدلات العقارات الشاغرة ضمن فئة العقارات عالية الجودة تزايداً على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 25% في العقارات الفاخرة والفئة "أ" بينما كانت 20% في السنة السابقة. من ناحية أخرى، شهدت عقارات الفئة "ب" زيادة أيضاً في معدلات العقارات الشاغرة التي وصلت إلى معدل 30% بينما كانت 25%. وبالنظر إلى هيكلية السوق، نرى استمرار هذا الاتجاه في عقارات الفئة "ب" التي من المتوقع أن تشهد ارتفاعاً في معدلات العقارات الشاغرة مستقبلاً مع تقادم عرض الفئة "أ" واندرجته في الفئة "ب".

يمثل الانتعاش الأخير في أسعار النفط مؤشراً إيجابياً لصالح الاقتصاد المحلي على الرغم من أنه من غير المحتمل أن يدفع الطلب إلى مستوى يحقق فيه التعادل بالنظر إلى حجم العرض في المستقبل القريب. ومن المهم أن ننوه إلى أن أغلبية العرض المستقبلي سيتم تقديمه في قطاع الفئة "أ" الذي من المحتمل أن يضغط على الإيجارات وعلى معدلات الإشغال في هذه الفئة على المدى القصير إلى المتوسط (الشكل 9).

الشكل 9

الإيجارات المكتبية في المنطقة الشرقية

ريال سعودي لكل متر مربع



المصدر: أبحاث نايت فرانك، عمّ العقارية

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

قسم الأبحاث

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

استشارات المشاريع التطويرية

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

نيل نجيب

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

خدمات المستأجرين والوكالة التجارية

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

التقييم والاستشارات

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



إشعار هام

جميع الحقوق محفوظة © لشركة 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 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. يُظهر 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 المكتب رقم 8، المبنى 1224، الشارع 298، طريق الملك عبد العزيز، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



Healthcare in Saudi Arabia | May 2018



REITs Insights on Saudi Arabia Q1 2018



KSA Residential Market Review January 2018



The Riyadh Metro



Wealth Report Middle East Autumn 2018 Update



The Wealth Report City Series: Dubai Edition



The Hub Report 2018



Our Services



Active Capital 2018



(Y)our Space



Private View 2018



The Wealth Report 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 • زيمبابوي