



سوق المكاتب في الرياض



مؤشرات السوق ربع السنوية



الطلب



الوحدات الخالية



العرض الجديد



معنويات السوق

ورصدت "سفنلر" زيادة كبيرة في نشاط التأجير خلال الربع الثاني من هذا العام. وكان هذا النمو مدفوعاً بمجموعة متنوعة من القطاعات، بما في ذلك التكنولوجيا والإعلام والاتصالات والاستشارات والهندسة والتصنيع وتكنولوجيا المعلومات، والخدمات الممكنة بتقنية المعلومات. ومن الجدير بالذكر أن 50% من هذه الصفقات المكتملة شملت شركات جديدة، ما يشير إلى المعنويات الإيجابية السائدة في السوق لتوسيع الأعمال. ومن المتوقع استمرار الزخم على ضوء وجود مجموعة قوية من الاستفسارات للفصول المستقبلية. وتأتي شركات الهندسة والتصنيع والخدمات القانونية وشركات الأدوية في طليعة هذا الاهتمام، حيث تمثل مجتمعة ما يقرب من 50% من إجمالي عدد الاستفسارات التي تتلقاها "سفنلر". ومن المثير للاهتمام في هذا الجانب أن نسبة كبيرة (60%) من هذه الاستفسارات ركزت على المساحات المكتبية التي تقل مساحتها عن 1,000 متر مربع، كإشارة إلى تفضيل الشركات لبيئات العمل المرنة والفعالة بصورة متزايدة.

وارتفعت نسبة إشغال العقارات من الدرجة الأولى إلى 98% نتيجة محدودة المساحات المكتبية الفاعلة في الرياض، إلى جانب الثقة القوية في بيئة الأعمال. وشهدت الإيجارات ارتفاعاً مضطرباً، حيث ارتفعت بنسبة 3% على أساس ربع سنوي، في حين تم تسجيل زيادة كبيرة بنسبة 13% على أساس سنوي. وشهدت مناطق محددة، مثل شمال وشمال شرق الرياض زيادات حادة في الإيجارات، حيث سجلت نمواً سنوياً بلغت نسبته 23% و 20% على التوالي. ويعكس هذا الاتجاه سوق المكاتب المزدهر في العاصمة.

ومن المتوقع حدوث زيادة كبيرة في المعروض من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى بحلول نهاية العام المقبل 2025 نتيجة الطلب القوي. وتشير التوقعات أيضاً أن يؤدي هذا التدفق المتوقع لأكثر من 650,000 متر مربع من المساحات الجديدة إلى تعزيز حرية الاختيار أمام المستأجرين المحتملين، والتخفيف من احتمال حدوث زيادات كبيرة في الإيجارات، حتى مع وجود احتمالية استمرار الطلب.

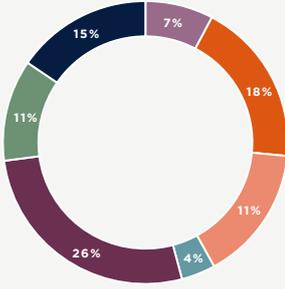
واصل سوق المكاتب في الرياض أداءه القوي في الربع الثاني 2024، حيث يعد ذلك انعكاساً لقوة القطاع غير النفطية. ونما هذا القطاع الذي يمثل المحرك الرئيسي للاقتصاد، بنسبة 3.4% على أساس سنوي في الربع الأول، متجاوزاً التقديرات الأولية. ومن المتوقع أن يؤدي استمرار النشاط غير النفطية إلى دفع نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى نسبة 5% المتوقعة هذا العام. وإذا وضعنا انخفاض التضخم في الحسبان، والذي يبلغ حالياً 1.6% على أساس سنوي للشهر الثالث على التوالي في مايو 2024، فإن ذلك يعتبر بدوره علامة إيجابية أخرى. وتتسم بيئة الأعمال بالإيجابية، حيث ظل مؤشر مديري المشتريات ثابتاً وفي الحدود التوسعية عند 56.4 نقطة في مايو. ويمثل هذا الشهر الخامس والأربعين على التوالي فوق علامة 50 المحايدة التي تشير إلى التوسع. ومن شأن زيادة اهتمام الشركات أن يدفع الرياض للاستحواذ على مرتبة الصدارة في المنطقة، مع زيادة الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 5.6% على أساس سنوي في الربع الأول 2024.

ويتوقع استمرار المسار الإيجابي للاستثمار الأجنبي في المملكة طوال العام الجاري 2024، ويعزى هذا الزخم إلى عدة عوامل، نذكر منها التركيز الاستراتيجي لـ "رؤية السعودية 2030" على جذب رأس المال الأجنبي. وأثبتت الحوافز الاستثمارية التي تقدمها الحكومة السعودية، بما في ذلك الإعفاءات الضريبية، جاذبيتها العالية بالنسبة إلى الشركات الدولية التي تسعى إلى إنشاء مقرات إقليمية داخل المملكة. وبناء على آخر الأخبار ذات الصلة، فقد تبين أن هذه الاستراتيجية قد حققت نتائج إيجابية بشكل واضح، حيث قامت أكثر من 120 شركة أجنبية بنقل مقراتها الإقليمية إلى العاصمة الرياض خلال الربع الأول 2024. ويمثل هذا زيادة ملحوظة بنسبة 477% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. ويتعزز هذا الشعور إلى حد كبير من خلال قيام كيانات بارزة، مثل "إيرنست أند يونغ" و "باير ماكس" بإنشاء مقراتها الإقليمية في الرياض مؤخراً. ويجذب سوق المدينة الذي يواصل توسعه، إلى جانب الأفاق الاقتصادية الواعدة، الشركات الرائدة في مختلف الصناعات، ما سيؤدي حتماً إلى ترسيخ مكانة الرياض لتصبح مركزاً حيوياً للتجارة العالمية. وثبت نجاح الجهود المستمرة التي تبذلها المملكة لتنويع مصادر إيراداتها وخلق بيئة أعمال جذابة، إذ يتضح ذلك من الحجم الكبير للاستفسارات الدولية. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن ما يقرب من 70% من الاستفسارات التي تلقتها "سفنلر" في الربع الثاني من السنة الجارية، قد جاءت من خارج المملكة، واستحوذت الشركات الأمريكية والبريطانية تحديداً على جزء كبير منها (50%).



تقسيم الاستفسارات على مستوى القطاع

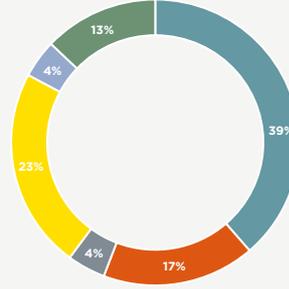
الربع الثاني من عام 2024



- قطاعات أخرى
- قطاع الهندسة والتصنيع
- قطاع الخدمات الاستشارية
- قطاع الخدمات القانونية
- قطاع السلع الاستهلاكية
- تكنولوجيا المعلومات والخدمات الممكنة بتقنية المعلومات
- قطاع الأدوية

متوسط حجم الاستفسارات

الربع الثاني من عام 2024

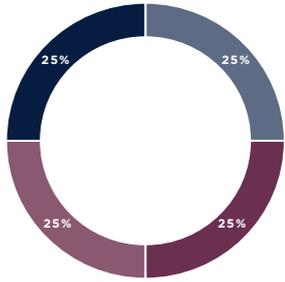


- أقل من 250 متر مربع
- 250 - 500 متر مربع
- 500 - 1,000 متر مربع
- 1,000 - 2,000 متر مربع
- 2,000 - 4,000 متر مربع وما فوق
- 4,000 - 2,000 متر مربع

المصدر: سفلز للأبحاث

تقسيم المعاملات على مستوى القطاع

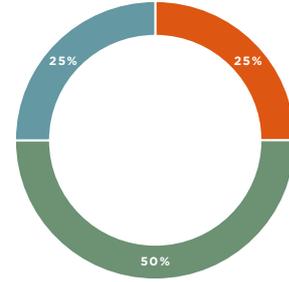
الربع الثاني من عام 2024



- تكنولوجيا المعلومات والخدمات الممكنة بتقنية المعلومات
- الخدمات الاستشارية
- الهندسة والتصنيع
- التكنولوجيا والإعلام والاتصالات

نوع المعاملات

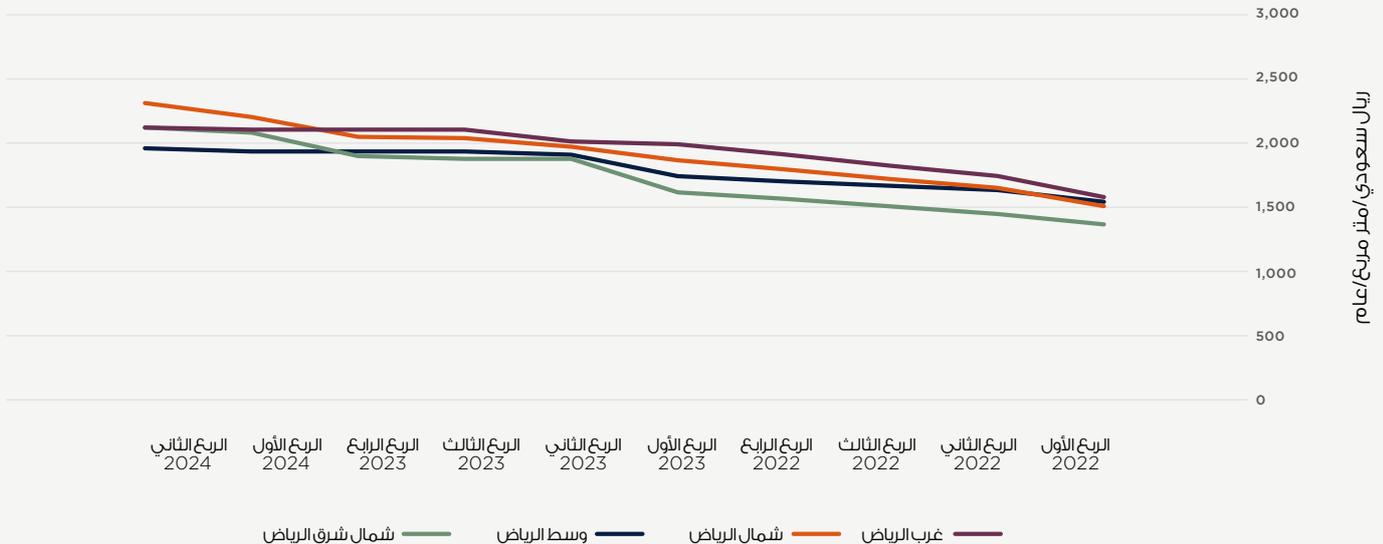
الربع الثاني من عام 2024



- انتقال
- تجديد
- مستأجرون جدد

المصدر: سفلز للأبحاث

اتجاهات الإيجار



التغير على أساس فصلي (%)

- ↑ ارتفاع
- ↔ استقرار

- المشاريع الكبرى
- قيد الإنشاء

فريق سيفلز لأي استفسار، يرجى التواصل معنا

كلاديا خوسيه
محللة أبحاث
+971 4 365 7700
cladia.jose@savills.me

ريان العجرفي
محلل أبحاث
+966 55 079 8846
rayan.alajrafi@savills.me

رمزي درويش
رئيس سيفلز في
المملكة العربية السعودية
+966 53 666 2374
Ramzi.Darwish@savills.sa

بولا والش
مديرة شؤون خدمات المعاملات في
سيفلز الشرق الأوسط
+971 4 365 7700
paula.walsh@savills.me

أمجد سيف
رئيس قسم خدمات المعاملات
+966 53 382 3350
amjad.saif@savills.sa

سيفلز المحدودة تغيير سيفلز منوطاً بما يلي
للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق
لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة
عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشرك في
الولايات المتحدة، وأوروبا، وآسيا
والمحيط الهادئ، وأمريكا، والشرق الأوسط
وتقدم سيفلز لعملائها حول العالم طيفاً
واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة
وخدمات المعاملات والإدارة العقارية، مع اتحاد
هذا الفريق للعرض والاعتماد فقط ولا يجوز نشره أو
نسخه أو اقتباسه بشكل جزئي أو كلي، ولا يجوز
استخدامه كأساس لأي عقد أو نشرة إعلامية أو
الاتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة
مسبقة والبرغم من الحصول على بركات الضمان
قدرة الفريق لا تتحمل 'سيفلز' أي مسؤولية عن أي
خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناتجة عن استخدام
هذا التقرير، وبخاصة التغيير لرمز صراحة من
حيث حقوق الطبع والنشر، وبموجب إعادة إنتاجه
يشكل خلياً جزئياً بأي صيغة دون الحصول
على تصريح خطي من 'سيفلز' للبيانات.

