



تقرير

سَفِيز للأبحاث 2022

التقرير العقاري

سلطنة عُمان

savills

مقدمة

تعافى اقتصاد السلطنة بشكل جيد من آثار كوفيد-19 وتراجع أسعار النفط، إلا أن قطاع العقارات لا يزال يواجه صعوبات عديدة رغم بواذر استقرار السوق

ويعدّ موقف الحكومة اليوم من الناحية المالية أقوى بكثير مما كان عليه خلال السنوات الأخيرة على الرغم من الأزمة الصحية، وذلك بفضل سياساتها المالية الحكيمة، ومنها توفير مصدر دخل جديد للدولة من خلال ضريبة القيمة المضافة، والتي أعلن عنها للمرة الأولى في شهر أكتوبر عام 2020

ومع ذلك، تشير التوقعات إلى أن ميزانية السلطنة لعام 2022 ستكون أقل بقليل من الأرقام الأولية التي أعلنت عنها وزارة المالية عام 2021 على صعيد الإيرادات والإنفاق الحكومي. وفي المقابل يُتوقع أن تسجل السلطنة أقل عجز في ميزانيتها منذ عام 2016، بواقع 1.55 مليار ريال عماني. وهنا تجدر الإشارة إلى أن الميزانية تستند إلى تسعير النفط بـ 50 دولار أمريكي للبرميل، وسعر تعادل يبلغ 67 دولار أمريكي للبرميل، إلا أن سعر النفط بلغ أكثر من 95 دولار أمريكي للبرميل في يوليو 2022، وهو أعلى مستوى له منذ عام 2011؛ كما أن إنتاج النفط شهد ارتفاعاً ملحوظاً خلال الأشهر الـ 12 الماضية. ووفقاً لبيانات وزارة المالية، فقد حققت سلطنة عُمان فائضاً في الميزانية بلغ 784 مليون ريال عماني خلال النصف الأول من عام 2022، وذلك بفضل ارتفاع الإيرادات بنسبة تتجاوز 54% لتبلغ 6.7 مليار ريال عماني، في مقابل ارتفاع الإنفاق بنسبة 8.6% ليصل إلى 5.9 مليار ريال عماني، مقارنةً بالنصف الأول من عام 2021

ونشير هنا إلى أن 68% من الإيرادات الحكومية المتوقعة لعام 2022 تأتي من قطاع النفط والغاز، وهو ما يعرّض ميزانية السلطنة للضرر في حال حدوث انخفاضات مهمة في أسعار الهيدروكربون؛ إلا أن المعطيات الحالية تشير إلى بقاء أسعار النفط عند مستوياتها الحالية خلال السنة المقبلة، حيث سيبلغ السعر الوسطي للبرميل 100 دولار أمريكي لعام 2022

وبقي التصنيف الائتماني للسلطنة ثابتاً خلال عام 2021 مقارنةً بعام 2020، إلا أن تحسّن الظروف المالية وتخفيض الدين الحكومي دفعا الوكالات الثلاث الرئيسية المتخصصة في التصنيف الائتماني إلى إبداء توقعات أكثر إيجابية للسلطنة، حيث تحسن تصنيف اقتصاد السلطنة من مستقر إلى إيجابي لدى وكالة ستاندرد أند بورز، ومن سلبي إلى مستقر لدى وكالتي فيتش وموديز للتصنيف الائتماني، ما يبرز الثقة المتزايدة بالوضع الاقتصادي للسلطنة

الاستثمارات الحكومية في البنى التحتية

الألوية للتطوير. شهدت الأشهر الماضية تسارعاً في مشاريع الاستثمار الحكومي، حيث أعلنت المؤسسة العامة للمناطق الصناعية (مدائن) عن تطوير خمس مدن صناعية جديدة في

كل من خصب، وعبري، وثمريت، وشناص والمضيبي، والتي ستضاف إلى المناطق الصناعية التسع الموجودة أساساً في السلطنة، وذلك ضمن خطة تهدف لرفع العدد الكلي للمناطق الصناعية في سلطنة عُمان إلى 40 منطقة بحلول عام 2040

ومن جانبها، أعادت وزارة النقل والاتصالات وتقنية المعلومات تفعيل خططها لتحسين البنى التحتية الطرقية، بما في ذلك إنشاء جسر يربط البر العُماني بجزيرة مصيرة، وإنشاء طريق جديد بين الباطنة والجبل الأخضر، إلى جانب تطوير شبكة وطنية للسكك الحديدية وإنشاء نظام مترو في العاصمة مسقط

كما أعلنت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني عن مناقصات لتطوير مدن ذكية في كل من السيب، وصلالة، ونزوى، وصحار إلى جانب مشروع متعدد الاستخدامات في الجبل الأخضر

الشركات الاستراتيجية والاستثمارات الجارية

أثمرت زيارة ولي العهد السعودي محمد بن سلمان للسلطنة عام 2021 عن توقيع 13 اتفاقية استثمار للمملكة العربية السعودية في سلطنة عُمان بقيمة إجمالية تقدر بأكثر من 10 مليارات دولار أمريكي، وذلك في قطاعات متنوعة تشمل الهيدروكربون، والطاقة المتجددة، والمزارع السمكية، والأسواق المالية، والتعدين والقطاع اللوجستي. كما تم افتتاح الطريق الحدودي بين السلطنة والمملكة في رملة خيلة بمحافظة الظاهرة، والذي سيساهم بشكل كبير في تعزيز التبادل التجاري بين البلدين؛ إضافةً إلى عزم شركة دار الأركان السعودية للتطوير العقاري استثمار ملياري دولار أمريكي في مشروع ينمي السياحي المتكامل خلال العقد المقبل

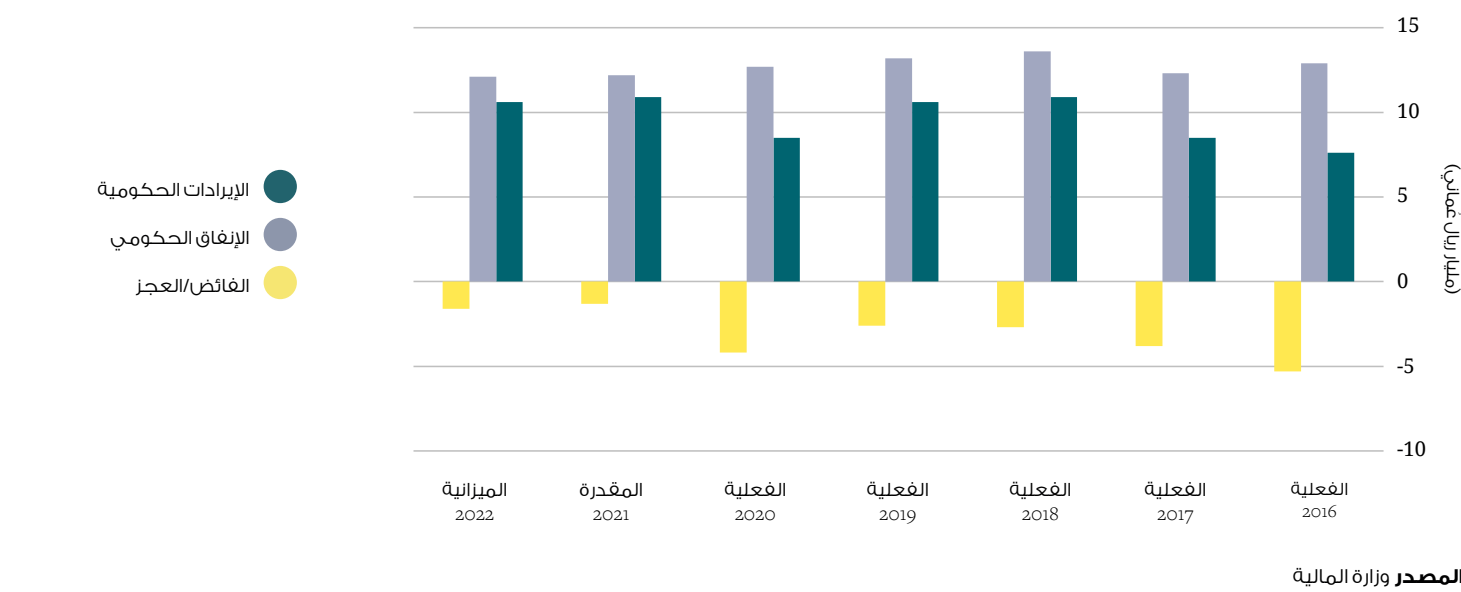
دفع عجلة النمو من خلال منح الإقامة للمستثمرين

أعلنت سلطنة عُمان عن إطلاق تأشيرة دخول جديدة للمستثمرين، بعد أن سبقتها كل من الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية إلى إطلاق برامج مشابهة. وتتيح التأشيرة للمستثمر الإقامة لمدة 5 سنوات أو 10 سنوات في السلطنة إما من خلال الاستثمار في شركة، أو تأسيس شركة جديدة توظف 50 مواطن عُماني على الأقل، أو من خلال شراء العقارات. كما يسمح البرنامج للمتقاعدين (والذين كانوا يعملون في السلطنة) بالحصول على إقامة طويلة الأمد، شرط إثبات وجود سكن دائم ودخل شهري لا يقل عن 4000 ريال عماني

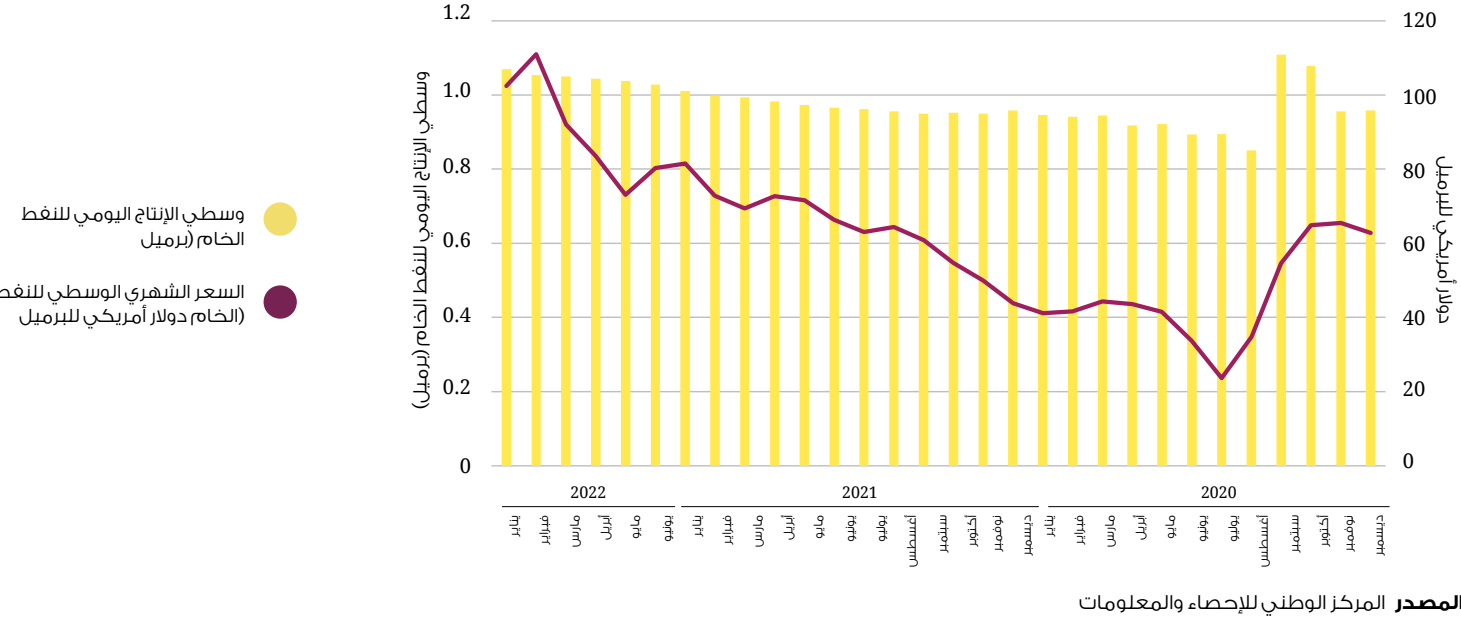
كما أصبح مسموحاً للأجانب شراء أصول عقارية في السلطنة خارج المشاريع السياحية المتكاملة ضمن فئتين مختلفتين. الفئة الأولى هي الاستثمار بقيمة 250 ألف إلى 500 ألف ريال عماني، والذي يخول صاحبه الحصول على إقامة من الدرجة

وبالنسبة للمستثمرين الذين تقل قيمة استثماراتهم عن 250 ألف ريال عماني، فيحق لهم شراء العقارات ضمن المشاريع السياحية المتكاملة أو مشاريع الانتفاع حصراً، فيما يبقى ممنوعاً على الأجانب التملك في بعض المحافظات والمناطق ذات الأهمية الاستراتيجية

اتجاهات الإيرادات والإنفاق الحكومي وفائض/عجز الميزانية



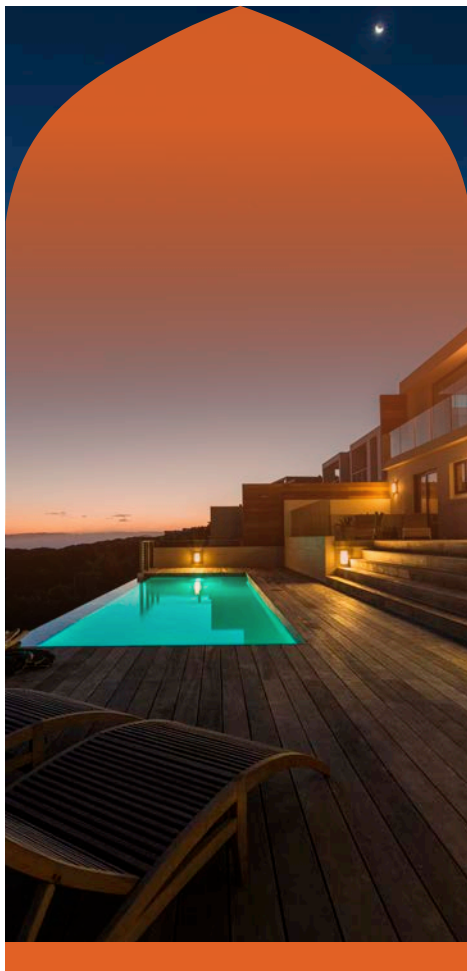
اتجاهات السعر الوسطي وحجم إنتاج النفط لكل شهر



مستجدات قطاع العقارات في المنطقة



بدأ قطاع المكاتب يستفيد من الزخم الاقتصادي الإيجابي، حيث حافظ القطاع في دبي على مرونته خلال النصف الأول من عام 2022، مما يعكس مستويات الإقبال القوية على المساحات المكتبية من الفئة الأولى. كما أدى النمو المتواصل في أنشطة التأجير إلى انخفاض حاد في عدد المساحات الشاغرة ضمن الأصول العقارية من الفئة الأولى في الإمارة، بالإضافة إلى الاقتصاد المحلي المزدهر الذي ساهم في ارتفاع معدلات الطلب، بفضل تركيز الشركات على خطط التوسع في الأسواق واستقطاب مزيد من كبار المسؤولين التنفيذيين وأصحاب المشاريع والمستثمرين ذوي الملاءة المالية العالية. وقاد الارتفاع في معدلات الإشغال في مشاريع الفئة الأولى في دبي إلى زيادة قيم الإيجار بنسبة 10% وسطياً وحوالي 13% سنوياً مقارنة بالنصف الثاني من عام 2021. واستمر الزخم القوي في الطلب على المساحات المكتبية في مختلف أنحاء البحرين، إذ سجلت مشاريع الفئة الثانية والثالثة في مختلف مناطق المدينة زيادة في مستويات طلب المشغلين خلال الأرباع القليلة الماضية، بفضل أسعارها المقبولة نسبياً. وأثمر ذلك عن نمو قيم إيجار مكاتب الشريحة المتوسطة بواقع 5.8% خلال الربع الثاني من عام 2022.



وتبقى التوقعات لقطاع العقارات السكنية إيجابية بالنسبة لمعظم الدول في المنطقة، حيث تشير تقديرات صندوق النقد الدولي إلى أن الشرق الأوسط سيكون من المناطق الأسرع نمواً على مستوى العالم، كما أن المملكة العربية السعودية مقبلة على أسرع نمو لها منذ عشر سنوات؛ وذلك بفضل زيادة إنتاج النفط مع ارتفاع أسعاره



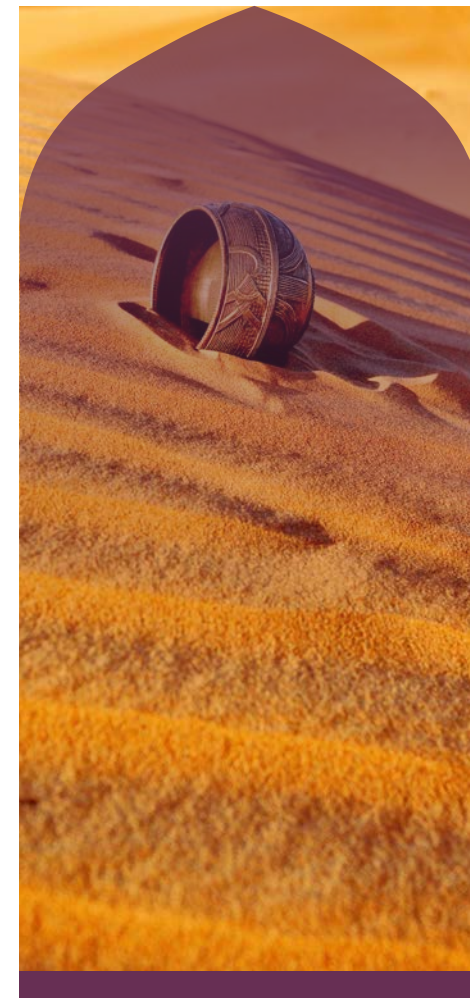
وبلغت قيمة الصفقات العقارية في السوق البحرينية 2.76 مليار دولار أمريكي خلال عام 2021، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 46% عن قيمتها في عام 2020، التي بلغت 1.90 مليار دولار أمريكي؛ وبنسبة 29% عن قيمتها في عام 2019، والتي بلغت 2.13 مليار دولار أمريكي



وتشهد أبوظبي تحولات لافتة مع إطلاق وإتمام العديد من المشاريع في قطاعات الضيافة والترفيه العائلي، والذي أدى إلى ارتفاع مستويات الطلب على الوحدات السكنية في الإمارة، كما ساهم في توسيع نطاق قاعدة المستثمرين. وسجلت أبوظبي خلال عام 2021 تعاملات عقارية بقيمة إجمالية تبلغ 19.47 مليار دولار أمريكي، توزعت على 14,958 عملية بيع أو رهن عقاري. كما أعلنت دائرة التسجيل العقاري بالشارقة أن حجم التداولات العقارية في الإمارة سجل عام 2021 أعلى مستوى له خلال 4 سنوات، بقيمة إجمالية تبلغ 7.13 مليار دولار أمريكي



واكتسبت السوق العقارية في دولة الإمارات، والتي تشكل إحدى محركات النمو الأساسية للاقتصاد، زخماً قوياً في عام 2021 بعد التراجع الذي شهدته في الأعوام الماضية، والذي نتج عن انخفاض أسعار النفط وسط الغتور الذي عمّ الاقتصاد العالمي. وارتفع حجم التداولات العقارية السكنية في دبي خلال عام 2021 بنسبة 77% مقارنة بالعام السابق ليصل إلى 56,800 وحدة، وهو الزخم الذي استمر خلال عام 2022، حيث سجلت الإمارة تداولات بـ 46,500 وحدة سكنية حتى شهر يوليو من العام، في زيادة بنسبة 56% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2021. كما شهدت إمارة أبوظبي والشارقة المجاورتان لدبي حجماً مماثلاً من التداول العقاري



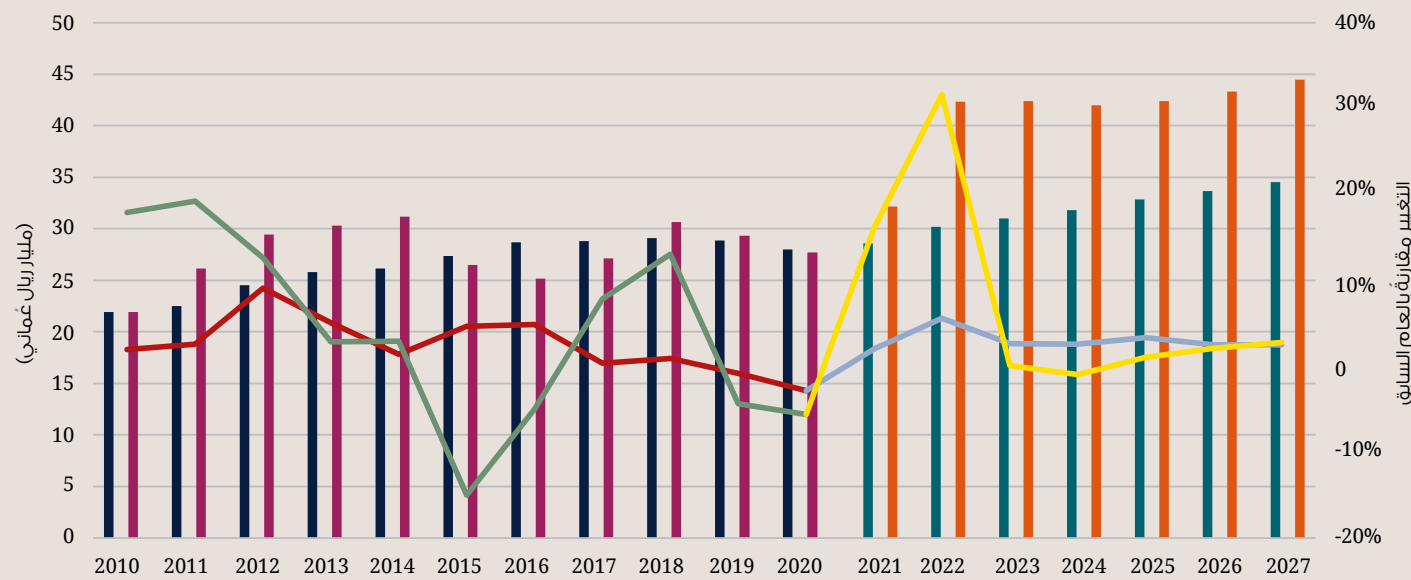
يختلف التأثير الذي خلفته أزمة كوفيد-19 والتغيرات الاقتصادية-الاجتماعية التالية لها على سوق العقارات باختلاف الدولة المعنية، حيث استطاعت دول مثل الإمارات العربية المتحدة التعافي بسرعة نسبياً لتسجل حجماً كبيراً من التداولات العقارية، فيما واصلت دول أخرى كالمملكة العربية السعودية نشاطات التطوير العقاري وإطلاق مشاريع جديدة تعزز من العرض في مختلف المجمعات السكنية الرئيسية. ومن جانبها، حققت مملكة البحرين تعافياً قوياً على صعيد حجم التعاملات خلال عام 2021، كما حافظت على حجم طلب ثابت خلال عام 2022 حتى الآن.

توقعات الاقتصاد الكلي والتوجهات الديموغرافية

مما كانت عليه قبل 18 شهراً، وذلك بفضل ارتفاع أسعار النفط، حيث يُتوقع أن يسجل الاقتصاد العُماني نمواً مشجعاً بنسبة 5.6% (لدى احتساب التضخم) ونسبة 31.2% (دون احتساب التضخم) خلال عام 2022

وفقاً لمعلومات صندوق النقد الدولي، انكمش اقتصاد السلطنة (وفقاً للأسعار الحالية) بنسبة 17% خلال عام 2020 نتيجة أزمة كوفيد-19 – وانخفاض أسعار النفط، إلا أن التوقعات أشارت إلى تحقيق نمو يتجاوز 16% خلال عام 2021. وباتت رؤية صندوق النقد الدولي للمشهد الاقتصادي في عُمان أكثر تفاؤلاً

التوقعات والتوجهات المستقبلية للناتج المحلي الإجمالي في سلطنة عُمان



- الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الفعلية (مع احتساب التضخم) –
- الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (دون احتساب التضخم) –
- التغير مقارنة بالعام السابق في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الفعلية (مع احتساب التضخم) –
- التغير مقارنة بالعام السابق في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الفعلية (مع احتساب التضخم) –
- التغير مقارنة بالعام السابق في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الفعلية (مع احتساب التضخم) –
- التغير مقارنة بالعام السابق في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الفعلية (مع احتساب التضخم) –

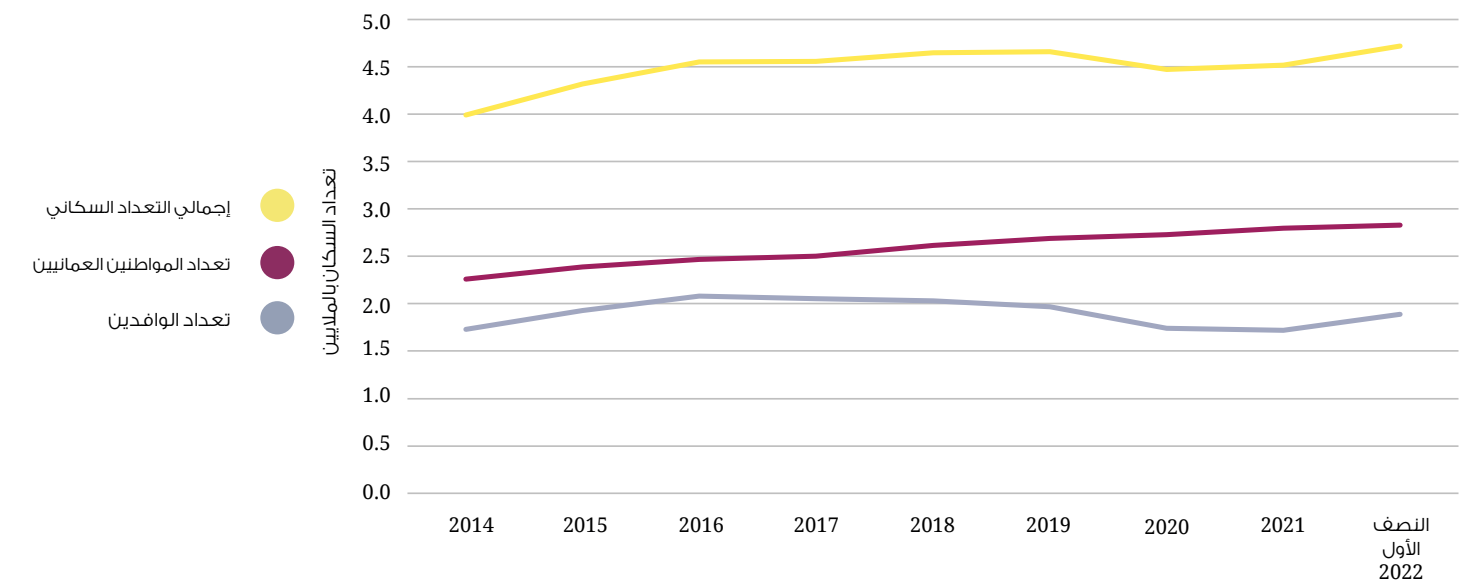
المصدر: تقرير آفاق الاقتصاد العالمي من صندوق النقد الدولي – أبريل 2022

وشهد النصف الأول من عام 2022 زيادة عدد الوافدين بواقع حوالي 170 ألف نسمة (تقريباً 10%)، إلا أن معلوماتنا تشير إلى أن هذه الزيادة بأكملها تقريباً كانت نتيجة تدفق اليد العاملة الأجنبية، وليس أصحاب المؤهلات المهنية

ومع استمرار التركيز على توطيق قوة العمل، نتوقع تواصل الانخفاض في عدد الوافدين من ذوي المؤهلات المهنية في السلطنة خلال السنوات المقبلة، وإن كان بوتيرة أبطأ، مع توقعات في زيادة عدد المواطنين العمانيين بنسبة تتراوح عند 3% في السنة

شكّلت الزيادة في أعداد الوافدين المقيمين في سلطنة عُمان المحفز الرئيسي للنمو السكاني في السلطنة خلال العقد الماضي، حيث ازداد العدد الإجمالي للسكان من 3.6 إلى 4.7 مليون نسمة بين عامي 2012 و 2019. وسببت أزمة كوفيد-19 خلال عام 2020 تسارعاً في انخفاض أعداد الوافدين المقيمين في السلطنة، الذي بدأ في عام 2017، حيث غادر السلطنة حوالي 230 ألف أجنبي خلال العام. كما واصل هذا العدد الانخفاض خلال العام الماضي بمقدار 20 ألف نسمة، ليكون عدد الوافدين الإجمالي في نهاية عام 2021 أقل بـ 360 ألف نسمة منه في نهاية عام 2016، ما يمثل انخفاضاً بنسبة تتجاوز 17%. وبلغت نسبة المواطنين العمانيين 60% من إجمالي عدد السكان في نهاية عام 2021، فيما شكل الوافدون 40% من

توجهات التعداد السكاني في سلطنة عُمان



المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات



سوق تأجير المكاتب في سلطنة عُمان

طلب محدود وعرض مفرط من المنتجات منخفضة النوعية

شهدت السنوات الأخيرة زيادة كبيرة في المساحات المكتبية الجديدة التي تجاوزت الطلب المحدود عليها. وتبلغ المساحة الإجمالية للمكاتب من الشريحة المتوسطة والمرتفعة في سوق الأجارات في العاصمة مسقط حوالي 400 ألف متر مربع وفقاً لتقديرات سفلز، فيما تبلغ مساحة المكاتب قيد الإنشاء حوالي 100 ألف متر مربع، إلا أن الكثير منها هو من الشريحة المنخفضة إلى المتوسطة

وسجل الطلب والإشغال بالنسبة للمساحات المكتبية في مسقط معدلات متوسطة حتى قبل أزمة كوفيد-19، والتي أدت بدورها إلى مزيد من الانخفاض في الطلب والإشغال خاصة على صعيد المستأجرين الجدد، إذ إن معظم عقود إيجار المساحات المكتبية الجديدة تم تسجيلها من قبل شركات متواجدة بالفعل على الأراضي العُمانية. وتجسد انخفاض الطلب مقارنة بالعرض في الضغط السلبي على معدلات الإشغال، حيث لا يوجد سوى عدد محدود من المباني بمعدلات إشغال تتجاوز 70%

لم تصل مسقط بعد إلى مستوى الحاضنة التجارية العالمية، حيث يبقى النشاط فيها متوسطاً ويتركز بشكل كبير على اللاعبين في قطاع النفط والغاز. ومع ذلك، يرجح أن يكون للارتفاع الملحوظ مؤخراً في أسعار النفط، إذا ما استمر، آثار إيجابية على القطاع التجاري، ما قد يساهم في تعزيز الطلب والإشغال

ويبقى الاهتمام منصّباً بشكل رئيسي على المساحات المكتبية الصغيرة والجاهزة بالكامل في المباني عالية الجودة، في مقابل الإشغال المحدود للمساحات الكبيرة غير المجهزة. ولا تزال عوامل الجذب الرئيسية للطلب تتمثل في المباني المكتبية ذات الجودة العالية والإدارة الجيدة، وتوافر ضوء

توجهات متوسط قيمة الإيجار للمساحات المكتبية

الشمس الطبيعي والمساحات المحجوزة لركن السيارات. كما يتزايد الطلب على توفير مساحات ركن السيارات المخصصة للزوار، ووجهات الضيافة ذات الجودة العالية والأسعار المقبولة في المبنى نفسه أو بالقرب منه مباشرة

تواصل الانخفاض في قيم الإيجارات

شهدت السنوات الست الأخيرة انخفاضاً مستمراً في قيم الإيجارات القابلة للتحقيق نتيجة للظروف الاقتصادية الصعبة والعرض المفرط للمساحات المكتبية مقارنة بالطلب المحدود. وأثرت الأزمة الصحية العالمية بشكل ملحوظ على قيم الإيجارات الرئيسية منذ بداية عام 2020، علماً أن هذه القيم كانت أساساً في أدنى مستوياتها على الإطلاق حتى قبل الأزمة. ومع ذلك، ازداد التركيز على تعزيز محفزات الإيجار بدلاً من تخفيض قيم الإيجار، حيث أصبح المستأجرون المحتملون ينتظرون من المؤجرين تقديم العديد من الحوافز لتأجير المكاتب. وعلى أرض الواقع، انخفضت قيم الإيجارات القابلة للتحقيق اليوم بنسبة 5 إلى 10% خلال عام 2021، كما أنها اليوم أقل بنسبة 25% إلى 40%، عما كانت عليه في عام 2015، مع امتلاك سوق شاطئ القرم أكبر قدر من المرونة. وتشهد قيم الإيجارات الخاصة بالمساحات المكتبية من الفئة المتوسطة والعالية ضغطاً متزايداً، مع تحديد قيم الإيجار وفق الآتي

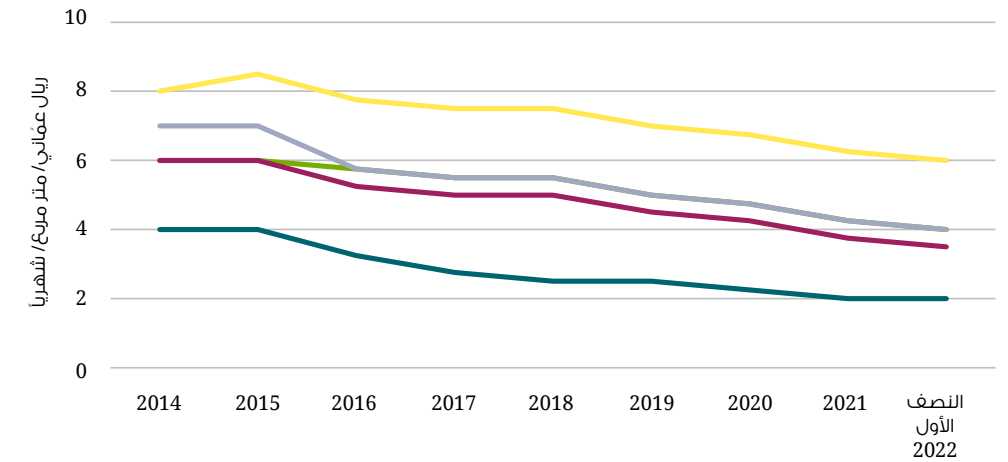
4 إلى 6.5 ريال عُماني لكل متر مربع في الشهر للمساحات الكبيرة غير المجهزة

5 إلى 7.5 ريال عُماني لكل متر مربع في الشهر للمساحات الصغيرة المجهزة من الفئة الأولى

ونتوقع أن تتواصل الظروف الصعبة في السوق خلال الفترة المتبقية من عام 2022 على صعيد الطلب وقيم الإيجار القابلة للتحقيق، إلا أن ارتفاع أسعار النفط من شأنه، إذا ما استمر، أن يقدم بعض الزخم للنشاط التجاري



- المنطقة التجارية المركزية
- القرم
- شاطئ القرم
- الخور
- العذبة / الغيرة الشمالية



المصدر: سفلز للأبحاث



سوق تأجير الوحدات السكنية

الإقبال على الجودة مستمر

شهدت السنوات الأخيرة تطوراً واسع النطاق للوحدات السكنية (خاصة الشقق السكنية من الدرجة المنخفضة إلى المتوسطة بمرافق محدودة أو دون مرافق) المخصصة للإيجار في مختلف أنحاء مسقط، والذي أدى إلى فائض كبير في العرض، خصوصاً لدى أخذ الطلب المتناقص بالحسبان. وبالمقابل، يبقى العرض محدوداً نسبياً على صعيد العقارات الأعلى جودة ضمن المشاريع الكبيرة التي توفر نمط حياة متكامل

وبعد الانخفاض الحاد في تعداد الوافدين المقيمين في سلطنة عُمان خلال عام 2020، شهد العام الماضي استقرار العدد مع تحسن الظروف الاقتصادية، ليسجل بعدها ارتفاعاً حاداً خلال عام 2022. وتشير معلوماتنا إلى أن هذه الزيادة بأكملها تقريباً جاءت نتيجة تدفق اليد العاملة الأجنبية، وليس أصحاب المؤهلات المهنية. ورغم التوقعات بأن يواصل التعداد الإجمالي للأجانب ارتفاعه خلال عام 2022 بالتوازي مع التعافي الاقتصادي، لاحظ سنغلز إمكانية حدوث انخفاضات جديدة (ولكنها معتدلة نسبياً) في أعداد الوافدين من ذوي المؤهلات المهنية نتيجة للتركيز المتزايد على توظيفين القوة العاملة، وخاصة بالنسبة للموظفين الإداريين. وهكذا، فإن العديد من الوافدين، والذين يشكلون المحفز الأساسي للطلب في سوق الأجارات السكنية، يقللون من إنفاقهم نتيجة ارتفاع تكاليف المعيشة إضافة إلى مخاوف تتعلق بالمستقبل المهني

وقاد الانخفاض الملحوظ في أعداد الوافدين في مسقط خلال السنوات الأخيرة إلى انخفاض مواز في الطلب على الأجارات السكنية، ولذا فإن الأسعار المنافسة باتت تلعب دوراً رئيسياً في استقطاب المستأجرين والاحتفاظ بهم. كما تزايدت أهمية الوحدات السكنية التي تم الحفاظ عليها بشكل جيد أو تحسينها، وذلك نظراً لتزايد الطيف المتنوع من الخيارات المتوافرة للمستأجرين



ويبرز الإقبال على الجودة كأحد التوجهات الرئيسية التي سُجلت خلال السنتين الماضيتين مع توافر العقارات عالية الجودة بقيم أجارات مقبولة أكثر، وهو ما كان واضحاً في مشروع الموج، حيث تحظى المنازل والفلل بمعدلات إشغال عالية، بينما شهدت الشقق تزايداً في الطلب خلال النصف الثاني من عام 2021 والنصف الأول من عام 2022. ويبقى الموج أحد المشاريع السكنية المفضلة في مسقط نظراً للطيف الواسع من المرافق والمنشآت التي يوفرها. كما شهدت المنازل والفلل في منتجع مسقط هلز طلباً كبيراً ومعدلات إشغال عالية نظراً لمفهوم السكن في مجمع يضم ملعباً للجولف، إلا أننا لاحظنا أيضاً اهتماماً بالشقق ذات الأسعار المقبولة، وخاصة من جانب الوافدين الذين يحاولون ضبط التكاليف الإجمالية للمعيشة

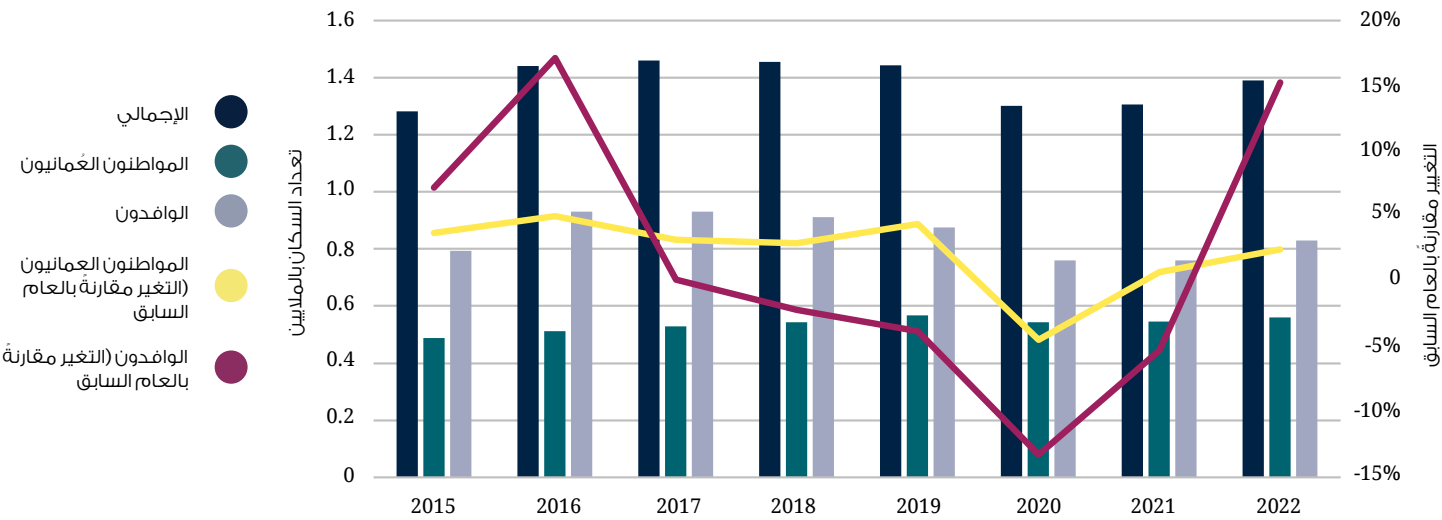
استمرار الضغط على قيم الإيجار

بدأت قيم الإيجار لكل من الشقق والفلل بالانخفاض خلال النصف الثاني من عام 2015 نتيجة للتأثير الاقتصادي الواسع الذي سببه الانخفاض الكبير في أسعار النفط منذ منتصف عام 2014، حيث تابعت قيم الإيجار انخفاضها وصولاً إلى نهاية عام 2019. وفاقت أزمة كوفيد-19 من هذا الانخفاض خلال السنوات الأخيرة، إذ كانت قيم الإيجار الوسطية للمنازل والفلل في الشرائح المرتفعة من السوق أقل بـ 30 إلى 50% مقارنة بعام 2014

كما شهدت الإيجارات في المواقع المعروفة مثل الموج تصحيحاً تدريجياً، إلا أنها أبدت مرونة نسبية، حيث انخفضت إيجارات المنازل والفلل في هذه المواقع بنسبة 15 إلى 20% مقارنة بعام 2014، لتسجل أداءً أفضل من السوق عموماً. وشهدت قيم الإيجارات ميلاً عاماً نحو الاستقرار خلال الأشهر الستة الأخيرة، خاصة بالنسبة للعقارات عالية الجودة، حيث ازدادت قيم إيجارات المنازل والفلل في مشروع الموج خلال هذه الفترة نظراً للطلب الجيد مقارنة بالعرض المحدود

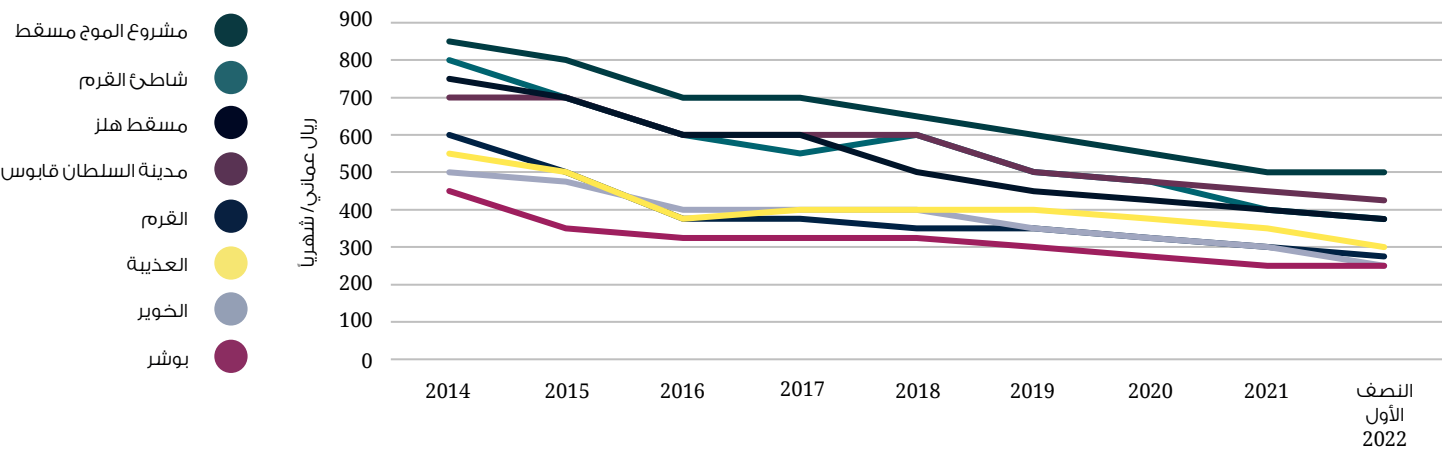
ويتوقع أن تبقى ظروف السوق صعبة بالنسبة لمؤجري العقارات خلال الفترة المتبقية من عام 2022، على نحو يماثل سوق العقارات التجارية، إلا أن المعطيات الحالية تشير إلى أننا نقترّب من أخفض نقطة للسوق، أو أننا وصلنا إليها بالفعل، حيث يرجّح أن يتباطأ الانخفاض في الإيجارات خلال الفترة المقبلة. ورغم أنه من المرجح استمرار الضغط على قيم الإيجارات على امتداد عام 2022، فإن العرض المحدود قياساً بالطلب على المنتجات عالية الجودة يشير إلى أن المنازل والفلل في المواقع التي تحظى بالشعبية مثل الموج ومسقط هلز ستشهد تحسناً معتدلاً في قيم الإيجارات خلال السنة المقبلة

توجهات التعداد السكاني في مسقط

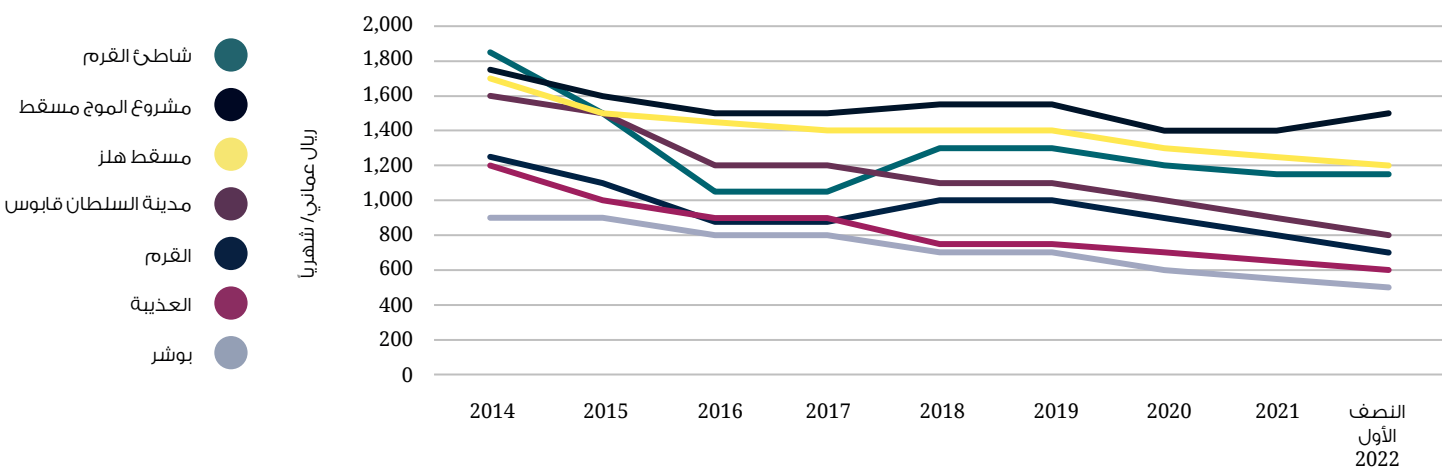


المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات والإحصاء السكاني

توجهات متوسط قيمة الإيجار للشقق السكنية المكوّنة من غرفتي نوم



توجهات متوسط قيمة الإيجار للفيلا المكوّنة من أربع غرف نوم



المصدر: سنغلز للأبحاث

التوقعات المستقبلية

العقارات السكنية

يُتوقع حدوث انخفاض معتدل فقط في قيم الإيجارات مع اتجاه السوق إلى الاستقرار

إمكانية ارتفاع قيم إيجارات الفلل والمنازل في مشروع الموج ومسقط هلز، واللذين يفيان المشروعين السكنيين المفضلين في العاصمة مسقط نظراً لنمط الحياة المتكامل الذي يوفرانه للسكان

توقعات بقاء الطلب متوسطاً قياساً بالعرض الإجمالي

ازدياد الطلب على عقود الإيجار القصيرة وخيارات التأجير وفق نظام دفع شهري والعقارات المفروشة، وخصيصاً الشقق، في ظل الشكوك المتعلقة بالمستقبل الوظيفي

ستبقى ميزانيات الإيجار محدودة عموماً مع التركيز المتواصل للطلب على الشقق ذات الأسعار أو القيم المنخفضة

استمرار الطلب القوي على الفلل التي تضم حدائق وأحواض سباحة خاصة

يميل تعداد الوافدين إلى الاستقرار، فيما يبقى الطلب على العقارات خجولاً

تلعب إدارة العقارات دوراً رئيسياً في استقطاب المستأجرين والاحتفاظ بهم. يُرجح استمرار رفد السوق بشقق من الشريحة المنخفضة إلى المتوسطة، ما سيزيد من الضغط على أسعار الإيجار

سيكون على المؤجرين المبادرة بشكل استباقي لتقديم شروط إيجار مرنة لاستقطاب المستأجرين والاحتفاظ بهم

المكاتب

توقعات باستمرار فائض العرض في السوق قياساً بالطلب الفعلي

ثبات في الطلب، والذي يأتي من المستأجرين الموجودين أساساً في سلطنة عُمان

سيكون على المؤجرين المبادرة بشكل استباقي لتقديم أسعار إيجار مناسبة ومحفزات أخرى لاستقطاب المستأجرين والاحتفاظ بهم

فرص أمام المستأجرين لتأمين مساحات مكتبية أعلى جودة وبأسعار أفضل

استمرار الضغط على معدلات الإشغال وقيم الإيجار، ولكن مع تباطؤ في انخفاض قيم الإيجار

يُرجح أن ينصب تركيز المؤجرين بشكل رئيسي على رفع نسب الإشغال، وسط الحاجة لتقليل العقارات الخالية

ستبقى إمكانية تعديل المساحة المكتبية الموجودة، وتقديم مساحات مكتبية جديدة بتصميم عصري، وتوفير أسعار منافسة ومساحات جيدة لركن السيارات، جميعها عوامل رئيسية لجذب المستأجرين

استمرار الطلب على الوحدات المكتبية الأصغر حجماً

يُرجح أن تبقى الإدارة الاحترافية للمنشأة والبيئة الصحية للمبنى عوامل مهمة بالنسبة للمستأجرين، بالتوازي مع الإقبال المتزايد على المباني التي توافر مرافق متنوعة

الاقتصاد

يستفيد اقتصاد السلطنة بشكل كبير من ارتفاع أسعار النفط المستمر منذ عام 2021

وستعزز أسعار النفط المرتفعة من الإيرادات الحكومية وتقلل من الدين العام، ما سيقود بدوره إلى رفد الاقتصاد باستثمارات جديدة

ويُتوقع أن ينتعش قطاع السفر والضيافة بفضل رفع القيود المفروضة على السفر، ما سيسهم في دعم القطاع غير النفطي

قد تؤدي الانخفاضات الجديدة المحتملة، ولكن المعتدلة، في أعداد الوافدين من ذوي المؤهلات المهنية إلى المزيد من الضغط السلبي على سوق العقارات



سيفلز الشرق الأوسط
بفضل العمل والتعاون مع المستثمرين وشركات التطوير والمشغلين والمالكين، نمتلك القدرة على طرح رؤى السوق وتوفير الاستشارات المدروسة في مختلف مراحل دورة حياة أي من الأصول. ونمتاز بانتشار غير مسبوق في الشرق الأوسط، ونتمتع بخبرة واسعة بجمهورية مصر العربية، والمملكة العربية السعودية، والبحرين، والإمارات، وقطر وسلطنة عُمان.

سيفلز لأبحاث السوق
تقدم سيفلز خدمات متميزة حسب الطلب لأصحاب الأراضي، وشركات التطوير، والسكان والمستثمرين في مختلف مراحل دورة حياة المشاريع السكنية أو التجارية أو متعددة الاستخدامات. ونضيف القيمة عبر تزويد عملائنا بالاستشارات المدروسة عبر فريقنا العالمي للأبحاث ذي المستوى الرائد في السوق.

أبحاث



سوابنيل بيلاي

مدير – قسم الأبحاث

+971 4 365 7700

swapnil.pillai@savills.me

ريتشارد بول

رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة

+971 4 365 7700

richard.paul@savills.me

مكتب عمان



إحسان خروف

مدير مكتب عمان

+968 2205 7900

ihsan.kharouf@savills.me

ماثيو رايت

رئيس الاستشارات

+968 2205 7917

matthew.wright@savills.me



'سيفلز' المحدودة، تعتبر 'سيفلز' مؤهلاً عالمياً للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من 600 مكتب وشريك في الأمريكيتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم 'سيفلز' لعملائها حول العالم طيفاً واسعاً من الخدمات الاستشارية المتخصصة وخدمات المعاملات والإدارة العقارية. تم إعداد هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط. ولا يجوز نشره أو نسخه أو اقتباسه بشكل جزئي أو كلي. ولا يجوز استخدامه كأساس لأي عقد أو نشرة إعلامية أو اتفاق أو وثيقة أخرى دون الحصول على موافقة مسبقة، وبالرغم من الجهود التي بذلت لضمان دقة التقرير، لا تتحمل 'سيفلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويتمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سيفلز' للأبحاث.

سَفِلز سلطنة عُمان

مجمع حطاط

ص.ب: 1475 مسقط

+968 2205 7900

oman@savills.me