

سوق المكاتب في الرياض

savills

مؤشرات السوق ربع السنوية



الطلب



العقارات الشاغرة



العرض الجديد



معنويات السوق

وفي الربع الأول من العام الجاري 2024، رصدت سفنلز نشاطاً قوياً في مجال التأجير، حيث جاءت الخدمات القانونية في الطليعة، بعد أن استحوذت على 50% من المعاملات المكتملة. وجاءت قطاعات الهندسة والتصنيع، إلى جانب قطاعات تكنولوجيا المعلومات والخدمات الممكنة بتقنية المعلومات، في المرتبة الثانية بنسبة 25% لكل منها. وإلى جانب الصفقات المكتملة، تتواصل وتيرة هذا الزخم، مع وجود استفسارات جيدة للأشهر القادمة. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن شركات التكنولوجيا والإعلام والاتصالات والخدمات المصرفية والخدمات المالية والتأمين قد هيمنت على استفسارات الباحثين عن مساحات التأجير، حيث نالت حصة قدرها 27% من إجمالي الاستفسارات التي تلقتها سفنلز. وهناك جانب آخر مثير للاهتمام أيضاً، وهو أن 65% من هذه الاستفسارات ركزت على الوحدات المكتبية التي تقل مساحتها عن 1,000 متر مربع، ما يعكس تفضيل العملاء مساحات العمل المرنة والفعالة

وعلى صعيد آخر ذي صلة، أدى التوافر المحدود للمساحات المكتبية الرئيسية في الرياض، إلى جانب الثقة الإيجابية في بيئة الأعمال، إلى جذب المستأجرين لتأسيس أعمالهم في العاصمة، وكان ذلك أحد العوامل التي أسهمت في رفع معدل الإشغال للمساحات من الدرجة الأولى إلى 98%. وخلال فترة المراجعة الحالية، ارتفعت الإيجارات بنسبة 5% على أساس ربع سنوي، في حين تم تسجيل زيادة كبيرة بنسبة 20% على أساس سنوي. وتبرز منطقة شمال شرق الرياض على غيرها من المناطق في العاصمة، حيث شهدت أعلى زيادة في الإيجارات في الربع الأول من العام 2024 بنسبة 36% على أساس سنوي، تليها منطقة شمال الرياض بنسبة 22% على أساس سنوي. وتضمنت نسبة 75% من المعاملات التي تتبعتها سفنلز عمليات انتقال إلى مجمعات الأعمال في شمال شرق الرياض ومركز الملك عبد الله المالي في شمال الرياض. ويعتبر هذا التوجه مؤشراً على الطلب الواضح، لاسيما في هاتين المنطقتين تحديداً.

ونظراً للارتفاع الكبير في الطلب، فمن المتوقع أن يتم الانتهاء بما يقرب من 420 ألف متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة من الدرجة الأولى بحلول نهاية هذا العام، ونظراً إلى هذا التدفق للخيارات الجديدة أن يوفر للمستأجرين مرونة أكبر في المساحات المتاحة لهم، ومع أن الطلب لا يزال ثابتاً، فإن هذا العرض المتزايد من شأنه أن يحول دون حدوث أي ارتفاع حاد في الإيجارات.

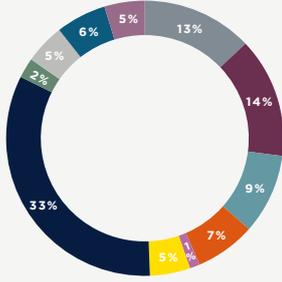
واصل سوق المكاتب في الرياض أداءه القوي في الربع الأول من العام 2024، وبعد ذلك انعكاساً لمرونة القطاع غير النفط الذي ظل محركاً رئيسياً للاقتصاد، لاسيما وأنه حقق ارتفاعاً بنسبة 4.4% في العام 2024. وجاء ذلك رغم الانخفاض المعدل في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.8% في العام الماضي. وعند إمعان النظر بمختلف المعطيات، يتبين وجود كم وافر من الإشارات الإيجابية، حيث من المتوقع أن يؤدي استمرار قوة الأنشطة غير النفطية إلى دفع نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى نسبة 2.1% هذا العام. ووفقاً لأحدث السجلات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، فإن القطاعات مثل التصنيع والخدمات المصرفية والمالية وتجارة الجملة والتجزئة والخدمات الحكومية كانت الأكثر إسهاماً في الناتج المحلي الإجمالي للاقتصاد. وارتفع معدل التضخم بشكل طفيف إلى 1.6% في يناير 2024، بزيادة عن مستواه السابق البالغ 1.5%. ورغم اعتدال الأسعار مقارنة بالاتجاهات العالمية، يتوقع أن يكون هناك بعض الضغط التصاعدي على الأسعار في الأشهر المقبلة بسبب ارتفاع تكاليف المدخلات واضطراب سلسلة التوريد العالمية، ومع ذلك، لا تزال بيئة الأعمال تحافظ على سماتها الإيجابية. وارتفع مؤشر محيري المشتريات ليصل إلى مستوى مزدهر عند 57.2 نقطة في فبراير، مسجلاً أسرع ارتفاع في الإنتاج على مدى خمسة أشهر، ليؤكد على دور الاقتصاد غير النفطي كداعم رئيسي للناتج المحلي الإجمالي. ويمثل هذا الشهر الثاني والأربعين على التوالي الذي يتجاوز فيه مؤشر محيري المشتريات عتبة 50 نقطة، ما يعد إشارة واضحة على التوسع المستمر في القطاع غير النفطي.

وعلى الرغم من الانخفاض الكبير في عدد المعاملات المتعلقة بإيجارات المكاتب، ظهرت مرونة سوق المكاتب في الرياض في الربع الأول من العام 2024، وتشير البيانات ذات الصلة بحركة الإيجارات إلى وجود انخفاض بنسبة 27% في المعاملات على أساس ربع سنوي، حيث يعزى السبب في ذلك إلى محدودية توافر المساحات المكتبية. ومع ذلك، شهدت المكاتب من الدرجة الأولى زيادة طفيفة في عدد المعاملات الإيجارية بنسبة 5% مقارنة بالربع الأخير، وذلك بسبب الطلب المتزايد على الأصول عالية الجودة. ومن المرجح أن يستمر هذا الاتجاه التصاعدي طوال العام 2024 بسبب عوامل عديدة، نذكر منها على سبيل المثال تركيز "رؤية المملكة 2030" على جذب الاستثمار الأجنبي، يضاف إلى ذلك الجهود المستمرة التي تبذلها البلاد لتنويع مصادر الدخل، فضلاً عن استراتيجية جذب الشركات الأجنبية لإقامة مقراتها الإقليمية في المملكة العربية السعودية. ومن الجدير بالذكر أنه خلال الربع الأول من العام 2024، كان ما يقرب من 74% من الاستفسارات التي تلقتها سفنلز قادمة من خارج المملكة السعودية، وسيطرت الشركات الأمريكية على وجه التحديد على 37% منها.

وتشهد الرياض زيادة كبيرة في اهتمام الشركات، حيث اختارت أكثر من 180 شركة أجنبية إنشاء مقراتها الإقليمية في المدينة، متجاوزة الهدف الأولي البالغ 160 شركة. وتعكس هذه الثقة المتزايدة الإمكانيات القوية لرأس المال السعودي، والتي تدعمها خطة التنويع الاقتصادي الاستراتيجية التي تنتهجها البلاد. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن كيانات بارزة، مثل "فرانكلين تيمبلتون" و"الين أند أوفري"، قد أنشأت مؤخراً مكاتبها الإقليمية في الرياض. ويستقطب سوق المدينة الواسع وأفاقها الواعدة الشركات العالمية، الأمر الذي يساهم في ترسيخ مكانتها كمركز حيوي للشركات الرائدة في مختلف القطاعات.

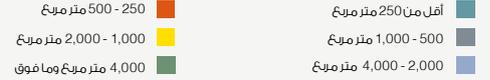
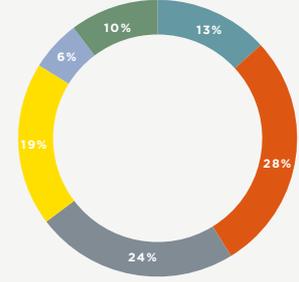
تقسيم الاستفسارات على مستوى القطاع

الربع الأول من عام 2024



متوسط حجم الاستفسارات

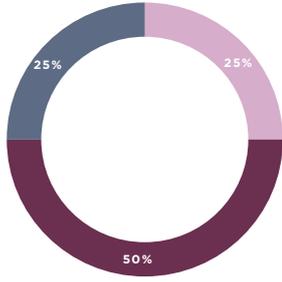
الربع الأول من عام 2024



المصدر: سفيلز للأبحاث

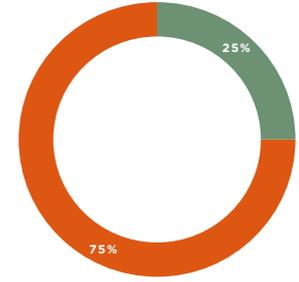
تقسيم المعاملات على مستوى القطاع

الربع الأول من العام 2024



نوع المعاملات

الربع الأول من العام 2024



المصدر: سفيلز للأبحاث



