



سوق المكاتب في الرياض

savills

مؤشرات السوق ربع السنوية



الطلب



عقارات شاغرة



العرض الجديد



معنويات السوق

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن الشركات من قطاعات الأدوية وتكنولوجيا المعلومات والخدمات المصرفية والمالية والتأمين قد هيمنت على استفسارات المستأجرين، بعد أن استحوذت على ما نسبته 57% من إجمالي الاستفسارات التي تلقتها سفلز. ومن المثير للاهتمام بشكل خاص أن 70% من الاستفسارات تركز على الوحدات المكتبية التي تقل مساحتها عن 1,000 متر مربع، في إشارة تدل على تفضيل المستأجرين لمساحات العمل المرنة والفعالة.

وجاء ما يقرب من 78% من الاستفسارات خلال الربع الأخير من العام 2023 من شركات عالمية. واستحوذت الشركات القادمة من الولايات المتحدة على الحصة الأكبر بنسبة قدرها 40% من إجمالي الاستفسارات، ما يعكس الاهتمام الدولي المتزايد إزاء الإمكانيات الاقتصادية للرياض. وإلى جانب الفرص الاقتصادية المتاحة، فإن الإعفاء الضريبي الذي تم الإعلان عنه مؤخراً لمدة 30 عاماً للمقرات الإقليمية يمثل حافزاً لجذب الشركات العالمية، وهو ما يتماشى مع أهداف "رؤية 2030". كما يؤدي إلى استقطاب اللاعبين العالميين، ودفعهم إلى تأسيس وجود قوي لهم في العاصمة الرياض. وبالإضافة إلى ذلك، يسهم الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية في خلق فرص كبيرة للاعبين الحاليين والجدد.

وأدت محدودية المساحات المكتبية الرئيسية في الرياض إلى زيادة معدل الإشغال على الفئة الأولى، والذي يقدر حالياً بنسبة 98%. ومع أن الإيجارات ظلت مستقرة على أساس ربع سنوي في الربع الأخير من العام 2023، فقد لوحظ هذا الاستقرار بعد زيادة كبيرة على أساس سنوي بنسبة 18%. وتبرز منطقة شمال شرق الرياض في هذا الجانب، حيث شهدت أعلى زيادة في الإيجارات في الربع الأخير من العام 2023 بنسبة 26% على أساس سنوي، تليها منطقتا وسط وشمال الرياض بزيادة قدرها 17% على أساس سنوي، الأمر الذي يسלט الضوء على مواقعها المتميزة ومحدودية توافر المساحات.

وبفضل الزيادة القوية في الطلب، فقد بات في حكم المرجح أن تكتمل الزيادة في المعروض بما يقرب من 800,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة من الدرجة الأولى بحلول العام 2025. وبسبب العرض الجديد المتوقع، سيكون هناك المزيد من الخيارات المتاحة أمام المستأجرين في المستقبل، ما قد يساعد في كبح أي زيادات كبيرة في الأسعار، إلى جانب تلبية مستويات الطلب المستدامة.

يواصل القطاع غير النفطي دعم الاقتصاد السعودي على الرغم من الانخفاض المتوقع في الناتج المحلي الإجمالي بما نسبته 0.5% في العام 2023، حيث يعزى السبب في ذلك إلى التعديلات الاستراتيجية في إنتاج النفط. وحافظ الاقتصاد على قوته عند مستوى نمو قدره 4.1%، ما يمهد الطريق لحدوث انتعاش سريع في النمو الاقتصادي الإجمالي بنسبة 5% في العام الجاري 2024، يضاف إلى ذلك عودة إنتاج النفط إلى مستوياته الطبيعية. وشهد مؤشر مديري المشتريات في المملكة استقراراً عند نسبة 57.5 في ديسمبر 2023، وظل ثابتاً فوق مستوى 50 نقطة، في إشارة تدل على قوة القطاع غير النفطي مدفوعاً بزيادة الطلب الناجم عن زيادة حجم الاستثمار والصادرات. وتستمر "رؤية المملكة 2030" الطموحة، والمتمثلة في تعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر ورفع مساهمته إلى نسبة 5.7% من الناتج المحلي الإجمالي بحلول العام 2030، في تعزيز الثقة القوية في أوساط المستثمرين، وخاصة بين الشركات الأجنبية.

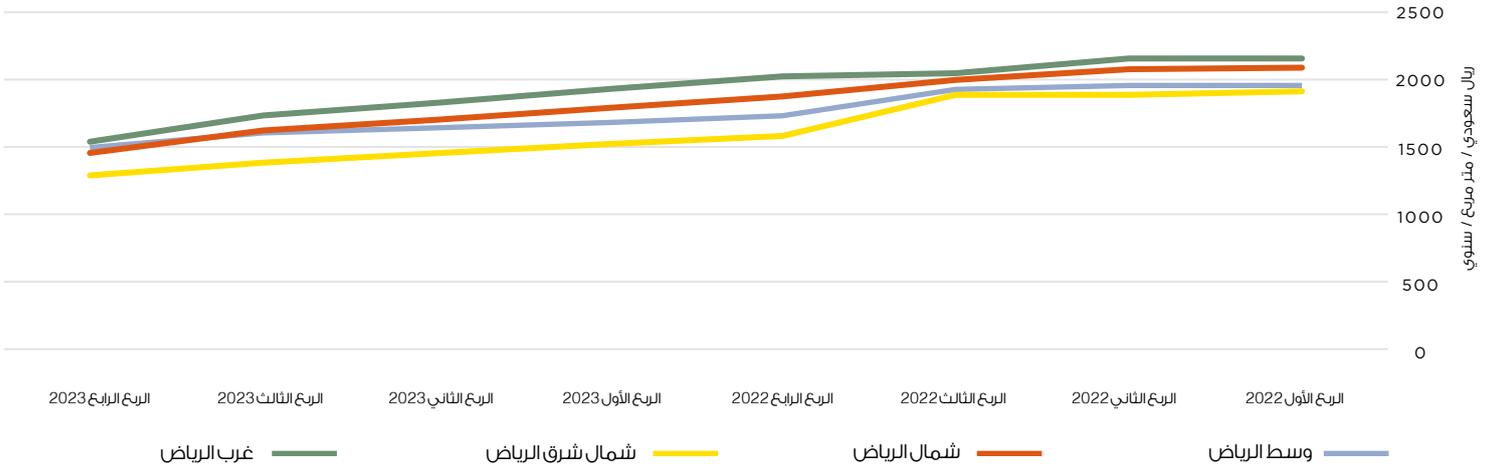
وحافظ سوق المكاتب في الرياض على مستوياته القوية في الربع الأخير من العام 2023، بعد أن أظهر مرونة ملحوظة. وتؤكد بيانات "إيجار" هذا الزخم نتيجة زيادة معاملات إيجارات المكاتب بنسبة 31% في العام 2023 مقارنة بالعام الذي سبقه. ومع أن قيم الإيجارات ظلت مستقرة في الربع الأخير من العام 2023، يبدو متوقعاً أن يستمر الاتجاه التصاعدي عموماً في العام 2024، إذ سيتحقق ذلك بفضل عوامل شتى، نذكر منها أهداف الاستثمار الأجنبي المباشر كما وردت في "رؤية 2030" والنمو الاقتصادي المستدام.

وتشهد الرياض طفرة من حيث اهتمام الشركات لدخول هذا السوق، ويشجعها على ذلك خطة المملكة الطموحة للتنويع الاقتصادي. ووفق ما أظهرته التقديرات الأخيرة، فقد تم الكشف عن أن ما يزيد على 180 شركة أجنبية قد حصلت على تراخيص لإنشاء مقراتها الإقليمية في الرياض، وهو ما يتجاوز الهدف الأولي البالغ 160 شركة، الأمر الذي يمثل دلالة على ثقتها في الإمكانيات القوية للمنطقة. ومن بين الأسماء البارزة التي قامت بإنشاء مقراتها الإقليمية في الربع الأخير من العام 2023 في الرياض: "تي يو في راينلاند" TUV Rheinland، و "ترجمة" Tarjama، و "أي إتش جي" للفنادق والمنتجات IHG Hotels & Resorts، و "جنرال إلكتريك" للرعاية الصحية GE Healthcare. وتعمل السوق والفرص المتنامية في الرياض على استقطاب الشركات العالمية التي تتبنى رؤية طويلة المدى للاقتصاد تجاه هذا السوق. إن إظهار هذا المستوى من الثقة يسهم في تعزيز مكانة المدينة كوجهة جذابة لكبار اللاعبين في مختلف الصناعات.

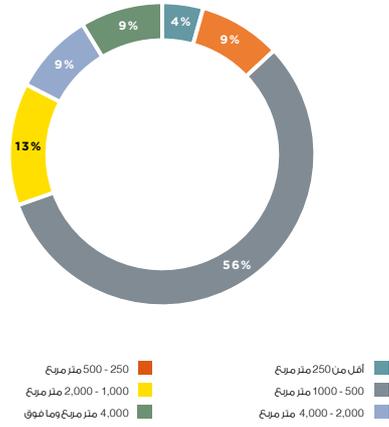
وتصدرت الشركات القانونية نشاط التأجير الذي رصدته سفلز في الربع الأخير من العام 2023، حيث سيطرت على 40% من المعاملات المكتملة، تليها شركات التكنولوجيا وشركات الاتصالات والإعلام والتكنولوجيا، وشركات الهندسة والتصنيع بنسبة 20% لكل منها. ويمتد هذا الزخم القوي إلى ما هو أبعد من الصفقات المكتملة، مع وجود كم هائل من الاستفسارات للأشهر المقبلة.

سوق المكاتب في الرياض - الربع الأخير من 2023

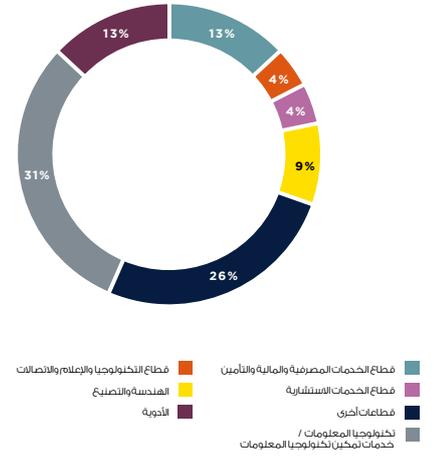
اتجاه الإيجارات للربع الأخير من العام 2023



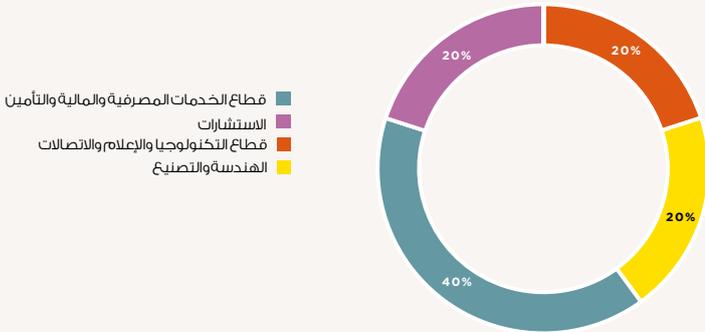
متوسط حجم الاستفسارات للربع الأخير من العام 2023



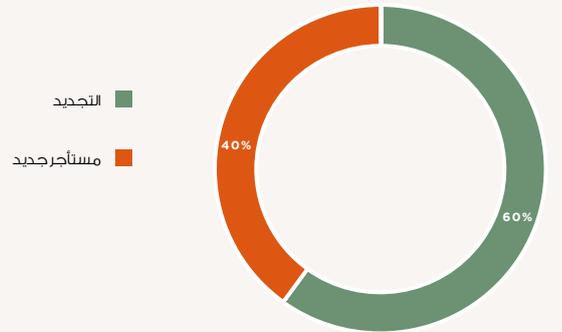
تقسيم الاستفسارات على مستوى القطاع للربع الأخير من العام 2023



تقسيم المعاملات على مستوى القطاع في الربع الأخير من العام 2023



نوع المعاملة في الربع الثالث من العام 2023



التغير على أساس ربع سنوي (%)

↑ 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 جوسيه

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

بولاء 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 تعبير سفيلز متوجها عالميا 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 عملا شاملا حول العالم طيفا واسعا من الخدمات الاستشارية المتخصصة، وخدمات المعاملات والإدارة العقارية، مع إعداد وتقديم التقارير للمعارض الإعلامية 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 والاعتماد على الحصول على بيانات الضمان قبل التقييم، لا تتحمل 'سفيلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناتجة عن استخدام هذا التقرير، وبخاصة التقرير، لضمان صراحة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمكن إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سفيلز' للأبحاث.

