

سوق المكاتب في الرياض

savills

مؤشرات السوق الفصليّة



الطلب



الوحدات الخالية



العرض الجديد



معنويات السوق

المتاحة، وبرنامج المقرات الرئيسية الإقليمية، والقرب من كبار العملاء الحكوميين وشبه الحكوميين. ولا يزال النشاط قوياً إلى درجة أن المباني التي لا تزال قيد الإنشاء سجلت مستويات جيدة من الإقبال قبل الاكتمال.

ونتيجة نقص المساحات، تم تسجيل ارتفاع كبير في قيمة الإيجارات. وفي المتوسط، ارتفعت الإيجارات بنسبة 23% على أساس سنوي في الربع الثالث من العام 2023. وشهد سوق شمال شرق الرياض الصغير الذي يضم عدداً من المباني، مثل "واجهة روشن للأعمال" و "بوابة الرياض للأعمال" و "مجمع غرناطة للأعمال"، أعلى زيادة في الإيجارات خلال الربع الثالث من عام 2023. وفي المتوسط، ارتفعت الإيجارات بنسبة 30% على أساس سنوي في جميع أنحاء السوق الفرعية. فضلاً عن الطلب المستمر، لوحظت أيضاً زيادة في الإيجارات، حيث قام المطورون برفع قيم الإيجار لتجديد عقود الإيجار المحتملة أو المساحات المتوفرة. من المتوقع أن يؤدي ندرة مخزون المساحات من الدرجة الأولى، والقدرة على تحمل التكاليف، إلى بقاء الطلب على المساحات من الدرجة (ب)، حيث يبدأ المستأجرون البحث عن خيارات "قريبة من الأفضل". وقد يشكل ارتفاع الطلب تحدياً للقدرة على تحمل التكاليف في الفصول القادمة.

ومن المقرر الانتهاء من قرابة 420 ألف متر مربع من المساحات التي ستدخل السوق بحلول العام المقبل 2024. وتشمل المشاريع البارزة التي شارفت على الاكتمال، "مجمع كيانات للأعمال" ومشروع "إس تي سي سكوير" من شركة "عقالات"، والمرحلة الثانية من مجمع "ليسن فالي" وغيرها الكثير من المشاريع الأخرى.

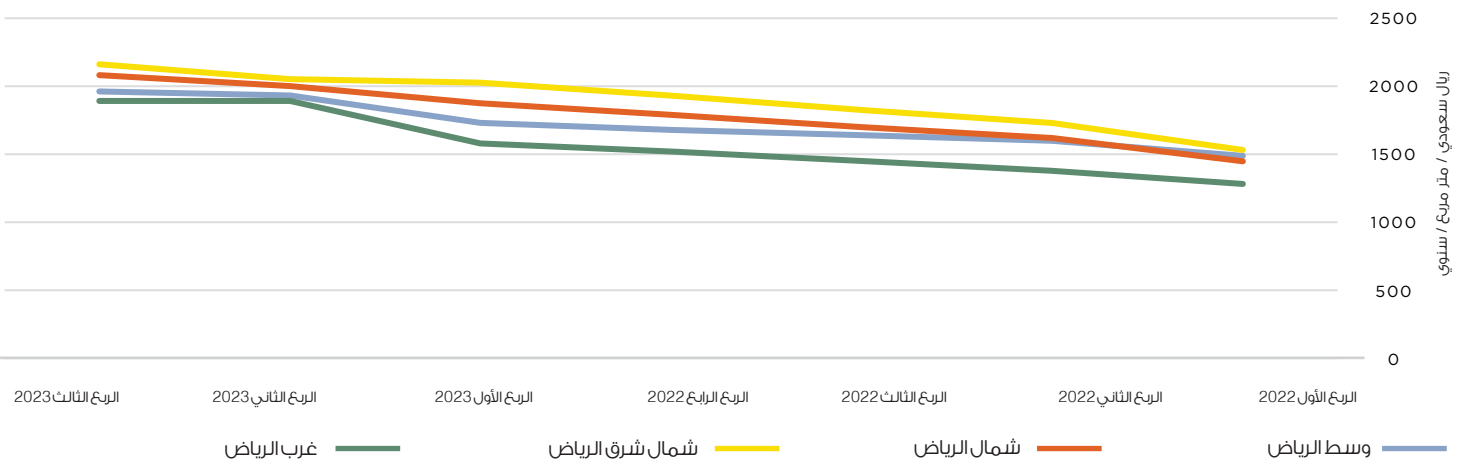
وتقود الجهات الحكومية وشبه الحكومية والمستأجرون الدوليون النشاط في المدينة. ومع ذلك، حافظ الطلب من القطاعات الأخرى على قوته أيضاً. ومن بين إجمالي الصفقات التي أبرمتها سفنلز، استحوذت الشركات من القطاعين الخدمات الاستشارية والقانونية على ما نسبته 58%. ويلاحظ أيضاً بقاء قوة مستويات الاستفسار والطلب المتوقع للأشهر القليلة المقبلة. وخلال الربع الثالث من العام 2023، كانت هناك استفسارات نشطة من جانب المستأجرين المحتملين من الشركات في قطاعات الهندسة والتصنيع، وقطاع التكنولوجيا والإعلام والاتصالات، وقطاع الخدمات القانونية وقطاع الخدمات المصرفية والمالية والتأمين. وكانت حصة الشركات من هذه القطاعات 54% من مستويات الاستفسار التي سجلتها سفنلز. وتظهر مستويات الاستفسارات أيضاً أن 71% من الطلب يتعلق بالوحدات المكتبية التي تقل مساحتها عن 1,000 متر مربع.

لا يزال الاقتصاد السعودي يمثل نقطة مضيئة في ظل المشهد الاقتصادي العالمي الذي يبدو قاتماً ومضطرباً. وحافظ اقتصاد المملكة السعودية على ازدهاره طوال العام 2022، خاصة مع نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 8.7%، حيث جاء ذلك مدفوعاً إلى حد كبير بارتفاع أسعار النفط وتوسع هذا القطاع الذي نما بنسبة 15.4% على أساس سنوي. وتشير التوقعات إلى احتمال تباطؤ النمو الاقتصادي الإجمالي إلى أقل من 1% في العام الجاري 2023، ويعزى ذلك في جانب كبير منه إلى انخفاض إنتاج النفط نتيجة تقييدات الإنتاج الطوعية التي التزمت بها المملكة. ومع أنه يرجح أن يظهر القطاع النفطي أداءً باهتاً، لا يزال النمو في القطاع غير النفطي متفائلاً. وشهد القطاع غير النفطي نمواً متواصلاً تجاوز مستوى 5% خلال السنوات القليلة الماضية، ومن المرجح له أن يتوسع بنسبة قدرها 5.1% في العام الحالي 2023. وظل مؤشر مديري المشتريات، وهو مؤشر آخر للناتج غير النفطي، عند مستوى 57.2 نقطة في سبتمبر، متجاوزاً في ذلك علامة الـ 50، ما يشير إلى النمو في طلبات العمل والإنتاج. ولا يزال الإنفاق الحكومي قوياً بعد أن وصل إلى مستوى هائل قدره 1,262 مليار ريال سعودي، ليكون ذلك بمثابة عامل لتعزيز الثقة في أوساط المستهلكين والشركات على حدٍ سواء في مختلف أرجاء المملكة.

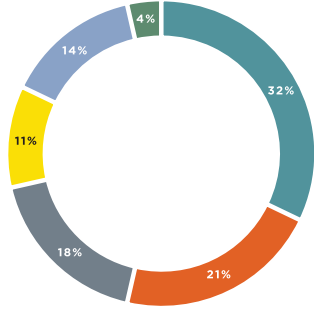
وعند النظر إلى بيئة الاقتصاد الكلي العالمية الحالية، نجد أن الفرص التي توفرها المملكة العربية السعودية تبدو استثنائية ولا مثيل لها. ومن هذا المنطلق، أدركت الشركات العالمية والإقليمية هذا الوضع، الأمر الذي حداً بها إلى تعزيز تواجدها في جميع أنحاء المملكة. وبرزت الرياض كوجهة لمعظم هذه الشركات، نظراً لوجود الجهات الحكومية الرئيسية، بالإضافة لتوافر مشاريع تطوير المكاتب من الدرجة الأولى والعرض في المستقبل. وعلى ضوء تسارع اقتراب الموعد النهائي لبرنامج المقرات الرئيسية الإقليمية، فقد تمت ملاحظة موجة من النشاط في سوق التأجير. ووصلت مستويات إشغال المكاتب من الدرجة الأولى إلى 98%، وهي واحدة من بين أعلى المعدلات على مستوى العالم. ولوحظ نشاط التأجير من شركات عديدة، نذكر منها "هيوليت باكارد" و "برايس ووترهاوس كوبرز" و "ديلويت" و "بكتيل" و "موت ماكدونالد" والمجموعة الهندسية والاستشارات الفرنسية "سيسترا"، فضلاً عن شركات أخرى كثيرة.

ويوجد هناك طلب واسع النطاق على المساحات المكتبية في جميع أنحاء المدينة. وتظل المساحات من الدرجة الأولى تتبوء المرتبة الأولى من حيث الطلب، باعتبارها نوع الأصول المفضل، فضلاً عن وجود المباني عالية الجودة التي تقود الطلب. ويعزى الدافع وراء التوجه نحو مركز الملك عبدالله المالي إلى جودة المساحات

اتجاه الإيجارات للربع الثالث من العام 2023

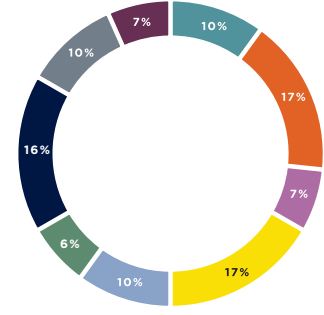


متوسط حجم الاستفسار للربع الثالث من العام 2023



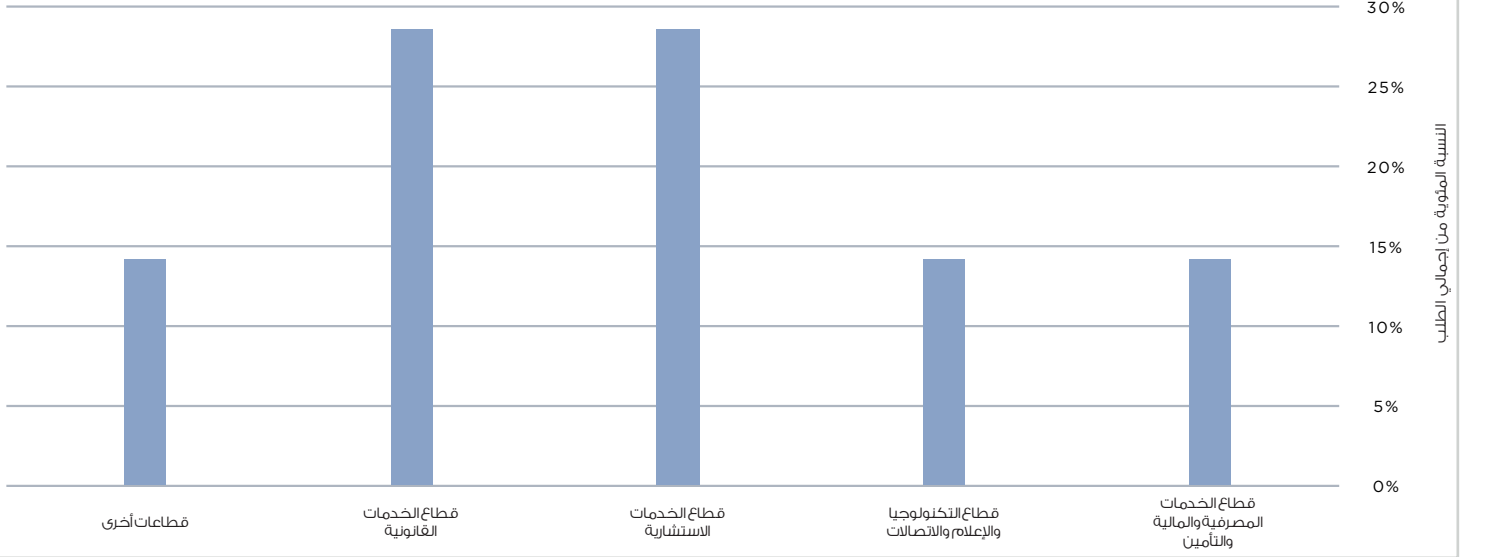
أقل من 250 متر مربع
250 - 500 متر مربع
500 - 1,000 متر مربع
1,000 - 2,000 متر مربع
أكثر من 2,000 متر مربع وما فوق
4,000 متر مربع وما فوق

تقسيم الاستفسارات على مستوى القطاع للربع الثالث من العام 2023

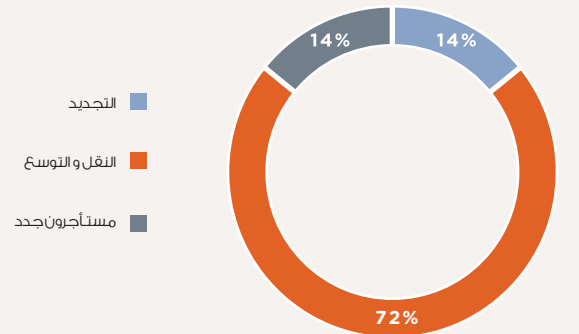


قطاع الخدمات المصرفية والمالية والتأمين
قطاع الخدمات الاستشارية
قطاع الخدمات القانونية
قطاعات أخرى
تكنولوجيا المعلومات / خدمات التخزين لتكنولوجيا المعلومات
قطاع التكنولوجيا والإعلام والاتصالات
الادوية
الهندسة والتصنيع
قطاع السلع الاستهلاكية

تقسيم المعاملات على مستوى القطاع للربع الثالث من العام 2023



نوع المعاملات في الربع الثالث من العام 2023



التغير على أساس فصلي (%)

↑ ارتفاع
↔ استقرار

المشاريع الكبرى
قيد الإنشاء

فريق سفيلز لأي استفسار، يرجى التواصل معنا

سوانيل بيلاي

المدير المساعد للأبحاث
الشرق الأوسط
+971 4 365 7700
swapnil.pillai@savills.me

كلاديا خوسيه

محللة أبحاث -
الأبحاث والاستشارات
+971 4 365 7700
cladia.jose@savills.me

ريان العجرفي

محلل أبحاث -
الأبحاث والاستشارات
+966 55 079 8846
rayan.alajrafi@savills.me

رمزي درويش

رئيس سفيلز -
المملكة العربية السعودية
+966 53 666 2374
Ramzi.Darwish@savills.sa

بولا والش

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

أمجد سيف

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

سفيلز المحدودة، تعتبر سفيلز مزوداً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 700 مكتب وشرك في الأمريكتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم سفيلز لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة، وخدمات المعاملات والإدارة العقارية، مع اتحاد هذا الفريق للرياض الإعلامية فقط، ولا يجوز نشره أو نسخه أو اقتباسه، بشكل جزئي أو كلي، ولا يجوز استخدامه كأساس لأي عقد أو شهادة إعلامية أو اتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة، وبالرغم من الجهود التي تبذلها لضمان دقة التقرير، لا تتحمل 'سفيلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير، وبخلاف التقرير، لا يمكن إعادة إنتاجه حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سفيلز' للأبحاث.

