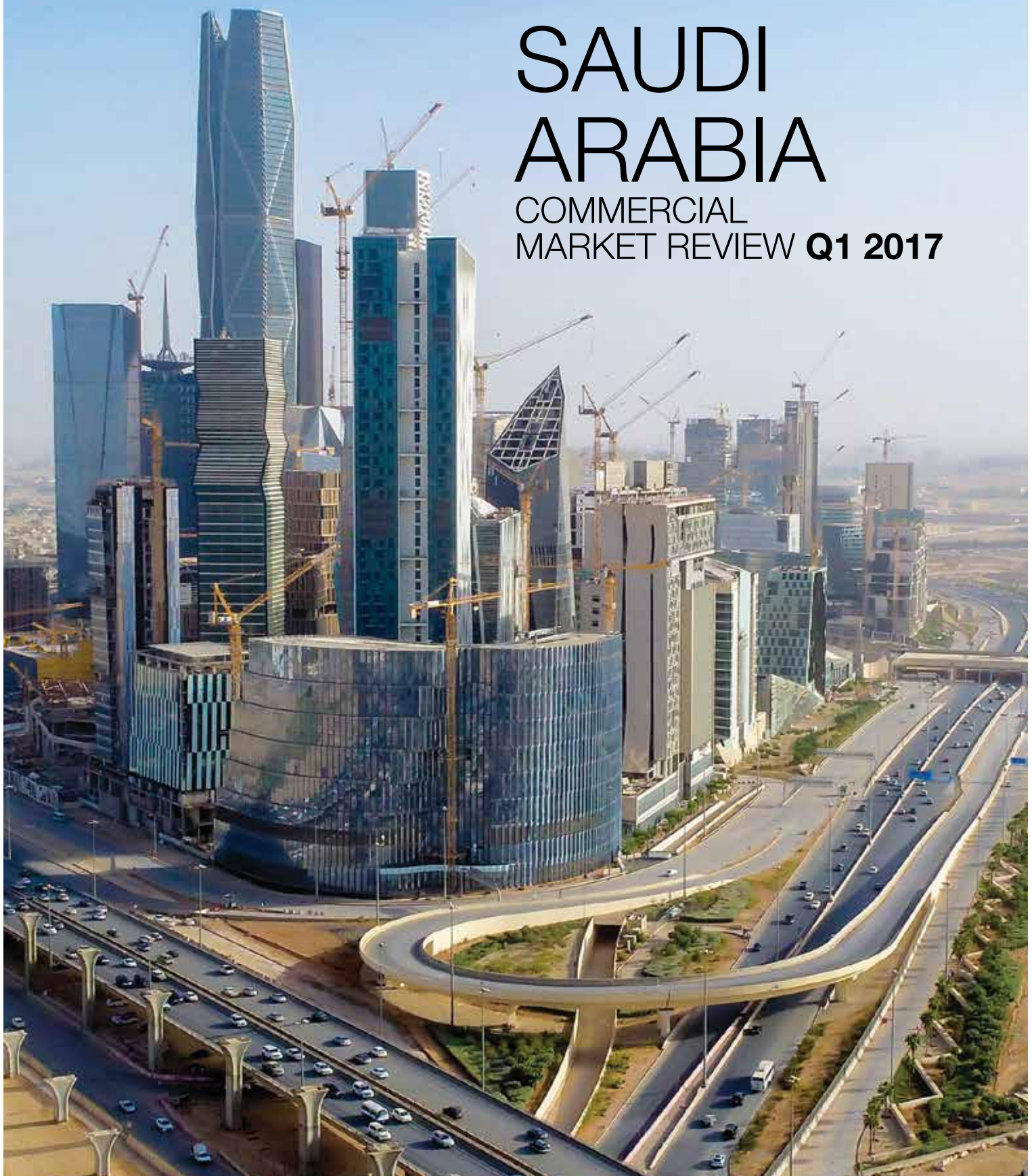


RESEARCH



# SAUDI ARABIA

COMMERCIAL  
MARKET REVIEW **Q1 2017**



SUPPLY FOR GRADE A BUILDINGS REMAINS CONSTRAINED. GRADE B RENTS SEEING DECLINE.

## KEY FINDINGS

The slowdown in demand for commercial space has been met with a corresponding reduction in construction completions which has in turn moderated any major decline in rental rates for Grade A buildings.

Due to the historic lack of good quality space, Grade A buildings have maintained both achievable rental rates and occupancy levels over the past 12 months.

Grade B rents will continue to fall through 2017 while downward pressure to Grade A rents will be offset in the short term by completion delays.



“Saudi Arabia’s Vision 2030, and the ambitious targets set out in the National Transformation Plan (NTP), call for a shift from a state-led economic system to one driven by the private sector.”

**DANA SALBAK**  
Associate Partner, Research

## MARKET OVERVIEW

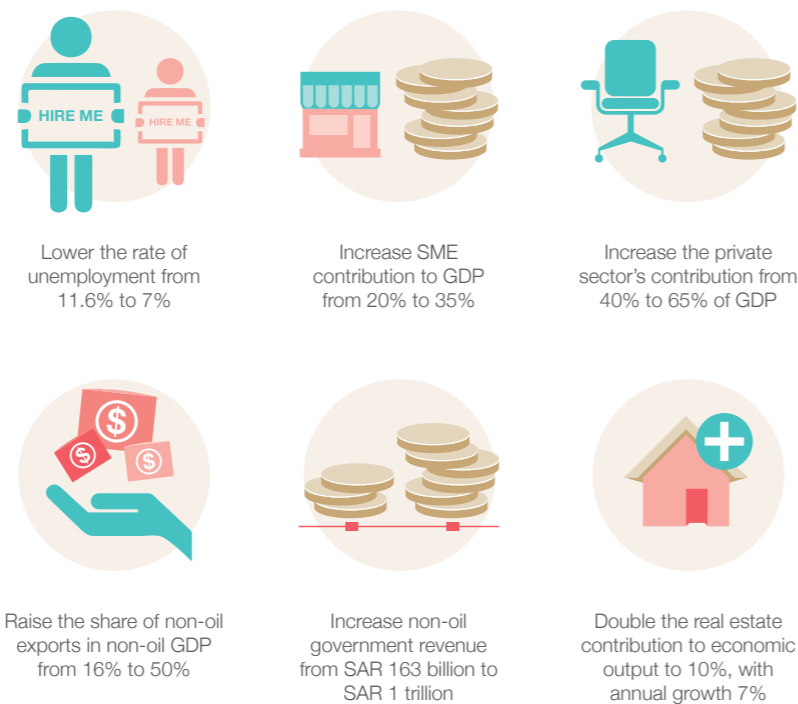
In light of the decline in oil prices, the Saudi Vision 2030 is key to the diversification and restructuring of the economy. This is expected to promote and expand the non-oil private sector, with positive implications on the commercial real estate market in the long run.

The past decade witnessed substantial growth in Saudi Arabia’s economy on the back of rising oil prices and increased production. This led to the expansion of the work force and increased government spending in areas such as infrastructure and real estate, education and healthcare, retail and telecommunications.

However the volatility in oil prices since the second half of 2014 ushered in a new economic landscape. Lower export revenues put pressure on spending, forcing the government to rethink its economic strategy and tighten its fiscal policy.

The response has been a series of wide-ranging reforms aimed at diversifying the country’s economy and encouraging a more productivity-led economic model. Saudi Arabia’s Vision 2030, and the ambitious targets set out in the National Transformation Plan (NTP), call for a shift from a state-led economic system to one driven by the private sector.

Figure 1  
Select targets of the Saudi Vision 2030 & national transformation plan



Source: Saudi Vision 2030

Please refer to the important notice at the end of this report.

## RIYADH

### Demand

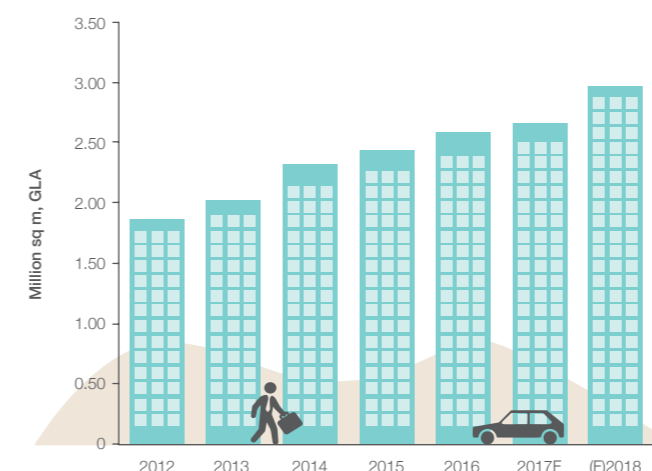
Government entities remain the largest occupiers of office space in Riyadh. Given the current market conditions, we are likely to see them restructure and downsize their operations as the kingdom cuts public spending. This comes after the government announced its plans to reduce its spending on public wages to 40% of the budget by 2020 from 45%. In addition, the government aims to cut one-fifth of its civil service.

In the long term however, and as the kingdom looks to diversify its economy and accommodate its large young population moving into the labour force, demand for office space is likely to pick up in the capital. Future demand is expected to stem from the financial sector as Riyadh looks to position itself as a global financial centre.

### Supply

The total stock of office space in Riyadh is currently at 2.4 million sq m GLA. This is expected to increase to reach 3 million sq m GLA by the end of 2018. However, given current market conditions we are cautious about the delivery of projects within the specified timeframe and expect further delays. Key to the development of the Riyadh commercial market is King Abdullah Financial District which, when complete, will dramatically change the dynamics of the market by offering a best in class mixed use product. Due to delays in handover any major effect on Grade A rental rates will be smoothed as the supply is phased into the market from 2018 onwards.

Figure 2  
Supply of office space, Riyadh



Source: Knight Frank Research

### Performance

Average rental rates remained fairly stable throughout 2016 with marginal declines witnessed across Grade B stock. Due to the historic lack of good quality commercial premises, Grade A rents have remained flat over the last 12 months, underpinned by high occupancy rates.

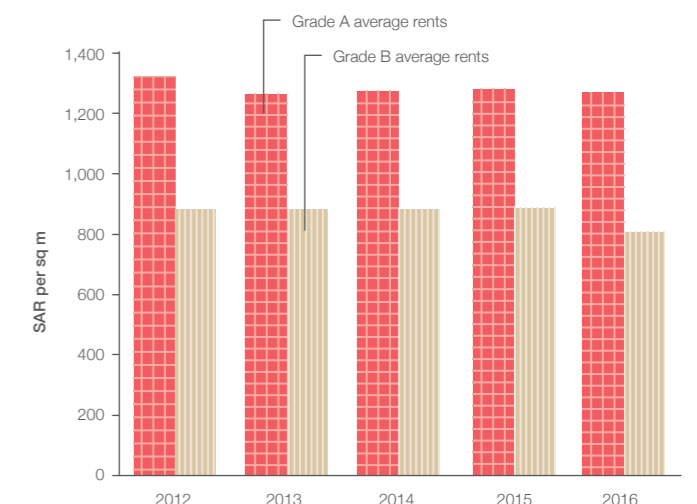
Looking ahead, Riyadh’s office market is expected to become increasingly tenant favorable as new projects are delivered, the majority of which are Grade A. Faced with a softening in demand, landlords are likely to become flexible in their approach to leasing in order to retain and or attract good quality tenants.

As a result Grade B rents will continue to fall throughout 2017 while Grade A rents will come under downward pressure in line project completions. That said due to the lack of Grade A stock in the market and the delay to King Abdullah Financial District, any reduction in rents could be offset for approximately 12 to 24 months.

Currently Grade A rents stand at SAR 1,300 per square metre per annum while Grade B rents stand at SAR 800 per square metre.

Overall vacancy rates were relatively stable at 15% throughout 2016 however this is expected to increase over the next 12 to 24 months as more space is delivered to the market. As supply increases we expect a two tiered market to develop where buildings situated in better locations with flexible floor plates and generous parking ratios will command premium rents while secondary assets will see larger falls in rental values and increases in vacancy rates.

Figure 3  
Office rents, Riyadh



Source: Knight Frank Research

## JEDDAH

### Demand

Demand for office space in Jeddah remained relatively subdued in 2016 as a result of a slowdown in commercial activity. As tenants become increasingly cost sensitive, the majority of demand has been for fitted out units below 300 square metres. We expect this trend to continue throughout 2017 until the non-oil economy picks up and the reforms set out in Vision 2030 and the NTP feed through into the wider economic system.

### Supply

The total stock of office space in Jeddah stood at circa 900,000 sq m GLA at the end of 2016, broadly flat on a year to year basis as no major projects were delivered to the market. This trend is due to reverse in the coming years as approximately 200,000 sq m of commercial stock is planned or in the pipeline. The most important scheme due for completion in the coming months is Emaar Square which will deliver approximately 20,000 sq m of good quality Grade A space.

However due to current market conditions we remain wary of the prompt delivery of major projects and so any effect on performance as a result of increases in supply will be moderated over the coming 12 to 24 months.

### Performance

Like Riyadh, there remains a lack of good quality stock in the Jeddah market which has underpinned the performance of Grade A rents over the past 12 months. To this end Grade A rents have remained flat while Grade B rents have seen marginal declines year-on-year.

Meanwhile market wide vacancies remained stable amid limited supply completions throughout the year as a number of developers adopted a wait and see approach throughout 2016.

Commercial rents in Jeddah are likely to face downward pressure over the next 12 months as tenants rationalise operations and focus on cost cutting. Despite rationalisation of operations, we do not see vacancy rates rising dramatically in Grade A buildings as a result of the historic lack of supply and the inevitable delay to major completions over the coming 12 months.

Currently Grade A rents stand at SAR 1,200 per square metre per annum while Grade B rents stand at SAR 750 per square metre.

## EASTERN PROVINCE

### Demand

Demand for office space in the Eastern Province is primarily driven by family business conglomerates along with the oil & gas and the industrial & manufacturing sectors. More recently, demand has stemmed from the professional services segment catering to the hydrocarbon sector such as consulting and law firms.

Nevertheless the public sector continues to be a major occupier of space and given recent market conditions, demand from this segment is expected to weaken in the short term. This in turn has affected demand from downstream service providers who are reducing staff in order to stream line operations.

### Supply

Eastern Province continues to be dominated by fragmented development with no well-defined CBD. The current supply of office space in the Eastern Province stands at around 1 million sq m of GLA. Our data and estimates show that an additional 150,000 sq m of leasable space is expected to be delivered to the market over the next couple of years.

Contrary to the fragmented nature of the office space currently available, the future pipeline is mainly made up of Grade A quality stock. The delivery of this space will begin to raise the general quality of the stock available in the market which is still predominantly Grade B.

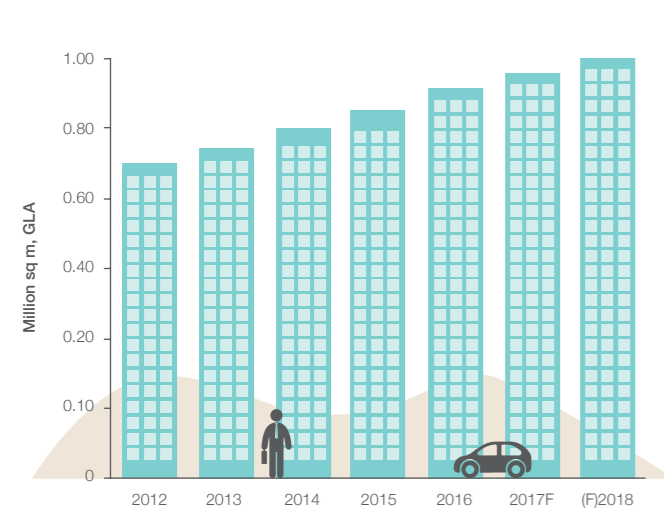
The market still lacks functional and integrated mixed-use developments with a strong retail and F&B element, which is key to attracting and retaining better quality occupiers. As this new supply comes online the market will continue to move in favour of tenants who will be able to negotiate flexible lease terms such as elongated rent free periods as landlords seek to maintain occupancy rates. Property location will continue to influence tenant decisions to relocate along with rental rates as the market becomes more price sensitive.

### Performance

Given the limited supply of completions throughout 2016, market wide vacancy rates remained stable at circa 25% year-on-year. As demand softens and additional space is delivered to the market, we expect this to increase to 30% over the coming 18 months. In turn, rental rates have faced downward pressure throughout quarter 3 and 4 of 2016 on the back of a general slowdown in the economy. While a few select Grade A buildings continue to perform above market average, rents are likely to soften further in the short term as supply outstrips demand for the foreseeable future.

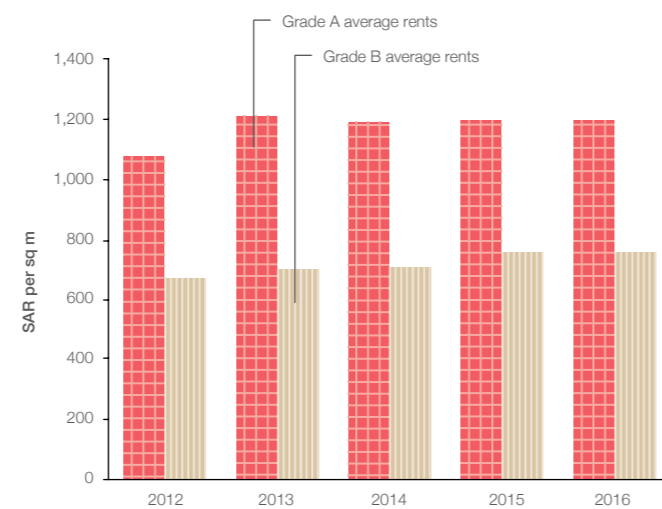
Currently Grade A rents stand at SAR 1,000 per square metre per annum while Grade B rents stand at SAR 850 per square metre.

Figure 4  
Supply of office space, Jeddah



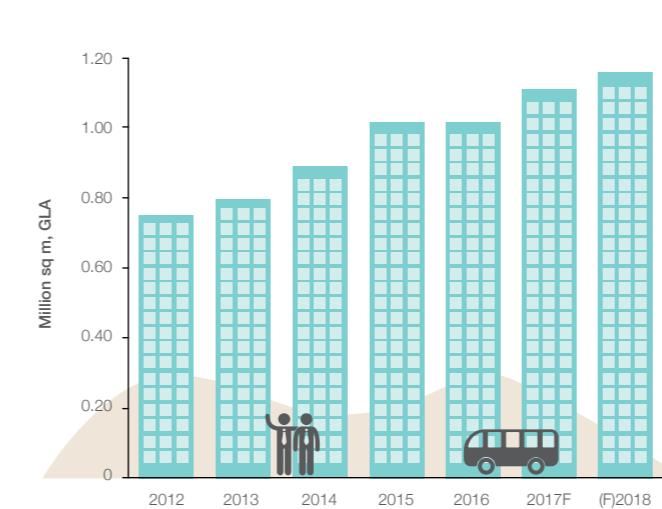
Source: Knight Frank Research

Figure 5  
Office rents, Jeddah



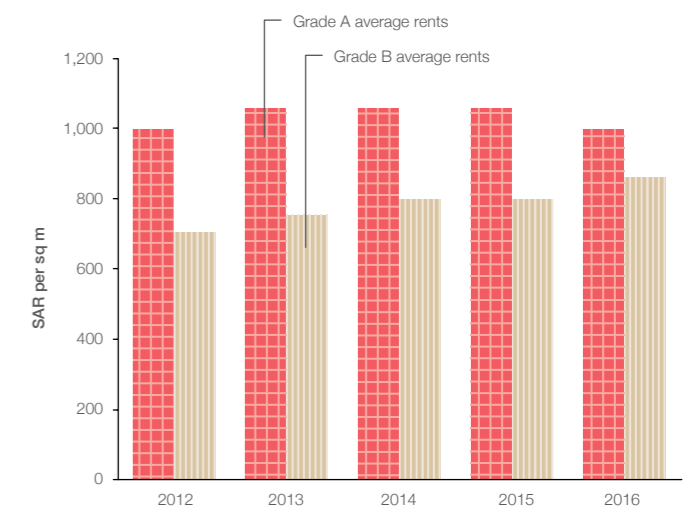
Source: Knight Frank Research

Figure 6  
Supply of office space, Eastern Province



Source: Knight Frank Research

Figure 7  
Office rents, Eastern Province



Source: Knight Frank Research



GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit [KnightFrankblog.com/global-briefing](http://KnightFrankblog.com/global-briefing)

## RESEARCH

### Dana Salbak

Associate Partner  
+971 56 4206 735  
Dana.Salbak@me.knightfrank.com

## GENERAL MANAGER, KSA

### Stefan Burch

Partner  
+966 5308 93297  
StefanBurch@me.knightfrank.com

## VALUATIONS

### Alexandros Arvalis

Associate Partner  
+971 56 1786 678  
Alex.Arvalis@me.knightfrank.com

## DEVELOPMENT CONSULTANCY & RESEARCH

### Harmen De Jong

Partner  
+971 56 1766 588  
Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

## INVESTMENT

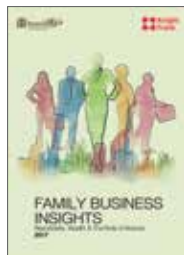
### Joseph Morris

Partner  
+971 50 5036 351  
Joseph.Morris@me.knightfrank.com

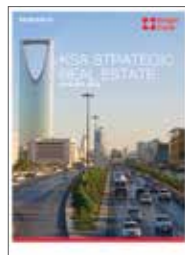
## RECENT MARKET-LEADING RESEARCH PUBLICATIONS



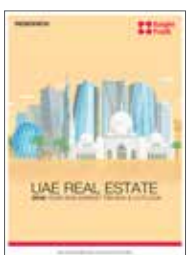
Wealth Report 2017



Family Business Insights 2017



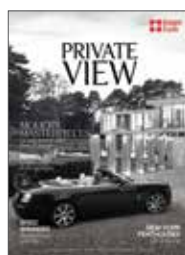
KSA Strategic Real Estate August 2016



UAE Real Estate Year-End Report 2016



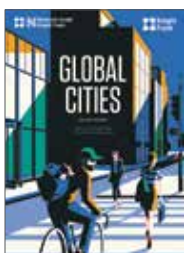
International View 2016



Private View 2016



London Residential Review Spring 2016



Global Cities 2017



Africa Report 2015



## Important Notice

© Knight Frank LLP 2017 - This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to 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 not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears.

Knight Frank Middle East Limited (Saudi Arabia Branch) is a foreign branch registered in Saudi Arabia with registration number 1010432042. Our registered office is at Office No. 8, Building No. 1224, King Abdulaziz Road, Yasmen, PO Box 57774, Riyadh, 11584, Kingdom of Saudi Arabia.

# المملكة العربية السعودية

استعراض السوق التجاري  
النصف الاول من 2017

## الرياض

### الطلب

لا تزال الجهات الحكومية من أكبر الشاغلين للمساحات المكتبية في الرياض. ونظرًا لظروف السوق الحالية، فمن المرجح أن نشهد إعادة هيكلة وتقليص لحجم عملياتها حيث تقلل المملكة الإنفاق العام. ويأتي هذا بعد أن أعلنت الحكومة عن خططها لخفض الإنفاق على الأجور العامة من الميزانية إلى 40% من 45% بحلول عام 2020.

ومع ذلك، فعلى المدى الطويل وحيث تشهد المملكة تنويع الاقتصاد واستيعاب الكتلة السكانية الكبيرة من الشباب في الانتقال إلى القوى العاملة، من المرجح أن يرتفع الطلب على المساحات المكتبية في العاصمة. ومن المرتقب أن ينطلق الطلب المستقبلي من القطاع المالي حيث تنظر الرياض وضع نفسها كمركز مالي عالمي..

### العرض

يبلغ إجمالي المساحات المكتبية في الرياض في الوقت الحالي 2.4 مليون متر مربع من المنطقة القابلة للتأجير. ومن المتوقع أن ترتفع هذه النسبة لتصل إلى 3 مليون متر مربع من المنطقة القابلة للتأجير قبل نهاية عام 2018. ومع ذلك، نظرًا لظروف السوق المحلية نحن حذرون بشأن تسليم المشاريع ضمن الإطار الزمني المحدد وتوقع المزيد من التأجير. ويتمثل مفتاح تطوير السوق التجارية لمدينة الرياض في مركز الملك عبد الله المالي والذي، عند اكتماله، سيحدث تغييرًا هائلًا في حركة السوق من خلال تقديم الأفضل في العقارات متعددة الاستخدامات. وبسبب التأخير في التسليم سيتم الحد من أي تأثير كبير على أسعار الإيجارات من الدرجة (أ) حيث سيتدرج العرض في السوق من عام 2018 فصاعدًا.

### الأداء

ظل متوسط أسعار الإيجارات مستقرًا إلى حد ما طوال 2016 مع انخفاضات هامشية تم مشاهدتها عبر أسهم الدرجة (ب). ونظرًا للنقص في المباني التجارية ذات النوعية الجيدة منذ أمد بعيد، ظلت إيجارات الدرجة (أ) سهلة على مدى الأشهر الـ 12 الماضية، مدعومًا بمعدلات إشغال عالية.

واستشرافًا للمستقبل، من المتوقع أن يصبح سوق المكاتب في الرياض هو المفضل للمستأجر على نحو متزايد حيث توجد المشاريع الجديدة المنجزة، والتي تكون غالبيتها من الدرجة (أ). وفي مواجهة التراجع في الطلب، من المرجح أن يصبح الملك أكثر مرونة في نهجهم عند التأجير من أجل الحفاظ على و/أو جذب المستأجرين ذوي النوعية الجيدة.

ونتيجة لذلك ستستمر إيجارات الدرجة (ب) في الانخفاض طوال عام 2017 بينما ستخضع إيجارات الدرجة (أ) إلى الضغط الهبوطي في خط إنجازات المشروع. ويرجع ذلك إلى نقص مخزون الدرجة (أ) في السوق وتأخير إنجاز مركز الملك عبدالله المالي، ويمكن تعويض أي انخفاض في الإيجارات خلال ما يقرب من 12 إلى 24 شهرًا.

وتظل إيجارات الدرجة (أ) حاليًا عند 1,300 ريال سعودي لكل متر مربع سنويًا بينما تظل إيجارات الدرجة (ب) عند 800 ريال سعودي لكل متر مربع. وكانت معدلات الشواغر العامة مستقرة نسبيًا عند 15% خلال عام 2016 ولكن من المتوقع أن يزداد خلال الـ 12 شهرًا التالية إلى 24 شهرًا حيث يتم تسليم مساحة أكبر للسوق. ومع تزايد العرض فإننا نتوقع وجود مستويين من السوق حيث المباني التي في مواقع أفضل مع اللوحات الأرضية المرنة وأسعار مواقف السيارات المنخفضة ستقود الإيجارات المميزة بينما ستشهد الأصول الثانوية انخفاضات أكبر في قيم الإيجارات وزيادة في معدلات الشواغر.

## النتائج الرئيسية

يقابل تباطؤ الطلب على المساحات التجارية انخفاضًا مماثلًا في إنجازات البناء والذي بدوره يدير أي انخفاض كبير في أسعار الإيجار لمباني الدرجة (أ).

ونظرًا للنقص خلال السنوات السابقة في المساحة ذات النوعية الجيدة، حافظت مباني الدرجة (أ) على كل من أسعار الإيجار القابلة للتطبيق ومستويات الإشغال على مدى الـ 12 شهرًا الماضية.

ستستمر إيجارات الدرجة (ب) في الانخفاض خلال 2017 بينما سيتم تعويض الضغط الهبوطي لإيجارات الدرجة (أ) على المدى القصير بسبب عمليات التأخر في الإنجاز.

## نظرة عامة على السوق

في ظل التراجع في أسعار النفط، تعد الرؤية السعودية 2030 جوهرية لتنويع وإعادة هيكلة للاقتصاد. ومن المتوقع تعزيز وتوسيع القطاع الخاص غير النفطي، بالإضافة إلى وجود الآثار الإيجابية على سوق العقارات التجارية على المدى الطويل.

شهد العقد الماضي نموًا كبيرًا في اقتصاد المملكة العربية السعودية على خلفية ارتفاع أسعار النفط وزيادة الإنتاج. ولقد أدى ذلك إلى التوسع في قوة العمل وزيادة الإنفاق الحكومي في مجالات مثل البنية التحتية والعقارات والتعليم والرعاية الصحية وتجارة التجزئة والاتصالات.

إلا أن التقلبات في أسعار النفط منذ النصف الثاني من عام 2014 كانت العامل الرئيسي ببدء المشهد الاقتصادي الجديد. كما وضعت عائدات الصادرات المنخفضة ضغطًا على الإنفاق، ما اضطر الحكومة إلى إعادة النظر في استراتيجيتها الاقتصادية وتشديد سياستها المالية.

ولقد جاءت الاستجابة في شكل سلسلة من الإصلاحات واسعة النطاق التي تهدف إلى تنويع اقتصاد البلاد ودعم نموذج اقتصادي قائم على الإنتاجية بشكل أكبر. تبدأ رؤية المملكة العربية السعودية 2030 والأهداف الطموحة الواردة في خطة التحول الوطنية بالدعوة إلى التحول من نظام اقتصادي تقوده الدولة إلى اقتصاد يقوده القطاع الخاص.

الشكل 1

### حدد أهداف الرؤية السعودية 2030 وخطة التحول الوطنية



زيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي من 40% إلى 65%



زيادة مساهمة الشركات الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي الإجمالي من 20% إلى 35%



انخفاض معدل البطالة من 11.6% إلى 7%



مضاعفة مساهمة قطاع العقارات في الناتج الاقتصادي إلى 10%، مع نمو سنوي يبلغ 7%



زيادة الإيرادات الحكومية غير النفطية من 163 بليون ريال سعودي إلى 1 تريليون ريال سعودي



رفع حصة الصادرات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي من 16% إلى 50%

المصدر: الرؤية السعودية 2030



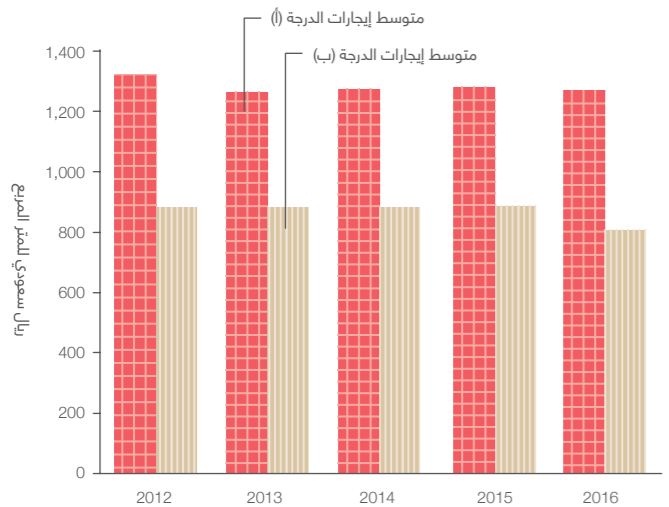
”تدعو رؤية المملكة العربية السعودية 2030 والأهداف الطموحة الواردة في خطة التحول الوطني، إلى التحول من نظام اقتصادي تقوده الدولة إلى نظام اقتصادي يقوده القطاع الخاص.“

دانا سالباك  
الشريك المساعد، أبحاث

يرجى الرجوع إلى الملاحظات الهامة في نهاية هذا التقرير.

الشكل 3

### إيجارات المكاتب، الرياض



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

الشكل 2

### العرض من المساحات المكتبية، الرياض



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

## جدة

### الطلب

ظل الطلب على المساحات المكتبية في جدة منخفضًا نسبيًا في عام 2016 نتيجة لتباطؤ النشاط التجاري. كما أصبح المستأجر أكثر حساسية بالنسبة للتكلفة على نحو متزايد، وكانت غالبية الطلب للوحدات المجهزة بأقل من 300 متر مربع. ونحن نتوقع أن يستمر هذا الاتجاه طوال 2017 حيث يرتفع الاقتصاد غير النفطي والإصلاحات المنصوص عليها في رؤية 2030 ويساهم برنامج التحول الوطني في النظام الاقتصادي على نطاق واسع.

### العرض

بلغ إجمالي المخزون من المساحات المكتبية في جدة حوالي 900,000 متر مربع من المناطق القابلة للتأجير في نهاية عام 2016، ويستقر على نطاق واسع من سنة إلى أخرى حيث لم يتم تسليم مشروعات كبرى للسوق. ومن المقرر أن ينعكس هذا الاتجاه في السنوات المقبلة حيث يتم التخطيط لحوالي 200,000 متر مربع من المخزون التجاري أو في المستقبل. ويعد المشروع الأكثر أهمية للانتهاج منه في الأشهر المقبلة هو ساحة إعمار والتي ستوفر حوالي 20,000 متر مربع من مساحة الدرجة (أ) ذات النوعية الجيدة. ولكن نظرًا لظروف السوق الحالية هناك حذر من التسليم الفوري للمشاريع الكبرى وبالتالي فإن أي تأثير على الأداء كنتيجة للزيادة في العرض ستكون متوسطة خلال الأشهر الـ 12 إلى الـ 24 القادمة.

### الأداء

كما هو الحال في الرياض، لا يزال هناك نقص في المخزون ذو النوعية الجيدة في سوق جدة والأساس الذي يقوم عليها أداء إيجارات الدرجة (أ) خلال الـ 12 شهرًا الماضية. وتحقيقًا لهذه الغاية، ظلت إيجارات الدرجة (أ) مستقرة بينما شهدت إيجارات الدرجة (ب) انخفاضات هامشية على أساس سنوي.

وفي الوقت نفسه، ظلت شواغر السوق الواسعة مستقرة وسط إنجازات العرض المحدودة على مدار العام كما اعتمد عدد من المطورين نظرية الانتظار والترقب طوال 2016.

من المحتمل أن تواجه الإيجارات التجارية في جدة ضغطًا تنازليًا على مدى الـ 12 شهرًا المقبلة حيث يخفض المستأجر من العمليات وبركوزون على خض التكاليف. وعلى الرغم من ترشيد العمليات، لا نرى حدوث ارتفاع كبير في معدلات شواغر مباني الدرجة (أ) كنتيجة للنقص التاريخي من العرض والتأخير الحتمي للإنجازات الكبيرة خلال الأشهر الـ 12 المقبلة.

تستقر إيجارات الدرجة (أ) حاليًا عند 1,200 ريال سعودي لكل متر مربع سنويًا بينما تستقر إيجارات الدرجة (ب) 750 ريال سعودي لكل متر مربع.

## المنطقة الشرقية

### الطلب

يعتمد الطلب على المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية على الشركات العائلية في المقام الأول إلى جانب قطاع النفط والغاز والقطاعات الصناعية والتصنيع. وفي الآونة الأخيرة، نشأ الطلب من قطاع الخدمات المهنية التي تلبى احتياجات قطاع الهيدروكربون مثل الشركات الاستشارية والمؤسسات القانونية.

ومع ذلك لا يزال القطاع العام يمثل شاغلًا كبيرًا للمساحة، ونظرًا لظروف السوق في الآونة الأخيرة فإنه من المتوقع أن يضعف الطلب من هذه الشريحة على المدى القصير. ولقد أثر ذلك بدوره على الطلب من مقدمي الخدمات الذين يخفضون عدد الموظفين من أجل رفع كفاءة عمليات التشغيل.

### العرض

لا تزال المنطقة الشرقية يهيمن عليها التطوير المجزأ مع عدم وجود منطقة أعمال مركزية واضحة المعالم. ويبلغ العرض الحالي من المساحات المكتبية في المنطقة الشرقية حوالي 1 مليون متر مربع من المنطقة القابلة للتأجير. وتشير البيانات والتقديرات إلى أنه من المتوقع تسليم 150,000 متر مربع من المساحة المتوفرة للإيجار للسوق على مدار العامين المقبلين.

وخلالًا للطبيعة المجزأة من المساحات المكتبية المتاحة حاليًا، يتكون الخط المستقبلي أساسًا من مخزون الدرجة (أ) ذو النوعية الجيدة. وسيبدأ تسليم هذه المساحة في رفع الجودة العامة للمخزون المتاح في السوق والذي لا يزال في الغالب بالدرجة (ب).

ولا يزال السوق يفتقر إلى المباني متعددة الاستخدامات الوظيفية والمتكاملة مع محلات التجزئة القوية وعنصر الأغذية والمشروبات، وهو أمر أساسي لجذب واستبقاء الشاغلين الأفضل جودة. كما سيستمر هذا العرض الإلكتروني للسوق في التحرك لصالح المستأجرين الذين سيكونون قادرين على التفاوض على شروط عقد الإيجار مثل فترات السماح مع المرونة في مدة عقد الإيجار. كما يسعى الملاك للحفاظ على معدلات الإشغال. وسيستمر موقع العقار في التأثير على قرارات المستأجر للانتقال جنبًا إلى جنب مع أسعار الإيجار بينما يصبح السوق أكثر حساسية للسعر.

### الأداء

نظرًا للعرض المحدود من الإنجازات طوال عام 2016، ظلت معدلات الشواغر الكبيرة في السوق مستقرة عند حوالي 25% على أساس سنوي. بينما يقل الطلب ويتم تسليم مساحة إضافية في السوق، فإننا نتوقع أن ترتفع هذه النسبة إلى 30% خلال الـ 18 شهرًا المقبلة. في المقابل، واجهت معدلات الإيجار ضغط هبوطي على مدار الربع الثالث والرابع من عام 2016 على خلفية التباطؤ العام في الاقتصاد. وبينما تستمر مجموعة بسيطة مختارة من مباني الدرجة (أ) في الأداء فوق المتوسط في السوق، من المرجح أن تنخفض الإيجارات على المدى القصير عندما يزيد العرض عن الطلب في المستقبل المنظور. تستقر إيجارات الدرجة (أ) حاليًا عند 1,000 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا بينما تستقر إيجارات الدرجة (ب) عند 850 ريال سعودي لكل متر مربع.

الشكل 4

### المعرض من المساحات المكتبية، جدة



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

الشكل 5

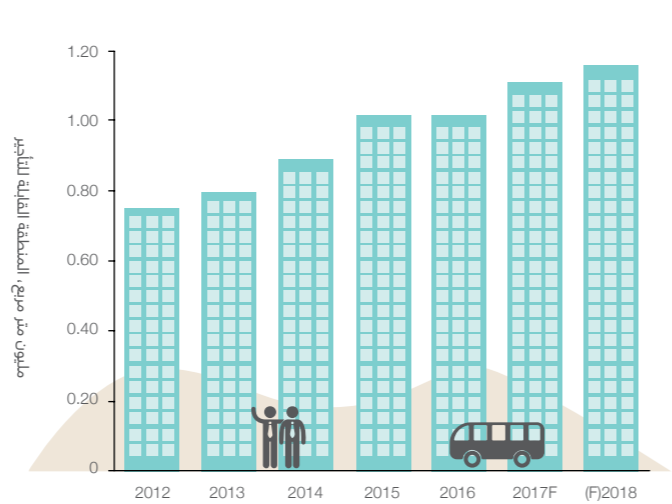
### إيجارات المكاتب، جدة



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

الشكل 6

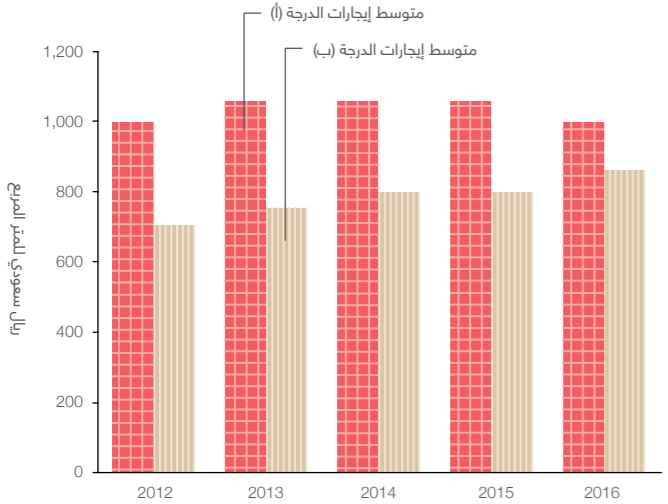
### العرض على المساحات المكتبية، المنطقة الشرقية



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

الشكل 7

### إيجارات المكاتب، المنطقة الشرقية



المصدر: قسم الأبحاث بـ"تايت فرانك"

## قسم الأبحاث

### دانا سالباك

الشريك المساعد

+971 56 4206 735

[Dana.Salbak@me.knightfrank.com](mailto:Dana.Salbak@me.knightfrank.com)

### مدير عام، المملكة العربية السعودية

### ستيفان بورش

شريك

+966 5308 93297

[StefanBurch@me.knightfrank.com](mailto:StefanBurch@me.knightfrank.com)

### التممين

### أليكس أرفاليس

الشريك المساعد

+971 56 1786 678

[Alex.Arvalis@me.knightfrank.com](mailto:Alex.Arvalis@me.knightfrank.com)

### استشارات وأبحاث التطوير

### هارمن دي يونغ

شريك

+971 56 1766 588

[Harmen.DeJong@me.knightfrank.com](mailto:Harmen.DeJong@me.knightfrank.com)

### الاستثمار

### جوزيف موريس

شريك

+971 50 5036 351

[Joseph.Morris@me.knightfrank.com](mailto:Joseph.Morris@me.knightfrank.com)



### ملحوظة مهمة

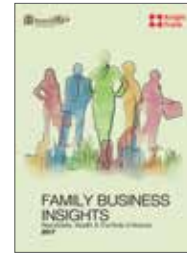
© نايت فرانك إل إل بي 2017 - نُشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ويجب عدم اعتباره مصدراً موثقاً بأي حال من الأحوال. بالرغم من الالتزام بأعلى المعايير في إعداد هذه المعلومات والتحليلات والرؤى والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير، لن تتحمل شركة نايت فرانك إل إل بي أي مسؤولية أو مساءلة عن أي خسارة أو ضرر ينتج عن استخدام محتويات هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها أو استخدامها كمرجع. يوصفه تقريراً عاماً، هذه المادة لا تمثل بالضرورة رؤية نايت فرانك إل إل بي فيما يتعلق بعقارات أو مشروعات محددة. لا يُسمح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من جانب نايت فرانك إل إل بي على الشكل والمحتوى اللذين يظهر بهما التقرير.

نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة (فرع المملكة العربية السعودية) هي فرع أجنبي مُسجل في المملكة العربية السعودية برقم تسجيل 1010432042، يقع مكتبنا المُسجل في المكتب رقم 8، بناية رقم 1224، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، ص.ب 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.

## المنشورات الرائدة



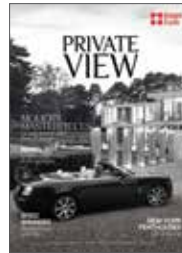
العقارات الاستراتيجية في المملكة العربية السعودية أغسطس 2016



تقرير الشركات العائلية تشرين 2017



تقرير الثروة 2017



الرؤية الخاصة 2016



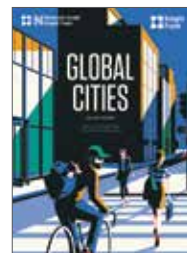
الرؤية الدولية 2016



السوق العقارية في الإمارات العربية المتحدة تقرير نهاية السنة 2016



تقرير أفريقيا 2015



المدن العالمية 2017



نظرة عامة إلى العقارات السكنية في لندن ربيع 2016