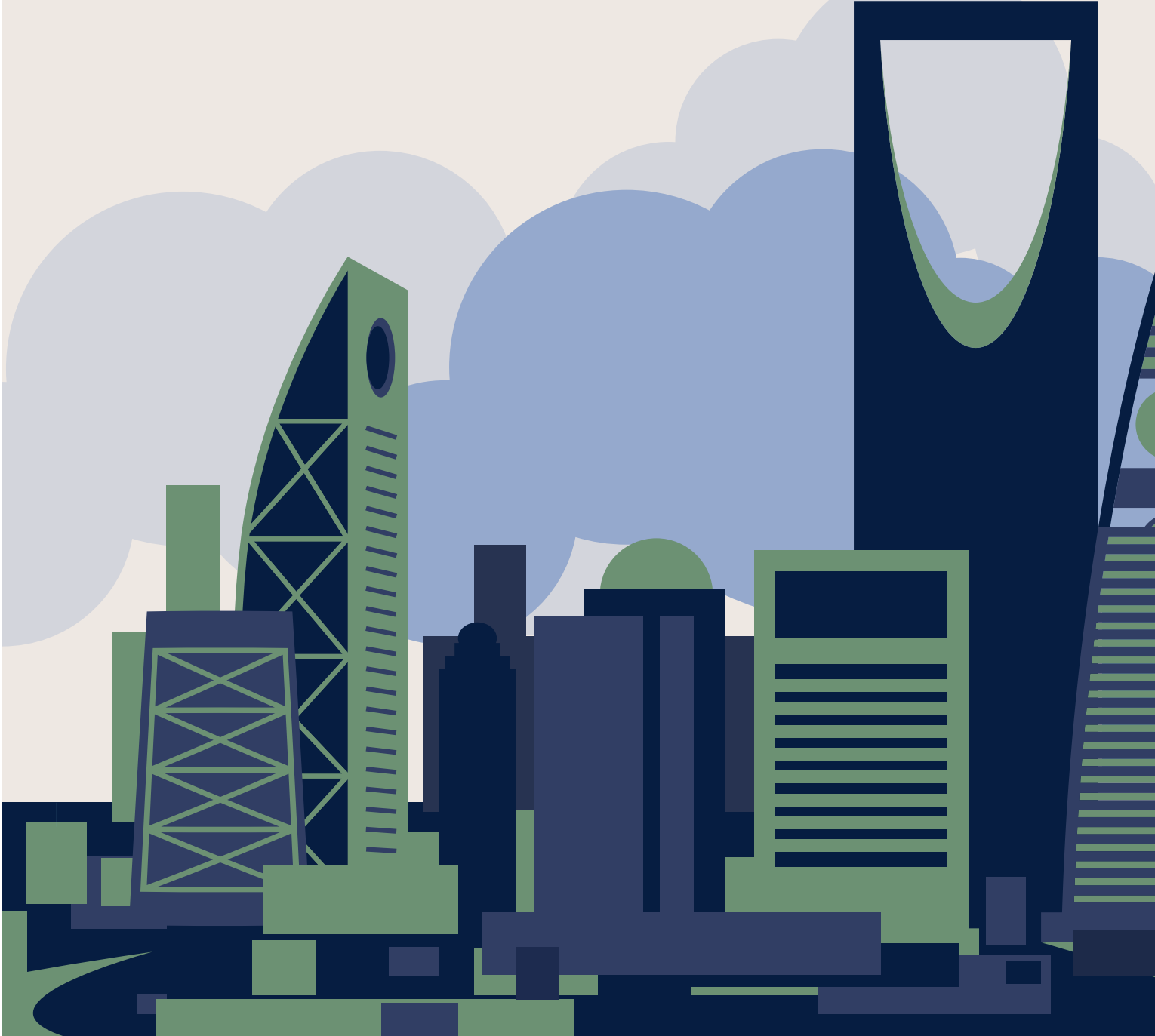


أبحاث سوق الشرق الأوسط وشمال أفريقيا – 2020



سوق العقارات المكتبية في الرياض

تقرير
سجلز للأبحاث



مقدمة

خضع مفهوم المساحات المكتبية للعديد من التغييرات المهمة خلال الأعوام الماضية. وقد تطور هذا المفهوم من تصميم المكاتب الفردية في تسعينيات القرن الماضي، مروراً بالمساحات المكتبية ذات التصميم المفتوح في مطلع الألفية، ووصولاً إلى المساحات المكتبية المرنة ومساحات العمل المشترك في الوقت الحالي. وكان هذا التطور مدفوعاً بمتطلبات الأعمال المتغيرة إلى جانب تنامي احتياجات الموظفين.

تلعب المساحات المكتبية دوراً هاماً في تعيين الموظفين والاحتفاظ بهم، زيادة الإنتاج وقدرة الشركة على تحقيق أهدافها التجارية. كما وأصبحت الشركات تعتبر العقارات عاملاً يمنح الخدمات التميز المطلوب لاستقطاب أفضل المواهب في القطاع والحفاظ عليها ووسيلة لخفض التكاليف التشغيلية، ويفضل الموظفون الحصول على قدر أكبر من الاستقلالية من حيث كيفية ومكان عملهم، كما يفضلون محيطاً مؤسسياً باعثاً على الراحة وغير رسمي. تعتبر استدامة المساحة المكتبية وتأثيرها البيئي أحد النقاط الرئيسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار. وكان هذا التوجه مدفوعاً بأفراد جيل الألفية الذين يشكلون الآن نسبة كبيرة من القوى العاملة على مستوى العالم. وتستجيب الشركات لهذا التغير في تركيبة سوق العمل كما أنها تتحول إلى تصاميم تتمحور حول الموظفين لخلق بيئة عمل جذابة. وتوفر أماكن العمل العصرية والتي تتسم بالكفاءة توازناً بين التفاعلات البشرية والقدرة على العمل دون تشتت الانتباه.

وبالرغم من التطور السريع الذي شهدته المساحات المكتبية الداخلية، إلا أن مفهوم المباني المكتبية بقي على حاله دون تغيير يذكر. وتتسم مناطق الأعمال المركزية في مختلف المدن الكبرى بوجود مباني شاهقة ومنفصلة ذات تفاعل شبه معدوم مع البيئة المحيطة وخالية من أي مناطق اجتماعية. ويعتبر الافتقار إلى العروض المجتمعية سمة عامة تتشابه بها معظم مناطق الأعمال العالمية، حيث أدت عوامل مثل التوسع الحضري السريع وزيادة الكثافة السكانية إلى الحد من العرض الإجمالي.

وتشهد المملكة العربية السعودية في الوقت الراهن عملية تنويع اقتصادي ستؤدي إلى توسع حضري سريع ونمو اقتصادي ملموس. وساهمت التغييرات التي تجريها المملكة حالياً على سياساتها في تعزيز الطلب على العقارات المناسبة للاستثمارات. ويتصدر قطاع المكاتب هذا النمو من خلال مجموعة من المشاريع الكبرى التي تتراوح بين مراحل التخطيط والإنشاء في مختلف أنحاء المملكة. ولا بد عند إنشاء هذه المشاريع من أخذ متطلبات الشريحة العمرية بين 20 و40 عاماً بعين الاعتبار، كونها تشكل %40 من تعداد السكان. وأمامنا فرصة واضحة للاستفادة من أفضل الممارسات الدولية وتخصيص المشاريع بصورة تنسجم مع الاحتياجات المحلية. ويهدف هذا التقرير إلى تسليط الضوء على مستويات الطلب المتنامية على المساحات المكتبية في عاصمة المملكة وتقديم مجمعات الأعمال كاستثمار يلبي احتياجات الأعمال مع استقطاب المواهب والحفاظ عليها. كما يهدف للتركيز على دخول قطاعات أعمال جديدة واستكمال مشاريع البنية التحتية الرئيسية وتأثيرها على مشهد العقارات المكتبية في المدينة مستقبلاً.



ديفيد أوهارا

رئيس مكتب سافلز في
المملكة العربية السعودية
+966 11 484 7161
david.ohara@savills.sa

المحتويات

تحليلات وتوقعات سوق
العقارات المكتبية في
العاصمة الرياض

5

زيادة المساحات
المكتبية في وسط
مدينة الرياض

نمو الطلب على
المساحات المكتبية
في الشمال

مستويات الطلب
المستمرة تعزز
مستويات إيجار وإشغال
المشاريع العقارية من
الفئة الأولى

7

تزايد الإقبال على
مجمعات الأعمال في
الرياض

8

منظومة مدروسة
بعناية

9

الإدارة المتخصصة

10

التوقعات للفترة
المقبلة



يتجه اقتصاد المملكة العربية السعودية بصورة تدريجية نحو تنويع الاقتصاد وتقليل اعتماده على عائدات النفط والغاز. وخلال العقد الماضي، انخفضت حصة النفط والغاز في الناتج المحلي الإجمالي من 47% في عام 2008 إلى ما يقارب 40% في عام 2018. وقد انعكس هذا التغيير بصورة واضحة على مستويات الطلب على المساحات المكتبية. وكانت الرياض، وهي المدينة الأكبر والأكثر تفضيلاً للأنشطة توسع ودخول الشركات إلى المملكة، في طليعة هذا التحول. وسجلت سوق العقارات المكتبية في المدينة نمواً ملحوظاً على مدار العقد الماضي من حيث جودة المساحات المكتبية وتوزيعها الجغرافي.

زيادة المساحات المكتبية في وسط مدينة الرياض

كانت أنشطة المساحات المكتبية في المدينة تتركز في البداية ضمن مجموعة من الأبراج المستقلة جنوب الرياض وتخدم بشكل رئيسي الجهات الحكومية وشركات القطاع الخاص المحلية والبنوك المحلية والشركات العائلية (في المباني التي يشغلها مالكوها). ومع ذلك، أدى النمو الاقتصادي الصحي إلى زيادة مستويات الطلب على المساحات المكتبية في السوق الفرعية وسط حالة من محدودية المعروض الجديد. وأدت حالة عدم التطابق هذه بين المخزون الحالي والطلب المتزايد إلى حدوث تحول في مستوى طلب شاغلي العقارات نحو مشاريع المساحات المكتبية الحديثة في وسط مدينة الرياض. وتزامن هذا

الإطار الزمني مع دخول وتوسع العديد من الشركات الإقليمية والعالمية التي تنتمي لقطاعات الخدمات المالية والصناعات الدوائية والصناعات التحويلية وغيرها. كما لوحظ التوجه نحو زيادة المساحات المكتبية في مختلف أنحاء وسط مدينة الرياض على مدار الأعوام الماضية مع تطور هذه السوق الجزئية لتصبح مركزاً مفضلاً للأنشطة المكتبية في المدينة. ولا تزال هذه المنطقة من المواقع المفضلة لشاغلي العقارات من الشركات وتضم عدداً من المشاريع العقارية من الفئة الأولى والمشاريع العقارية التابعة لعلامات تجارية شهيرة في المدينة.

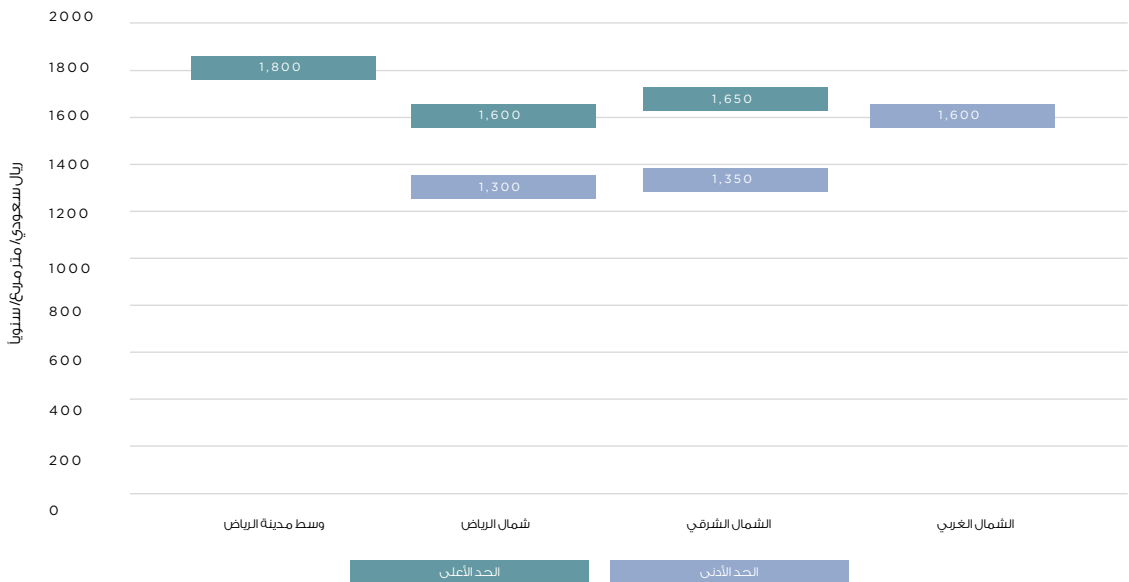
نمو الطلب على المساحات المكتبية في الشمال

المشاريع العقارية من الفئة الأولى مؤخراً، حيث إنها تضم حالياً 30% تقريباً من إجمالي هذه المشاريع في المدينة. كما بقيت هذه المنطقة معزولة إلى حد كبير عن اختناقات البنية التحتية وغيرها من التحديات بسبب أنشطة البناء والتشييد الجارية في مشروع مترو الرياض. وذلك إلى زيادة الطلب القادمة من الأسواق الجزئية الأخرى في المدينة نحو منطقة الشمال الشرقي. وتشتمل القائمة الحالية لشاغلي العقارات في هذه السوق الجزئية على شركات التصنيع (بما في ذلك الدفاع والسيارات والسلع الرأسمالية) والشركات الاستشارية وشركات التكنولوجيا والشركات العاملة في قطاعي الصناعات الدوائية والنفط والغاز. وبالإضافة إلى ذلك، قامت جهات حكومية مثل الهيئة العامة للطيران المدني بتشييد مبنى مستقل لمكاتبها في هذه السوق الجزئية، ما يشير إلى احتمال جهات حكومية وقطاعات تابعة لها بنقل مساحاتها المكتبية إلى هذه السوق الجزئية.

لوحظت المرحلة التالية من أنشطة التوسع وزيادة المكاتب بين السنوات الثلاث والخمس الماضية، عقب إطلاق الحكومة السعودية للعديد من المشاريع الطموحة قبل وبعد الإعلان عن رؤية 2030. ولدفع عجلة هذه المشاريع، تم تأسيس مؤسسات مستقلة جديدة أو شركات تابعة لجهات حكومية كبرى بقيادة صندوق الاستثمارات العامة. كما يتم تحفيز الشركات الخاصة وتشجيعها على المشاركة في استراتيجية التنويع الاقتصادي. وأدى ذلك إلى زيادة لاذقة في مستويات الطلب على المساحات المكتبية والتي يمكن ملاحظتها حالياً في مختلف أنحاء السوق الجزئية في شمال الرياض. وكانت السوق الجزئية في المنطقة الشمالية الشرقية، على وجه الخصوص، وجهة مفضلة للمساحات المكتبية بغضل موقعها الاستراتيجي القريب من المطار الدولي وسهولة الوصول إليها عبر شبكة الطرق والمترو، عند إنجازها. وشهدت هذه السوق الجزئية أيضاً إطلاق العديد من

مستويات الطلب المستمرة تعزز مستويات إيجار وإشغال المشاريع العقارية من الفئة الأولى

نطاق أسعار إيجارات المكاتب في الرياض



المصدر: سافيلز للأبحاث، الربع الثالث 2019، قيمة الإيجارات في المشاريع العقارية من الفئات الأولى والثانية والثالثة في المباني المستقلة وملعقدة الخدمات ومجمعات الأعمال.

انعكس النمو المطرد لمستويات الطلب على المساحات المكتبية على اتجاهات الإيجار. وسجلت مستويات إيجار العقارات من الفئة الأولى عبر جميع المناطق الرئيسية للمساحات المكتبية في المدينة زيادة بمعدل 6.3% على أساس سنوي خلال الربع الثالث من عام 2019. وتشهد المدينة معدلات إشغال مرتفعة في المباني من الفئة الأولى والمجمعات التجارية، في حين تقترب معظم المباني الشهيرة في المدينة من حدود الإشغال الكامل. وبالمثل، تكون معدلات الإشغال في مجمعات الأعمال المتواجدة شمال شرق الرياض أعلى نسبياً من تلك المسجلة في المباني من الفئة الأولى في وسط مدينة الرياض.

معدلات توفر مواقف السيارات في مجمعات الأعمال أعلى بنسبة 22% قياساً بالأبراج المستقلة والمشاريع متعددة الاستخدامات.

تزايد الإقبال على مجمعات الأعمال في الرياض

العالية وتحسين جميع جوانب الحياة المجتمعية، وأدى ذلك إلى ارتفاع معدلات الإشغال في مختلف مجمعات الأعمال خلال فترة زمنية قصيرة نسبياً. وتواجه معظم هذه المجمعات حالياً، أو من المقرر إقامتها خلال المستقبل، في شمال شرق مدينة الرياض وبالقرب من المطار الدولي. وتمنح أنماط الحركة المرورية الأفضلية للمساحات المكتبية المتواجدة في شمال شرق المدينة في ظل ما تتسبب به الأعمال الجارية في مشروع قطار الرياض من ازدحامات مرورية كبرى في وسط مدينة الرياض.

التقنيات الناشئة الجديدة، كما يحظى المستأجرون بمستويات إضافية من الراحة مع توفر منافذ المأكولات والمشروبات وغيرها من المرافق الداعمة بما في ذلك الصالات الرياضية ومرافق حضانة الأطفال وقاعات الاجتماعات والفنادق ضمن مجمعات الأعمال.

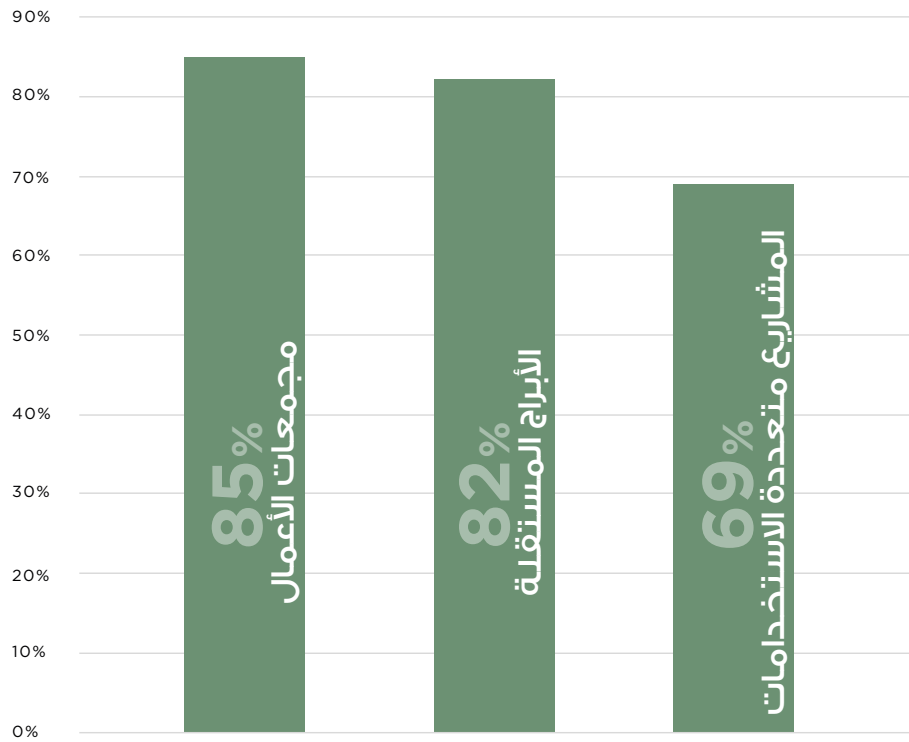
وتلبي مجمعات الأعمال احتياجات الشريحة المتنامية من السكان الأصغر سناً والضليعين بالتكنولوجيا من خلال إيجاد فرص مستدامة للعمل بصورة أكثر ذكاءً، ويتم تسخير التقنيات الذكية لإنشاء بيئات داعمة ومواتية للابتكار والتنمية الاقتصادية المستدامة ومستويات المعيشة

تحظى مجمعات الأعمال بمستويات إقبال أعلى من المباني التقليدية المستقلة في الرياض، بسبب العديد من العوامل بما في ذلك المخططات الأكثر كفاءة للمساحات المكتبية والعديد الكبير لمواقف السيارات المخصصة للموظفين/ الزوار والعديد الكبير من متاجر التجزئة/ منافذ المأكولات والمشروبات وغيرها من البنى التحتية الاجتماعية/ المجتمعية. كما أن معظم هذه المجمعات تحظى بحماية أمنية، لتستقطب الشركات التي تتطلب مستويات عالية من التدابير الأمنية، وتستفيد الشركات من قربها من مجموعات الأعمال المشابهة للتعاون على ابتكار حلول جديدة واحتضان ورمية

تحظى مجمعات الأعمال بمستويات إقبال أعلى من المباني التقليدية المستقلة في الرياض



معدلات إشغال مشاريع المساحات المكتبية

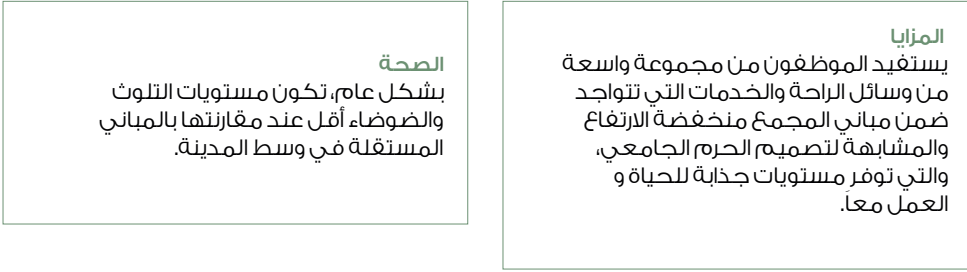


المصدر: شغل للأبحاث، الربع الثالث 2019

المصدر: شغل للأبحاث، الربع الثالث 2019. لا تمتلك منطقة جنوب الرياض حالياً أي عقارات من الفئة الأولى، لا تعكس البيانات الخاصة بوسط مدينة الرياض سوى العقارات من الفئة الأولى

الإدارة المتخصصة

على الصعيد العالمي، تتم إدارة المرافق والعقارات المتواجدة ضمن مجمعات الأعمال بواسطة شركات استشارات مهنية مستقلة، وتنتشر هذه الممارسة على نطاق واسع في الاقتصادات المتقدمة التي تتمتع بعدد كبير من العقارات المكتبية المصنفة من الدرجة الاستثمارية، ويعتبر تعهيد خدمات إدارة العقارات والمرافق إلى موردين متخصصين مستقلين من أطراف ثالثة ميزة تنافسية كما أنها تساعد في الحفاظ على مستويات الجودة والخدمة الخاصة بالأصول بما ينسجم مع متطلبات السوق المتغيرة. ومع ذلك، على المستوى الإقليمي وأيضاً في الرياض، يفضل معظم المطورين أن تكون مسألة إدارة العقارات والمرافق شأنًا داخلياً. وباعتبار أن هذه الخدمات تتطلب جهوداً إدارية مكثفة، عادةً ما يكون استخدام فريق داخلي بمثابة عائق يقوّض الكفاءة التشغيلية للمطورين.



التوقعات للفترة المقبلة



دخول قطاعات أعمال جديدة
من المحتمل أن تشهد السوق خلال السنوات الثلاث المقبلة دخول شركات من مختلف القطاعات الجديدة، مثل التكنولوجيا المالية والتعليم والرعاية الصحية والترفيه والدفاع والنقل والاستشارات وغيرها، والتي ترتبط جميعها بالمبادرات المحددة في رؤية السعودية 2030.



نمو مشغلي مساحات العمل المشترك
يشكل مشغلو مساحات العمل المشترك حالياً 15% من المساحات المكتبية من الفئة الأولى، وسط توقعات بارتفاع هذه النسبة إلى 20% خلال السنوات الثلاث القادمة، وستتم في هذا الإطار مراعاة عملية توزيع المساحات بين المشغلين العالميين الحاليين مثل ريغوس وسبيسر وسيرفكوب، بالإضافة إلى عدد من المشغلين المحليين والإقليميين مثل آنبوكس.



النمو من خلال التكامل
تحولت المدن اليوم إلى نقطة جذب قوية للمواهب والاستثمارات، وتسهم المدن حالياً بحوالي 80% من الناتج المحلي الإجمالي العالمي، وسط توقعات باستقرار هذه النسبة في المستقبل القريب. وتسهم المدن بتوفير مزيد من الفرص على المستويين الإقليمي والعالمي، ولذا تشير التوقعات إلى أن التخطيط المكاني سيلعب، إلى جانب المشاريع المستخدمة والمتكاملة، دوراً محورياً في بناء مستقبل مشرق للعاصمة السعودية الرياض.



إدارة العقارات والمرافق المهنية
يستدعي دخول الشركات العالمية والعروض الاستثمارية الاستفادة من الخدمات التي تقدمها الشركات المتخصصة بإدارة الأصول. وتفضل شركات التطوير حالياً تنفيذ هذه الخدمات داخلياً، ولكننا نتوقع تغير هذا التوجه على مدى السنوات القليلة المقبلة.



توفير عقارات جديدة
من المرجح أن تشهد العاصمة الرياض إضافة عقارات مكتبية جديدة خلال السنوات القليلة المقبلة. وقد يسهم تقديم مشاريع مخصصة لهذا الغرض في تعزيز التحول في الطلب في مختلف الأسواق الجزئية، مثل شركات الخدمات المصرفية والمالية التي قد تفضل الاستفادة من مركز الملك عبد الله المالي (KAFD) لتوسعة أعمالها في المستقبل. ومن المرجح أن يؤثر هذا المركز عند اكتماله، بشكل لافت على أسعار الإيجار ومستويات الإشغال في مباني المكاتب من الفئة الأولى في جميع أنحاء العاصمة الرياض.



نمو وتطور التركيبة السكانية
من المتوقع خلال السنوات القليلة القادمة ارتفاع عدد النساء ضمن القوى العاملة بشكل عام؛ ويجب في هذا الإطار العمل على مراعاة تفضيلات تلك الكوادر عند تصميم المساحات المكتبية والبنية التحتية الاجتماعية. وسيتاح للشركات التي تقع مقرات عملها قرب المعاهد والمؤسسات التعليمية الرائدة، مثل جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن في شمال الرياض، الاستفادة من موقع مثالي يؤهلها لاجتذاب المواهب والاحتفاظ بها، بالإضافة إلى اهتمام المزيد من فرص التعاون بين الشركات والمؤسسات الأكاديمية.

👉 بحسب جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق، تبلغ قيمة قطاع إدارة المرافق الإقليمي 37 مليار دولار أمريكي، وهي نسبة ضئيلة للغاية مقارنة بقيمة القطاع العالمي البالغة 1.19 مليار دولار أمريكي. 🏢



سفنلز 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.

savills

سفنلز لأبحاث السوق
تقدّم سفنلز 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.

سوابنيل بيلاي

مدير مساعد – أبحاث

+971 4 365 7700

swapnil.pillai@savills.me

ريتشارد بول

رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة

+971 4 365 7700

richard.paul@savills.me

ديفيد أوهارا

رئيس مكتب سفنلز في المملكة العربية السعودية

+966 11 484 7161

david.ohara@savills.sa

رمزي درويش

مدير عام – الوكالة

+966 11 484 7161

ramzi.darwish@savills.sa

باول ريتش

مدير العقارات والمرافق السعودية

+966 11 484 7161

paul.rich@savills.sa

بولا وولش

مدير – الخدمات الدولية

+971 4 365 7700

paula.walsh@savills.me

'سفنلز' المحدودة، تعتبر 'سفنلز' مؤؤدا عالميا للخدمات العقارية، وهي مدرجة في سوق لندن للأوراق المالية، وتمتلك الشركة شبكة عالمية تضم أكثر من ٦٠٠ مكتب وشريك في الأمريكيتين، والمملكة المتحدة، وأوروبا، وآسيا والمحيط الهادئ، وأميرغيا، والشرق الأوسط. ونقدم 'سفنلز' لعملائها حول العالم طيفا واسعا 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 'سفنلز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لصوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر. ويمكن إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سفنلز' للأبحاث.

12

سفلز السعودية
برج الفيصلية، الطابق 18
الرياض - المملكة العربية السعودية
+966 11 484 7161
saudi@savills.me

