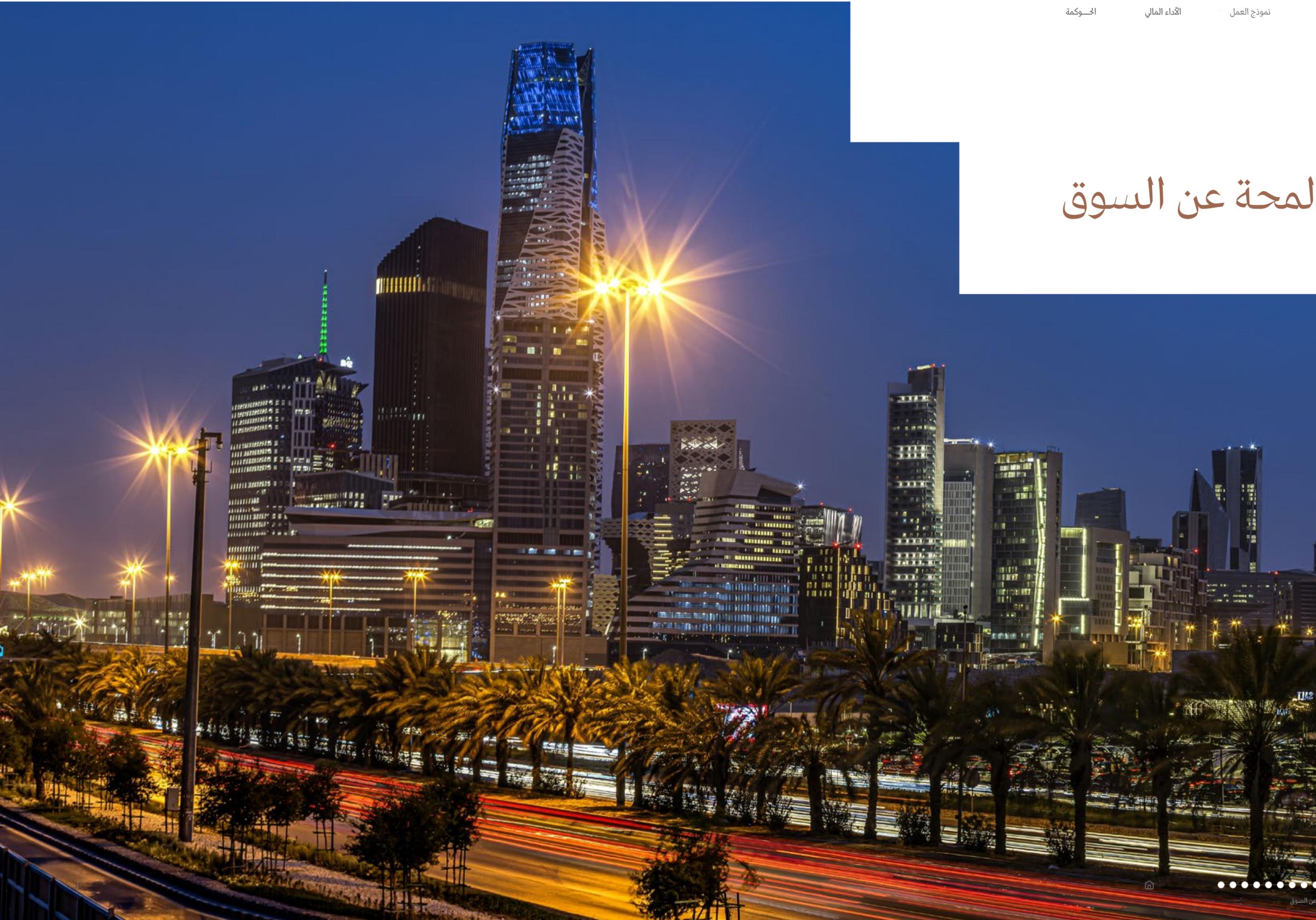


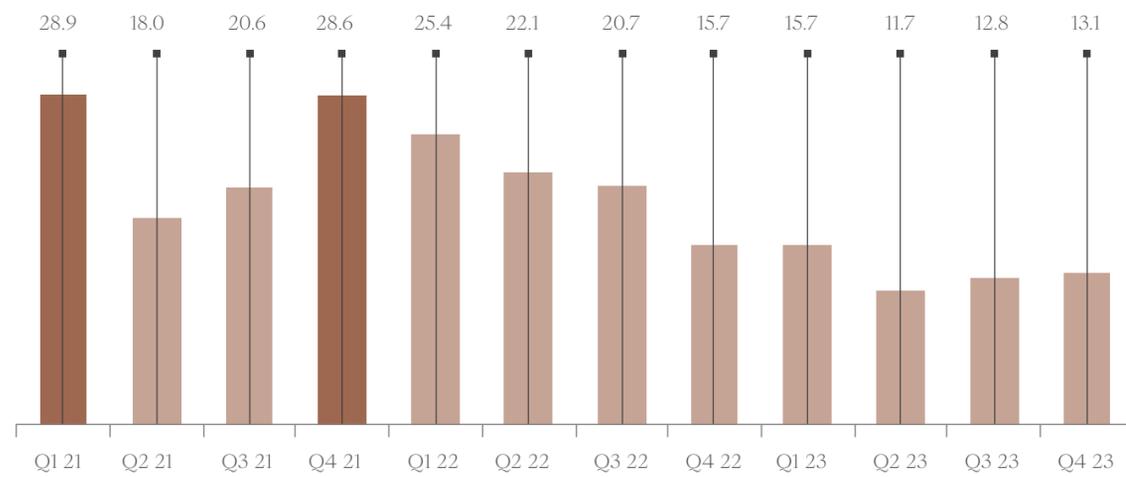
لمحة عن السوق



أدى ارتفاع أسعار الفائدة إلى حدوث تراجع ملحوظ في سوق الرهن العقاري، حيث أظهرت بيانات البنك المركزي السعودي (ساما) انخفاض السوق بمعدل سنوي بنسبة 36٪ خلال عام 2023م. ولمواجهة ذلك التراجع، قامت شركة رتال بتنمية حصتها السوقية بشكل كبير خلال نفس الفترة، وهو ما يرجع إلى التزام الشركة بتوفير المجتمعات العمرانية عالية الجودة، فضلاً عن تخارج صغار المطورين العقاريين من السوق السعودي

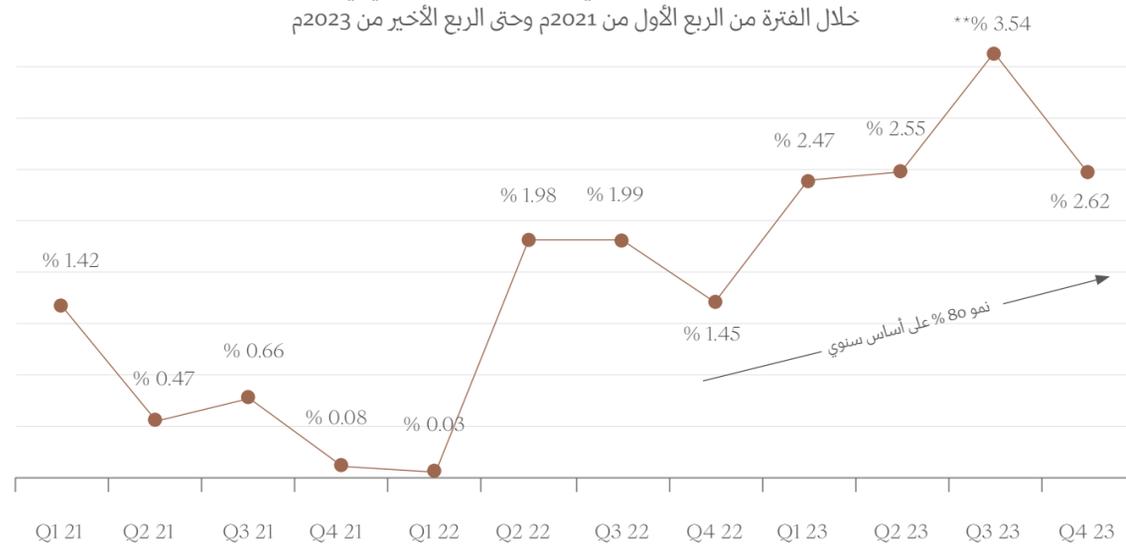
المملكة العربية السعودية | قيمة القروض العقارية للمنازل (مليار ريال)

خلال الفترة من الربع الأول من 2021م وحتى الربع الأخير من 2023م



الحصة السوقية لشركة رتال*

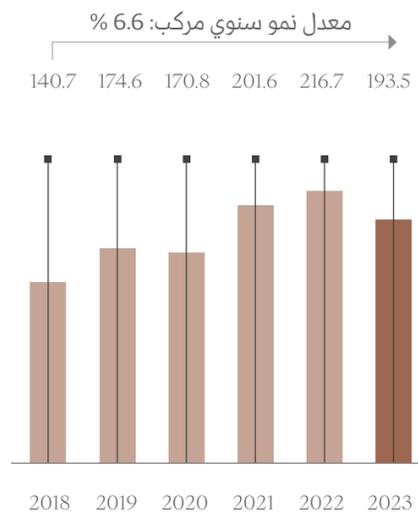
نسبة المبيعات بالتمويل من إجمالي مبيعات التمويل العقاري في المملكة خلال الفترة من الربع الأول من 2021م وحتى الربع الأخير من 2023م



نمو سوق العقارات السعودي

يعد قطاع التطوير العقاري السعودي أحد المحاور الحيوية لاقتصاد المملكة، باعتباره أحد الركائز الاستراتيجية لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.

معاملات القطاع العقاري السعودي (بالمليار ريال سعودي)



المصدر: وزارة العدل

58.6% من إجمالي المعاملات العقارية الوقت الراهن بارتفاع وتيرة الطلب في العديد من المناطق والمدن الجديدة سريعة النمو؛ حيث تبلغ القيمة الحالية لسوق العقارات السكنية 193.5 مليار دولار أمريكي*، بمعدل نمو سنوي مركب 6.6% خلال الفترة ما بين 2018م - 2023م. ووفقاً لمعدلات النمو المرتفعة في الوقت الراهن، فمن المتوقع أن يحافظ القطاع على الاتجاه المتصاعد خلال السنوات المقبلة، وذلك في ضوء الجهود المكثفة التي تبذلها الحكومة في هذا الإطار، مع توقع نمو الطلب على الوحدات السكنية في الرياض والدمام وحدة بمعدل نمو سنوي مركب قدره 1.7% خلال الفترة ما بين 2023م - 2030م ليصل إلى 3.1 مليون وحدة سكنية.**

وقد ساهمت معدلات النمو المرتفعة التي شهدتها سوق العقارات السكنية في زيادة نمو قطاع التطوير العقاري السعودي، حيث تمثل المعاملات العقارية السكنية

وقد ساهمت معدلات النمو المرتفعة التي شهدتها سوق العقارات السكنية في زيادة نمو قطاع التطوير العقاري السعودي، حيث تمثل المعاملات العقارية السكنية

* وزارة العدل.
** جي إل إل.

** المصدر: البنك المركزي السعودي.

** ارتفاع الحصة السوقية نتيجة حملة تسويقية مكثفة خلال معرض سيتي سكيب الرياض.



مدينة الرياض

مقومات العرض والطلب

تميز المعروض السكني بمدينة الرياض بانخفاض الطلب في ضواحي المدينة، ومرتفعة ومحدودة العدد في المناطق الرئيسية للمدينة

ومن الجدير بالذكر أن سوق الرياض العقاري قد شهد على مدار السنوات الماضية طفرة كبيرة في المشاريع السكنية التي يقع معظمها في الجانب الشمالي من المدينة، فمن المتوقع زيادة المعروض من الوحدات السكنية ليصل إلى 1.97 مليون وحدة بحلول عام 2030 م، وهو معدل نمو سنوي مركب قدره 4.5%. وفي الوقت نفسه، من المتوقع نمو الطلب على الوحدات السكنية من 1.21 مليون وحدة خلال عام 2021م، إلى 1.43 مليون وحدة بحلول عام 2030 م، مع التركيز على توفير وحدات سكنية أصغر بأسعار معقولة وذلك استجابةً للتغيرات التي طرأت على التركيبة

السكانية والتحول الاقتصادي التي شهدتها البلاد. وعلى الرغم من ذلك، قد يشهد سوق العقارات بعض التحديات ما بين عامي 2022م و2030م نتيجة الفائض المحتمل من الوحدات السكنية والذي قد يتجاوز معدلات الطلب. ومع ارتفاع معدلات الطلب على الوحدات السكنية بوسط وجنوب الرياض، من المتوقع أن تشهد المناطق الشمالية أيضًا ارتفاعًا ملحوظًا في معدلات الطلب، مدفوعة بالنمو المستمر للمعروض من الوحدات السكنية في شرق وشمال وغرب المدينة

الفرص المتاحة

المشاريع السكنية

- التحول نحو استخدام الشقق السكنية.
- التركيز على تنويع المسكن بما يتماشى مع متطلبات السوق.
- تزايد تفضيلات العملاء نحو المجتمعات ذات وسائل الراحة ووسائل الأمان.
- الوحدات السكنية من الدرجة A2 والدرجة B تسيطر على السوق.
- فرص قوية لنمو الطلب على الشقق السكنية للشريحة المتوسطة العليا والفئة الفخمة.

المشاريع المكتبية

- نمو قوي في معدلات الإيجار والإشغال.
- تتفوق مكاتب الدرجة A على مكاتب الدرجة B، وهو ما يعني تحقيق عائدات أعلى.
- تحافظ مكاتب الدرجة A على مستويات إشغال كبيرة (ما بين 80% و95%).
- طلب متنامي ومستدام على المساحات المكتبية في الرياض وهو ما يجذب المستثمرين والمطورين.

المشاريع التجارية

- استقرار الأسعار بالمشاريع التجارية وكذلك معدلات الإشغال في مختلف القطاعات.
- عودة السوق إلى معدلاته الطبيعية خلال عام 2022م بعد انتشار الوباء.
- يتبنى تجار التجزئة منهجًا حذرًا، عبر تعديل معدلات الإيجار للمراكز الإقليمية والمجتمعية.
- التركيز على التوسع بالمواقع الرئيسية في ظل زيادة الإقبال على المراكز التجارية.
- التحول نحو تطوير مساحات أصغر لترشيد النفقات.

المكانة السوقية

الحصة السوقية لشركة رتال من المشاريع السكنية المقبلة²⁰

من المتوقع أن تقوم شركة رتال بتنمية حصتها السوقية بشكل كبير في السوق العقاري بمدينة الرياض خلال الفترة ما بين عامي 2024م و2026م، مدعومة في المقام الأول بمجموعة من المشاريع السكنية الجديدة، فسوف تقوم رتال بطرح المزيد من الوحدات من الشريحة المتوسطة بمشاريعها المقبلة، حيث ستبلغ نسبة الوحدات السكنية من الشريحة المتوسطة وفوق المتوسطة من إجمالي مشاريع التطوير العقاري الخاصة بالشركة بنسبة 4%



بناءً على وحدات الشريحتين A وB خلال الفترة ما بين عامي 2024م و2026م

* المصدر: شركة جونز لانغ لاسال لإدارة العقارات والاستثمار - البنك الدولي



مدينة جدة

مقومات العرض والطلب

تشير التوقعات إلى تراجع مستويات الطلب مقابل المعروض على الوحدات السكنية تدريجيًا خلال السنوات المقبلة لتصل إلى حوالي 85% بحلول عام 2030 م.

وعلى الرغم من هذا التوجه، إلا أنه من المتوقع أن يحافظ سوق جدة على مستويات قوية طوال فترة التوقعات، وهو ما يرجع إلى الجهود الحثيثة التي تبذلها الحكومة لتشجيع المواطنين على شراء المنازل، وهو ما أثمر عن زيادة طرح وحدات سكنية بأسعار اقتصادية ثلاثم ميزانية المواطنين. بالإضافة إلى ذلك، ترجع زيادة الطلب على الوحدات السكنية الاقتصادية إلى تحول الثقافة الشرائية للشريحة السكنية، للفئات العمرية الأصغر، ممن يفضلون المساكن العائلية الصغيرة ونمط الحياة العصري والعملي

الفرص المتاحة

المشاريع السكنية

- يهتم العملاء بوجود مناطق الترفيه والمرافق المتكاملة في المجتمعات العمرانية وهو ما يتيح الفرصة للمطورين العقاريين للحصول على أسعار متميزة.
- تلبية احتياجات الشريحة العليا من الطبقة المتوسطة والشريحة المميزة، فضلًا عن تطوير الوحدات السكنية من الفئة B.
- توفير وحدات سكنية وفقًا لأعلى معايير الجودة والاستفادة من المخططات الحضرية التي تشير إلى تسارع وتيرة النمو في المدن الشمالية وتطوير المنطقة الوسطى وإزالة المساكن غير الرسمية.

المشاريع المكتبية

- الارتفاع التدريجي في متوسط معدلات الإيجار ومعدلات الإشغال لكل من مشاريع الفئتين A و B.
- التعافي الاقتصادي من آثار جائحة كوفيد - 19 سيساهم في زيادة وتيرة الطلب على الوحدات المكتبية من الفئتين A و B.
- ارتفاع إيجارات الوحدات المكتبية منذ عام 2021م، وهو ما يعكس الاتجاه الإيجابي للسوق.
- وفرة الفرص أمام المستثمرين والشركات التي تبحث عن وحدات مكتبية في مدينة جدة.

المشاريع التجارية

- بشكل عام، يشهد قطاع التجزئة في مدينة جدة استقرارًا ملحوظًا، في ضوء عودة نشاط القطاع إلى مستويات ما قبل جائحة كوفيد - 19.
- استقرار معدلات إشغال المراكز التجارية العملاقة بين عامي 2022م و2023م، في حين ارتفعت الإيجارات ومعدلات الإشغال في مراكز التسوق المحلية.
- تقديم المطورين العقاريين وأصحاب العقارات لباقة من الخوافز إلى أصحاب متاجر التجزئة للاحتفاظ بهم وتجنب مغادرتهم.
- يزخر القطاع بالعديد من الفرص الواعدة لمتاجر التجزئة والمستثمرين.

المكانة السوقية

الحصة السوقية لشركة رتال من المشاريع السكنية المقبلة²¹

تعتمد شركة رتال إعادة تشكيل المشهد العقاري بجدة خلال عام 2025م، وذلك عبر طرح ثلاثة مشاريع عقارية جديدة، والتي ستشكل 12% من إجمالي المشاريع العقارية بجدة. ومن المتوقع أيضًا أن تطرح رتال الوحدات العقارية من الفئة المتوسطة بنسبة 95% من إجمالي المعروض من الوحدات بمشاريعها المقبلة وبأسعار تنافسية ومميزة



بناءً على وحدات الشريحتين A و B خلال الفترة ما بين عامي 2024م و2026م

المصدر: شركة جونز لانغ لاسال لإدارة العقارات والاستثمار - البنك الدولي



مدينة الدمام

مقومات العرض والطلب

شهد سوق العقارات السكنية في الدمام تحولاً ملحوظاً في معدلات الطلب بين المواطنين السعوديين خلال السنوات القليلة الماضية.

الذين اتجهوا للمجمعات السكنية ذات التخطيط العمراني الجيد والتي توفر لهم أحدث وسائل الراحة. كما شهد السوق إقبالاً متزايداً من الوافدين على الشقق الإيجارية ذات التشطيبات الفاخرة، بينما ظلت معدلات الطلب على الفيلات عند مستوياتها الطبيعية. وتشير التوقعات إلى نمو معدلات الطلب على الوحدات السكنية إلى 520 ألف وحدة بحلول عام 2030 م، وهو نمو سنوي مركب بمعدل 1.7% خلال الفترة ما بين 2019م و2030م. ومن ناحية أخرى، تشير التوقعات إلى نمو

معدلات الطلب على الوحدات السكنية بالدمام مع تفاوت معدلات العرض والطلب بنسبة طفيفة، وهو ما سيعزز الميزة التنافسية لشركة رتال في مدينة الدمام

الفرص المتاحة

المشاريع السكنية

- وجود سوق واعدة للإسكان المتوسط والمميز بفضل تزايد عدد السكان وارتفاع مستويات الدخل.
- تركيز المشاريع العمرانية على مدن الخبر والدمام، لتلبية احتياجات الشريحة العليا من الفئة المتوسطة من المنتجات العقارية.
- تزايد الطلب على مناطق الترفيه عالية الجودة بأسعار ملائمة، مع تزايد الطلب على السكن في الأبراج السكنية لدى المواطنين والمقيمين.

المشاريع المكتبية

- تزايد وتيرة النمو في متوسط معدلات الإيجار والإشغال، على الرغم من مختلف الظروف والتحديات التي يشهدها السوق العقاري.
- تظهر المرونة بوضوح في المساحات المكتبية من الفئة A والفئة B والحفاظ على مستويات إشغال تتراوح بين 70% و80% في ضوء الظروف السوقية الصعبة.
- ارتفاع معدلات الإشغال في الوحدات المكتبية من الفئة A خلال عام 2023م، مما يعكس الفرص الواعدة في هذا القطاع.

المشاريع التجارية

- تزايد التفاؤل نظراً لزيادة معدلات الإشغال في المجمعات التجارية المحلية والعملاقة.
- وجود بوادر تعافي للقطاع عامي الفترة 2022م-2023م، في ضوء تزايد الإقبال، لا سيما على متاجر الأغذية والمشروبات ومناطق الترفيه.
- بالرغم من تبني استراتيجية متحفظة، إلا أن أصحاب متاجر التجزئة يتطلعون نحو التوسع في المناطق الاستراتيجية ذات الإقبال المرتفع، مع اختيار مساحات أصغر لتقليل النفقات الرأسمالية والتشغيلية.

المكانة السوقية

الحصة السوقية لشركة رتال من المشاريع السكنية المقبلة*

تتمتع رتال بحصة سوقية رائدة ومكانة راسخة في سوق الدمام العقاري، فمن المتوقع أن تمثل مشاريع التطوير العقاري المقبلة التي ستطرحها الشركة 24% من إجمالي المعروض من المشاريع السكنية بين عامي 2024م و2026م. بالإضافة إلى ذلك، ستتمكن رتال من ترسيخ مكانتها الرائدة بسوق الدمام العقاري عبر الاستمرار في طرح المزيد من المشاريع



* بناءً على وحدات الشريحتين A وB خلال الفترة ما بين عامي 2024م و2026م

* المصدر: شركة جونز لانغ لاسال لإدارة العقارات والاستثمار - البنك الدولي