

قسم الأبحاث

المملكة العربية السعودية  
النصف الأول من عام 2024

jll-mena.com



# ديناميكيات سوق العقارات بالمملكة العربية السعودية

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY

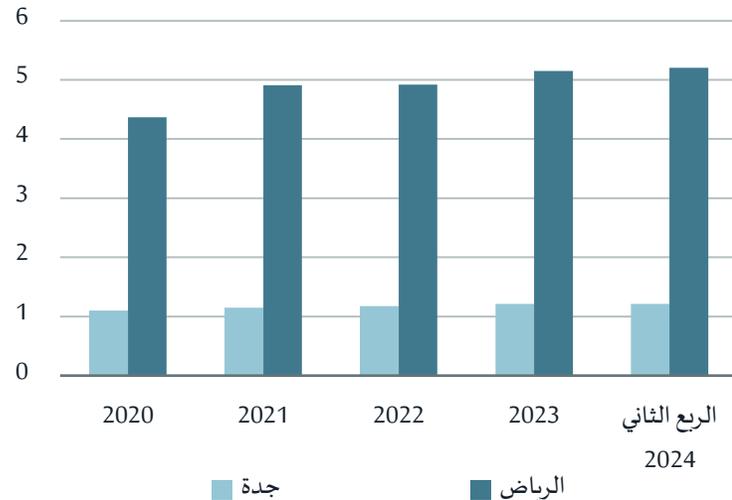


## المملكة العربية السعودية

المعطيات الأساسية	
إجمالي المعرض – الرياض	5,2 مليون متر مربع
المعرض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 – الرياض	249,000 متر مربع
إجمالي المعرض – جدة	1,21 مليون متر مربع
المعرض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 – جدة	48,000 متر مربع
إيجارات المساحات من الفئة أ والفئة ب – الرياض	أكثر من 18% مقارنة بالعام الماضي
إيجارات المساحات من الفئة أ والفئة ب – جدة	أكثر من 10% مقارنة بالعام الماضي
معدلات الشواغل للفئات الأولى والثانية – الرياض	1%
معدلات الشواغل للفئات الأولى والثانية – جدة	4%

### الاتجاه تاريخي في المعرض

متر مربع (بالمليون)



في جدة، كان الطلب خلال الربع الثاني مركزًا بشكل أساسي على العقارات من الفئة A و B+ مع توافر محدود لهذه العقارات من حيث الجودة، شهدنا زيادة في إيجارات العقارات من الفئة الأولى بنسبة 11% على مدار العام حتى الربع الثاني من عام 2024، حيث بلغت حاليًا 1,335 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا.

### النظرة المستقبلية

على الرغم من مستويات العرض الجديدة الكبيرة المقرر تسليمها على مدار العام، نتوقع أن يستمر مسار السوق في النصف الثاني من العام على نفس النهج الذي شهدناه في النصف الأول. ستستمر مستويات التأجير على الخارطة القوية للمشاريع عالية الجودة، مع مستوى كبير من الطلب المتراكم في السوق، خصوصًا من المستأجرين الحاليين الذين يتطلعون إلى تحسين ورفع كفاءة مساحات مكاتهم، في دعم نمو الإيجارات ونسب الإشغال.

- شهدت الرياض تسليم حوالي 52,000 متر مربع من مساحات المكاتب، مما رفع إجمالي العرض في السوق إلى 5.2 مليون متر مربع.
- في العاصمة الرياض، نواصل رؤية مستويات كبيرة من الطلب من الجهات الحكومية والشبه حكومية والقطاع الخاص، ويعد الطلب من الجهات الحكومية يشكل الجزء الأكبر.
- في ظل خلفية السوق، شهدت الإيجارات في الفئة الأولى في مدينة الرياض زيادة في معدلات النمو السنوية بنسبة 19%، لتصل إلى 2,090 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا.

شهدت العاصمة الرياض تسليم حوالي 52,000 متر مربع من المساحات المكتبية خلال الأشهر الستة الأولى من عام 2024، من ما رفع إجمالي المعرض الحالي بها إلى 5,2 مليون متر مربع. وفي المقابل، لم تضيف جدة أي مساحات مكتبية جديدة، ما أدى إلى الحفاظ على استقرار إجمالي المعرض الحالي بها عند 1,21 مليون متر مربع. وبالتطلع إلى المستقبل، من المتوقع تسليم حوالي 249,000 متر مربع في الرياض و48,000 متر مربع في جدة من إجمالي المساحات المكتبية خلال الأشهر الستة المتبقية من عام 2024.

نواصل رؤية مستويات كبيرة من الطلب في العاصمة الرياض من الجهات الحكومية والشبه حكومية والقطاع الخاص، على الرغم من أن الجهات الحكومية لا تزال تشكل الجزء الأكبر من الطلب. في القطاع الخاص، لاحظنا أن متطلبات المساحات للمستأجرين قد زادت بشكل كبير خلال العام. الطلب يتجه بشكل متزايد إلى المكاتب في شمال الرياض لعدة أسباب، من بينها التوسع العمراني بالاتجاه الشمالي، سهولة الوصول وظهور خيارات مكتبية جديدة وعالية الجودة. في ظل هذه الخلفية، شهدت الإيجارات في الفئة الأولى في العاصمة زيادة في معدلات النمو السنوية بنسبة 19%، لتصل إلى 2,090 ريال سعودي للمتر المربع سنويًا.

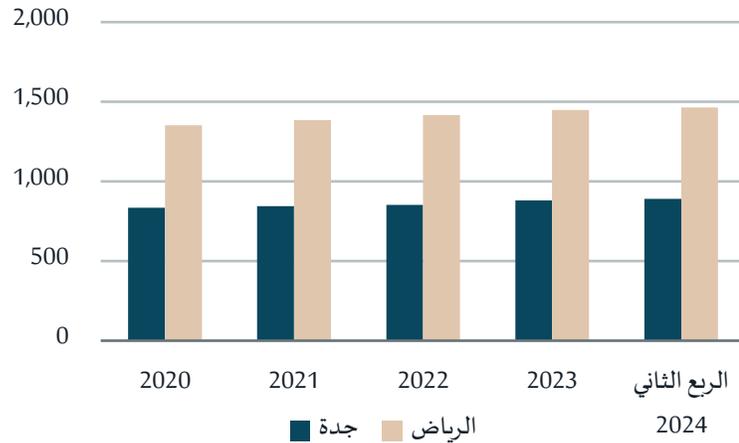


## المملكة العربية السعودية

المعطيات الأساسية	
إجمالي المعروض - الرياض	1,46 مليون وحدة
المعروض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 - الرياض	16,000 وحدة
إجمالي المعروض - جدة	891,000 وحدة
المعروض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 - جدة	16,000 وحدة
أسعار البيع (مقارنة بالعام الماضي) - الرياض	أكثر من 10%
أسعار البيع (مقارنة بالعام الماضي) - جدة	أكثر من 5%
أسعار الإيجارات (مقارنة بالعام الماضي) - الرياض	أكثر من 9%
أسعار الإيجارات (مقارنة بالعام الماضي) - جدة	أكثر من 4%

### الاتجاهات التاريخية في المعروض

عدد الوحدات (بالآلاف)



- شهد قطاع الوحدات السكنية في الرياض وجدة بداية قوية هذا العام، حيث سُلم عدد كبير من الوحدات السكنية الجديدة.
- أدت الزيادة في الطلب على الوحدات السكنية المدفوعة بتفضيل جيل الشباب للمعيشة المستقلة، الى موجة من الإبداع في تصميم المساكن.
- نظرًا لحجم التطوير، يواجه المطورون تحديات مثل زيادة تكاليف الأراضي، خاصة في الرياض، وتقلب تكاليف البناء المتأثرة بالتغيرات الاقتصادية العالمية، وتقييدات القدرة في السوق المحلية، وزيادة تكاليف الشحن، وارتفاع تكاليف التمويل.

### النظرة المستقبلية

في حين أن الأسس الداعمة لقطاع الإسكان لا تزال قوية، هناك عدد من التحديات التي تؤثر على تطوير هذا القطاع على المدى القصير إلى المتوسط. نظرًا لحجم التطوير، يواجه المطورون تحديات مثل زيادة تكاليف الأراضي، خاصة في الرياض، وتقلب تكاليف البناء المتأثرة بالتغيرات الاقتصادية العالمية، وتقييدات القدرة في السوق المحلية، وزيادة تكاليف الشحن، وارتفاع تكاليف التمويل، ونتيجة لذلك، نشهد في بعض أجزاء السوق تأخيرات في جداول التسليم، مما يؤثر بدوره على النشاط المحتمل للمعاملات حيث يتخذ مالكو العقارات والمستثمرون نهجًا انتظاريًا وترقيبيًا.

في قطاع الوحدات السكنية بالرياض، تم تسليم حوالي 16,200 وحدة سكنية في النصف الأول من العام، بينما تم تسليم حوالي 11,300 وحدة في جدة. أدى ذلك إلى زيادة إجمالي المخزون إلى 1.46 مليون وحدة في العاصمة و891,000 وحدة في جدة. علاوة على ذلك، من المتوقع أن يتم إضافة 16,000 وحدة سكنية في كل من الرياض وجدة خلال الأشهر الستة المتبقية من العام.

بلغ عدد عقود الرهن العقاري المسجلة في المملكة العربية السعودية 24,482 عقدًا حتى الربع الثاني من عام 2024، بزيادة قدرها 12% مقارنة بالعام السابق. وخلال هذه الفترة، تم تسجيل القيمة الإجمالية لهذه العقود عند 18 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 8%.

أظهرت قطاعات الوحدات السكنية في كل من الرياض وجدة أداءً قويًا في الربع الثاني. في الرياض، ارتفعت أسعار البيع بنسبة ملحوظة بلغت 10% على أساس سنوي حتى يونيو. وبالمثل، زادت الإيجارات المتوسطة في المدينة بنسبة 9% سنويًا. في جدة، كان معدل النمو أبطأ قليلاً، حيث ارتفعت أسعار البيع بنسبة 5% وزادت الإيجارات بنسبة 4% على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

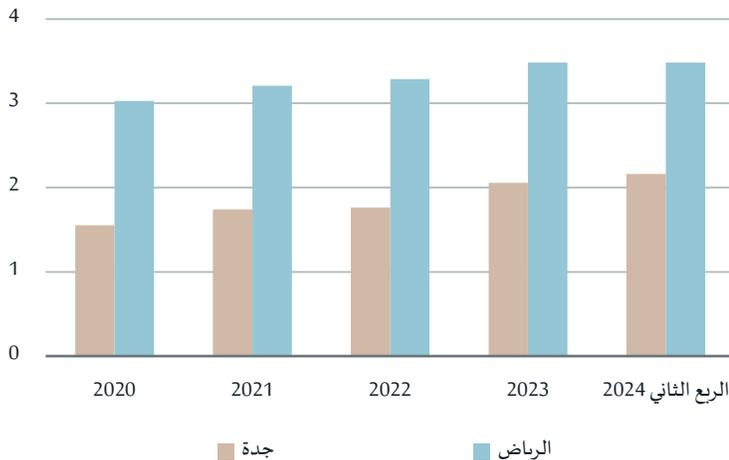
# المملكة العربية السعودية

## المعطيات الأساسية

إجمالي المعرض - الرياض	3,48 مليون متر مربع
المعرض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 - الرياض	77,000 متر مربع
إجمالي المعرض - جدة	2,16 مليون متر مربع
المعرض المستقبلي للنصف الثاني من 2024 - جدة	112,000 متر مربع
الإيجار بمرکز التسوق الإقليمية الكبرى - الرياض (مقارنة بالعام الماضي)	0%
الإيجار بمرکز التسوق الإقليمية الكبرى - جدة (مقارنة بالعام الماضي)	أكثر من 4%
الإيجار بمرکز التسوق الإقليمية - الرياض (مقارنة بالعام الماضي)	0%
الإيجار بمرکز التسوق الإقليمية - جدة (مقارنة بالعام الماضي)	4-

## تاريخ المعرض

متر مربع (بالمليون)



- شهدت مدينة جدة استكمال عدة مناطق في سوق 7، مما أدى إلى زيادة مساحات التجزئة بحوالي 106,000 متر مربع، ليصل إجمالي المعرض من مساحات التجزئة في المدينة إلى 2.16 مليون متر مربع.
- أظهر سوق منافذ التجزئة في النصف الأول من عام 2024 استقرارًا نسبيًا على الرغم من بعض الضغوط التي يتعرض لها القطاع مع دخول مشاريع تجزئة جديدة ذات جودة عالية إلى السوق وزيادة طلب المستهلكين على تجارب أكثر تطورًا.
- تظل توقعاتنا لقطاع منافذ التجزئة في المملكة العربية السعودية إيجابية على المدى الطويل، حيث يستمر القطاع في الحصول على دعم من مجموعة واسعة من محركات الطلب، وزيادة الإنفاق على التجزئة، ونمو عدد السياح.

## النظرة المستقبلية

تظل توقعاتنا لقطاع منافذ التجزئة في المملكة العربية السعودية إيجابية على المدى الطويل، حيث يستمر القطاع في الحصول على دعم من مجموعة واسعة من محركات الطلب، وزيادة الإنفاق على التجزئة، ونمو عدد السياح. تسعى الرياض، على وجه الخصوص، إلى أن تصبح وجهة سياحية عالمية رائدة، مما يسלט الضوء بشكل أكبر على توفير عروض تجزئة عالية الجودة بتجارب فريدة. تتكيف مراكز التسوق في المملكة مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية من خلال دمج ميزات تنافسية هامة مثل السينمات، والمطاعم، والمرافق الترفيهية. حيث يوفر الملاك مثل هذه المرافق ومحركات الطلب، نتوقع أن تظل الإيجارات قوية، في حين أن أصول التجزئة التي تفتقر إلى مثل هذه العروض ستراجع بشكل كبير عن أداء السوق.

لم يتم الانتهاء من أي مراكز تجارية رئيسية في الرياض خلال النصف الأول من عام 2024، وبالتالي ظل إجمالي المعرض التجزئة المنظم مستقرًا عند 3.48 مليون متر مربع. في جدة، شهدنا في نفس الفترة الانتهاء من عدة مناطق في سوق 7، مما أضاف حوالي 106,000 متر مربع من مساحات التجزئة. ونتيجة لذلك، يصل إجمالي العرض الآن إلى 2.16 مليون متر مربع. من المتوقع أن تستقبل العاصمة في النصف المتبقي من العام 77,000 متر مربع إضافية من مساحات التجزئة، بينما من المتوقع أن تشهد جدة تسليم 112,000 متر مربع من مساحات التجزئة.

أظهر سوق منافذ التجزئة في النصف الأول من عام 2024 استقرارًا نسبيًا على الرغم من بعض الضغوط التي يتعرض لها القطاع مع دخول معرض جديد بجودة مؤسسية إلى السوق وزيادة طلب المستهلكين على تجارب أكثر تطورًا. أصبحت المنطقة الشمالية من العاصمة الرياض تحظى بشعبية بين تجار التجزئة، على الرغم من الإيجارات المتوسطة الأعلى مقارنة بالمناطق الأخرى. ومع ذلك، نلاحظ أن تجار التجزئة يؤجلون خطط التوسع في انتظار العرض الجديد في السوق. بالإضافة إلى ذلك، نشهد أيضًا قيام بعض تجار التجزئة، خاصة في قطاع الأغذية والمشروبات، بتقليص حجمهم عند الانتقال إلى مواقع جديدة. واجهت المطاعم الراقية في العاصمة تحديات بسبب زيادة العرض والمنافسة. في ظل هذه الظروف المتباينة في السوق، ظلت الإيجارات المتوسطة للمراكز التجارية الضخمة والإقليمية في الرياض مستقرة في الربع الثاني مقارنةً بنفس الفترة من العام الماضي. في جدة، شهدت الإيجارات المتوسطة للمراكز التجارية الضخمة زيادة بنسبة 4% على أساس سنوي، بينما تراجعت الإيجارات المتوسطة للمراكز الإقليمية بنسبة 4% على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

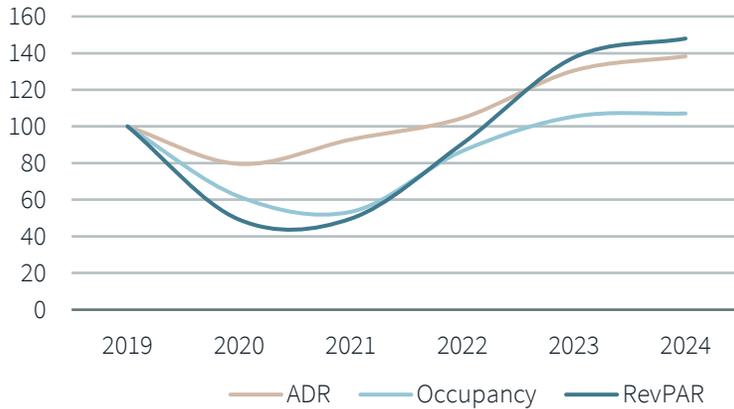
## المملكة العربية السعودية

التغير السنوي حتى يونيو 2024 (%)			
الإيرادات لكل غرفة متاحة	متوسط السعر اليومي	الإشغال	الأسواق
8%	7%	1.0 PP	المملكة العربية السعودية
-4%	-10%	4.1 PP	جدة
4%	1%	1.9 PP	مكة
15%	16%	-1.2 PP	المدينة المنورة
22%	25%	-1.8 PP	الرياض

المصدر: STR

## أداء قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية

Index 2019=100



- برز قطاع الضيافة في المملكة كواحد من أفضل القطاعات أداءً، مدفوعًا بمبادرات مثل تقديم التأشيرات السياحية، وزيادة عدد وتنوع المرافق الترفيهية، ودعم الأنشطة الرياضية والتجارب الجديدة.
- بلغ إجمالي عدد الزوار 109.3 مليون في عام 2023، حيث شكلت أغراض الحج والعمرة الحصة الأكبر، تليها السياحة الترفيهية، مع زيادة كبيرة في حصة الزيارات غير المتعلقة بأغراض الحج والعمرة.
- من المتوقع أن يكون هناك نظرة إيجابية للقطاع، مدعومة باستثمارات مخططة تبلغ 800 مليار دولار أمريكي على مدى العشر سنوات القادمة، وتقديم نظام تصنيف نجوم جديد لتحسين الجودة، بالإضافة إلى جدول فعاليات رئيسية مثل كأس آسيا 2027 وكأس العالم 2034.

الرياض، نتيجة لزيادة زيارات الأعمال والكثير من التي ركزت على الفعاليات المؤسسية في العاصمة، شهدنا زيادة في متوسط السعر اليومي بنسبة 25%. على الرغم من انخفاض متوسط معدل الإشغال بنسبة 1.8%، والذي نعزوه إلى زيادة العرض بدلاً من تراجع الطلب، سجلت الإيرادات لكل غرفة متاحة زيادة بنسبة 22%.

## النظرة المستقبلية

التوقعات لقطاع الضيافة إيجابية، مع توقع أن يلعب قطاع السياحة دورًا رئيسيًا في جهود النمو والتنوع. من المتوقع أن تدفع الاستثمارات المخططة التي تبلغ 800 مليار دولار أمريكي على مدى السنوات العشر القادمة، إلى جانب جدول قوي من الفعاليات الكبرى مثل كأس آسيا 2027، سباقات الفورمولا 1، الألعاب الآسيوية الشتوية 2029، إكسبو 2030، وكأس العالم 2034، الأسس طويلة الأجل للقطاع. بالإضافة إلى ذلك، فإن تقديم نظام جديد لتصنيف الوحدات الفندقية من قبل وزارة السياحة سيعالج التحديات قصيرة الأجل المتعلقة بالجودة ويدعم تحسين السوق على المدى المتوسط والطويل، على الرغم من أن هذا قد يؤثر على مؤشرات الأداء الرئيسية في أجزاء معينة على المدى القصير.

يستمر قطاع الضيافة في المملكة في إظهار أداء قوي، مدفوعًا بمبادرات مثل تقديم التأشيرات السياحية بشكل بسيط وسلس، وزيادة عدد وتنوع المرافق الترفيهية ودعم الأنشطة الرياضية وتطوير وجهات سياحية جديدة. تسهم هذه الإجراءات في ترسيخ مكانة المملكة كوجهة ترفيهية عالمية ناشئة، مما أدى بدوره إلى جذب زيادة كبيرة في عدد الزوار الدوليين. وفقًا لبيانات وزارة السياحة أن إجمالي عدد السياح وصل إلى 109.3 مليون في عام 2023، وهو رقم يتجاوز الهدف المحدد لعام 2030. وبالنظر إلى هذا النجاح الذي تحقق قبل الموعد المتوقع، قامت وزارة السياحة بتعديل هدفها لعام 2030 ليصبح 150 مليونًا. من هذا الإجمالي، كان هناك 27.4 مليون سائح من الخارج؛ حيث شكلت أغراض الحج والعمرة الحصة الأكبر بـ 11.5 مليون، تليها السياحة الترفيهية بـ 6.2 مليون. وارتفعت الحصة الخاصة بالزيارات غير المتعلقة بأغراض الحج والعمرة من 44% في عام 2019 إلى 58% في عام 2023. تُظهر البيانات الأكثر حداثة أن هذا النمو في عدد الزوار استمر في النصف الأول من عام 2024، حيث استقبلت المملكة 60 مليون سائحًا وأكثر من 1.83 مليون حاجًا يؤدون فريضة الحج.

يساهم هذا النمو في عدد الزوار بدوره في دعم أداء سوق الضيافة في المملكة، حيث زاد معدل الإشغال السنوي حتى يونيو 2024 بنسبة نقطة مئوية واحدة، وارتفع متوسط السعر اليومي بنسبة 7%، مما أدى إلى زيادة الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 8% في المدن المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، اتجهت مؤشرات الأداء الرئيسية بشكل عام إلى الارتفاع على أساس سنوي حتى يونيو 2024، حيث ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 4% في مكة المكرمة و15% في المدينة المنورة. خلال نفس الفترة، في

لمعرفة المزيد عن الخدمات التي تقدمها جيه إل إل، يرجى التواصل مع:

ميراي عزام فيدجن  
رئيس قسم الاستشارات  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
mireille.azzam@jll.com

دانا ويليامسون  
رئيس قسم المساحات المكتبية وأماكن العمل ومنافذ التجزئة  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
dana.williamson@jll.com

تيم ميلارد  
رئيس قسم التقييمات واستشارات المخاطر  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
tim.millard@jll.com

عمرو النادي  
رئيس قسم الفنادق والضيافة  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
amr.elnady@jll.com

تيمور خان  
رئيس قسم الأبحاث  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
taimur.khan@jll.com

فراز أحمد  
مدير إدارة  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
faraz.ahmed@jll.com

محمد اعجاز  
مدير  
الشرق الأوسط وأفريقيا  
muhammad.aijaz@jll.com

مارون ديب  
رئيس قسم المشاريع والتطوير  
المملكة العربية السعودية والبحرين  
maroun.deeb@jll.com

سعود السليمانى  
مدير مكتب جيه إل إل  
المملكة العربية السعودية  
saud.alsulaimani@jll.com

حقوق النشر © 2024 محفوظة لشركة جونز لانغ لاسال أي بي إنك.

تم إعداد هذا التقرير لأغراض المعرفة والمعلومات فقط ولا يُزعم بالضرورة أنه تحليل كامل للموضوعات التي تناولها البحث، والتي لا يمكن التنبؤ بها بطبيعتها. ولقد استند هذا التقرير إلى مصادر نعتقد أنها موثوقة، لكننا لم نتحقق بشكل مستقل من صحة تلك المصادر ولا نضمن أن تكون المعلومات الواردة في التقرير دقيقة أو كاملة. وتعبّر أي آراء تم التعبير عنها في التقرير تقديرنا في هذا التاريخ وهي عرضة للتغيير دون سابق إشعار. كما تتضمن البيانات الاستشرافية مخاطر وشكوكاً معروفة وغير معروفة قد تسبب في أن تكون الحقائق المستقبلية مختلفة بشكل جوهري عن تلك التي تنطوي عليها مثل هذه البيانات التطلعية. وقد تختلف النصائح التي نقدمها للعملاء في مواقف معينة عن الآراء الواردة في هذا التقرير. ولا ينبغي اتخاذ أي قرارات استثمارية أو تجارية أخرى بناءً على الآراء الواردة في هذا التقرير فقط.