



أبحاث سوق عمان - 2020

التقرير العقاري



تقرير
سجل للأبحاث



مقدمة

أظهرت المعطيات الاقتصادية الأخيرة وجود علاقة راسخة وقوية بين توجه الناتج المحلي الإجمالي لسلطنة عُمان وحركة أسعار النفط عموماً. فبعد اندسار تأثيرات الأزمة المالية العالمية بين عامي 2008 و2009، استأنف الاقتصاد انتعاشه وسجل نمواً مطرداً بين عام 2010 والنصف الأول من عام 2014. من جهة ثانية، كانت تأثيرات انخفاض أسعار النفط في منتصف عام 2014 واضحة بقوة في المشهد الاقتصادي خلال عام 2015، وخصوصاً من حيث تداعياتها الكبيرة على الناتج المحلي الإجمالي العُماني، الذي تراجع بنحو 20% مقارنة مع الناتج المسجل بين عامي 2014 و2016. وأعقب ذلك تسجيل انتعاش اقتصادي قوي بين عامي 2017 و2018 بنسبة 7.3% و12.1% على التوالي، نتيجة ارتفاع أسعار النفط، غير أن الاقتصاد عاد للتراجع مجدداً في عام 2019.

وتشوب التوقعات المستقبلية الكثير من التحديات والصعاب؛ حيث لا يزال قطاع النفط مُثْقلاً بتداعيات تخفيضات الإنتاج الجديدة التي أقرتها منظمة أوبك والمنتجين المُستقلين، كما أدى تزايد حالات الإصابة بجائحة كوفيد-19 إلى تطبيق إجراءات الإغلاق في ظفار التي تُعتبر من أكبر المحافظات العُمانية، والعديد من الوجهات السياحية الأخرى، ما شكّل عوائق إضافية للانتعاش الاقتصادي. من جهة ثانية، تفاقمَت المُشكلات الاقتصادية على نطاق أكبر بسبب تراجع متوسط سعر النفط العالمي الشهري من 61 دولار أمريكي للبرميل (في يناير 2020) إلى 20 دولار أمريكي للبرميل (في أبريل 2020)، رغم التوقعات بارتفاعه إلى نحو 40 دولار أمريكي للبرميل بحلول الربع الأخير من عام 2020. ونُرجح في ضوء ذلك تسجيل انخفاض ملحوظ في الناتج المحلي الإجمالي العُماني خلال عام 2020، ما سيؤدّي بدوره إلى تباطؤ وتيرة التعافي الاقتصادي.



إحسان خروف
مدير مكتب عمان
+968 2205 7900
ihsan.kharouf@savills.me

المحتويات

5
نظرة على الاقتصاد الكلي
والتوقعات المستقبلية

6
سوق تأجير المساحات
المكتبية، التوجهات
السابقة

8
سوق تأجير المساحات
المكتبية، تأثيرات جائحة
كوفيد – 19 وتوقعات
السوق

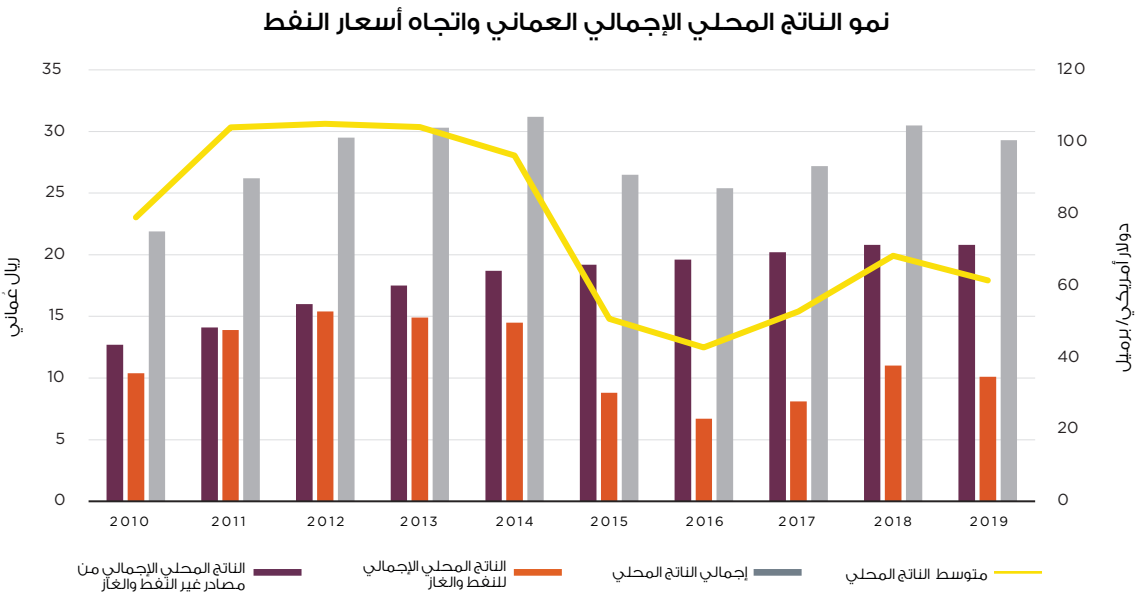
10
سوق تأجير الوحدات
السكنية، التوجهات
السابقة

12
سوق تأجير الوحدات
السكنية، تأثيرات جائحة
كوفيد – 19 وتوقعات
السوق

16
الآفاق المستقبلية

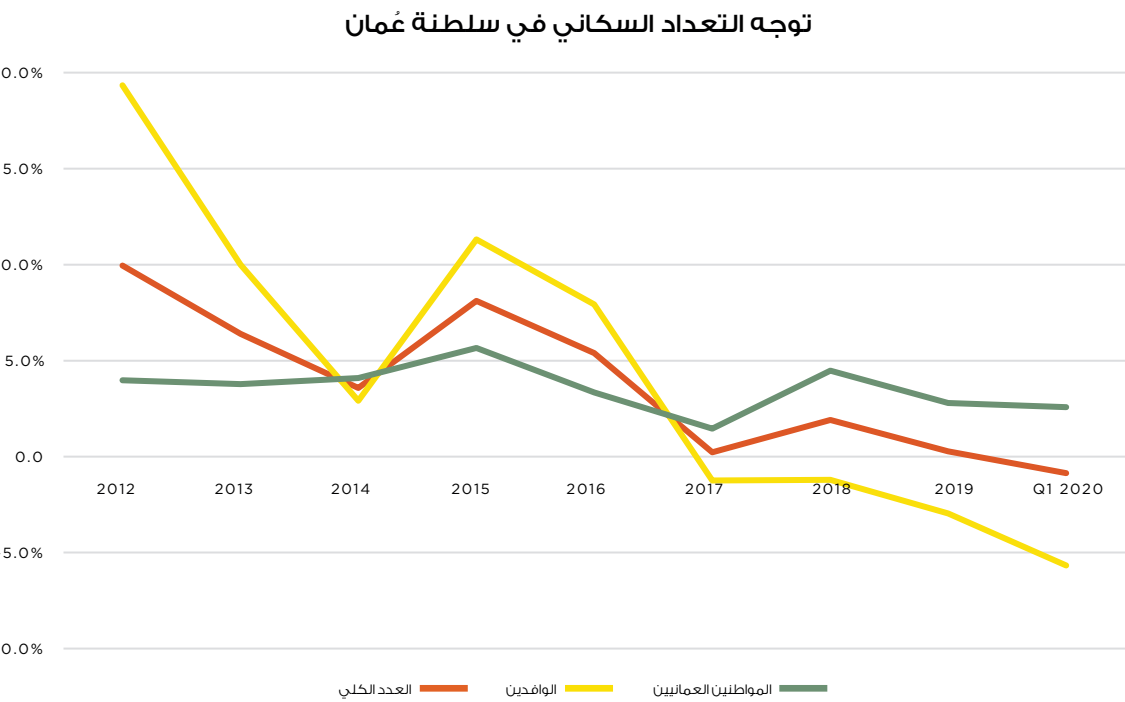
نظرة على الاقتصاد الكلي والتوقعات المستقبلية

يُظهر الرسم البياني أدناه وجود علاقة راسخة وقوية بين توجه الناتج المحلي الإجمالي لسلطنة عُمان وحركة أسعار النفط عموماً.



المصدر: المركز الوطني للإحصاءات والمعلومات؛ وتوقعات البنك الدولي حول أسعار السلع الأساسية (أبريل 2020)

انخفاض النمو السكاني يشكّل مصدر قلق كبير في قطاع العقارات.



المصدر: المركز الوطني للإحصاءات والمعلومات



سوق تأجير المساحات المكتبية

التوجهات السابقة

المعروض

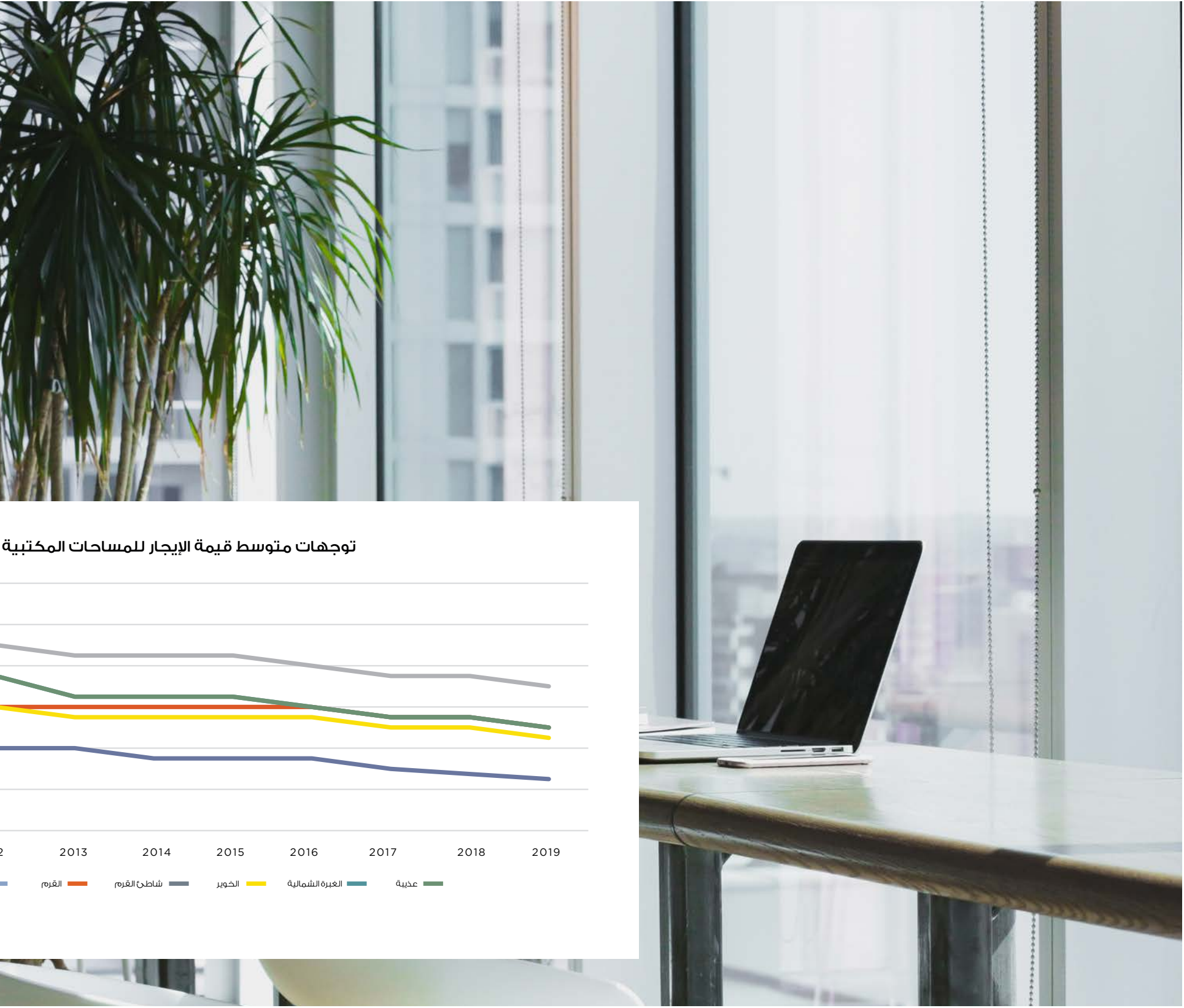
تستحوذ المناطق المركزية التي تتيح الوصول بسهولة إلى طريق السلطان قابوس وطريق العاصمة السريعين، على اهتمام الشركات الجديدة في العاصمة مسقط، نظراً لقربها من المراكز الحالية والأخرى قيد التطوير في المدينة. وخلال السنوات القليلة الماضية، تركز النشاط التجاري بشكل أكبر في الجهة الغربية، مُبتعداً بذلك عن حي روي الذي كان في السابق منطقة أعمال مركزية. من جهة ثانية، تبرز منطقة مرتفعات المطار اليوم كموقع مُحتمل لمنطقة أعمال مركزية جديدة، مع العلم أن حركة النشاط التجاري تتوزع بصورة متزايدة اليوم على مناطق ووجهات مختلفة. وشهدت السنوات الخمس الماضية إضافة العديد من مشاريع المساحات المكتبية عالية الجودة إلى سوق الإيجار. ويوجد حالياً نحو 350 ألف متر مربع من المساحات المكتبية المخصصة للإيجار في العاصمة مسقط، بالإضافة إلى حوالي 100 ألف متر مربع من المساحات المكتبية قيد الإنشاء في النطاق الواقع بين منطقتي القرم و تلال مسقط، والتي من المُقرر تسليمها في غضون 12 إلى 18 شهراً. كما نتوقع في السنوات القادمة توافر معروض ضخم من المكاتب الجديدة في مدينة العرفان والمناطق المُحاذية لمطار مسقط الدولي.

الطلب/ الإشغال

تميّز الطلب على المساحات المكتبية في سلطنة عُمان بسلوك اتجاه مُماثل للنتائج المحلي الإجمالي للسلطنة. فقد انخفض الطلب على المساحات المكتبية بشكل ملحوظ بين عامي 2016 و2017، ولكنه استأنف الارتفاع بوتيرة مُعتدلة في عام 2018. وبالمقارنة مع السنوات الأخيرة، نتوقع أن يبلغ متوسط إشغال المساحات المكتبية بين مشروع القرم والمطار حوالي 25 ألف متر مربع سنوياً، وهو ما أدى في مطلع عام 2020 إلى تسجيل مُعدل إشغال يتراوح تقريباً بين 70% إلى 90% لمشاريع المكاتب من الفئة الأولى. وقد لوحظ أن حوالي 90% من عقود إيجار المساحات المكتبية الجديدة كانت لشركات تعمل انطلاقاً من السلطنة، ولكن مع تسجيل طلب محدود من الوافدين الجدد إلى السوق. وتركز معظم هذا الطلب على المساحات المكتبية الصغيرة كاملة التشطيب ضمن المباني عالية الجودة، غير أن ذلك ترافق مع تسجيل إشغال محدود للمساحات الكبيرة ذات التشطيبات الأساسية.

أسعار التأجير

انخفضت أسعار تأجير المساحات المكتبية عالية الجودة بنسبة 50% - 30 مقارنة بأعلى سعر سجلته في عام 2008، ولكنها تميزت باستقرارها بين عام 2012 وحتى نهاية عام 2015. ومع ذلك، توافقت السنوات الأربع الماضية مع تسجيل انخفاض طفيف في الأسعار، وسط بيئة اتسمت بالأصل بتراجع قيمة الإيجار. ويُظهر الرسم البياني أدناه الانخفاض الملحوظ لمتوسط أسعار تأجير المكاتب في منطقة العاصمة خلال عام 2010، واستقراره مجدداً بين عامي 2012 و2015، ثم تراجعته بوتيرة طفيفة عام 2016 فصاعداً.

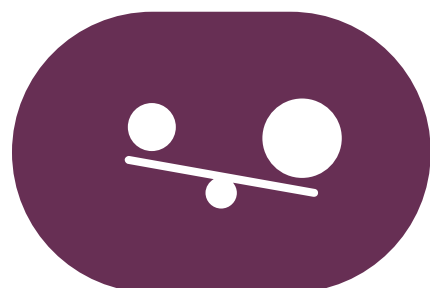


سوق تأجير المساحات المكتبية

تأثيرات جائحة كوفيد - 19 وتوقعات السوق

نتوقع خلال الأشهر المقبلة ظهور الآثار بعيدة الأمد لجائحة كوفيد-19 بوضوح في سوق تأجير المساحات المكتبية بالعاصمة مسقط، ولكننا رصدنا عدة توجهات منذ شهر مارس وتشمل:

أدت آثار جائحة كوفيد-19 إلى تفاقم أوضاع سوق تأجير المكاتب التي كانت ضعيفة بالأصل، ونتوقع في الوقت الحالي رؤية التوجهات التالية خلال الفترة المتبقية من عام 2020:



استمرار انعدام التوازن بين مستويات العرض والطلب، بسبب تنامي معروض المساحات المكتبية في مسقط.



من المتوقع أن يبقى الطلب محدوداً، ومحصوراً بالمساحات المكتبية الصغيرة المجهزة.



تسجيل طلب محدود على المكاتب كبيرة المساحة وذات التشطيبات الأساسية، خاصة إذا كان المالك لا يرغب باستكمال عملية التجهيز أو المساهمة فيها.



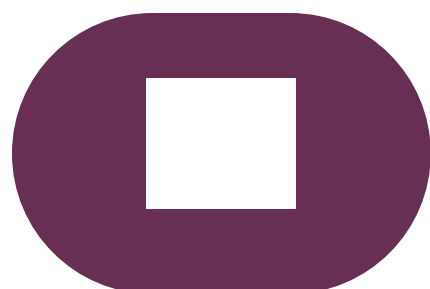
ضعف الطلب خلال شهري أبريل ومايو، ولكن مع تسجيل زيادة طفيفة في اهتمام المستأجرين منذ شهر يونيو.



تركز معظم الطلب الذي رصدته سنغليز خلال الأسابيع الأخيرة على المكاتب الصغيرة الجاهزة.



تسجيل زيادة ملحوظة في الطلب خلال الأسابيع الأخيرة من قبل مستأجري المكاتب في مسقط، ممن يتطلعون للانتقال إلى مكاتب أصغر مساحة.



تسجيل زيادة ملحوظة في الطلب بشكل حصري تقريباً من الشركات التي تمتلك حضوراً في مسقط.



تسجيل ضغوط تؤدي إلى هبوط أسعار التأجير؛ حيث بلغت الأسعار مستويات منخفضة بالنظر إلى الفترة الماضية، لذلك نرجح أن يوافق المالكون على تقديم فترات أولية موعفاة من الإيجار و/أو المساعدة في تجهيز المساحات المكتبية ذات التشطيبات الأساسية، عوضاً عن تقديم تخفيضات كبيرة على أسعار التأجير.



يمثل توافر مواقف السيارات وخدمات المرافق وإدارة الممتلكات عامل جذب قوي بالنسبة للمستأجرين.



تركيز المستأجرين المحتملين على أسعار إيجار منخفضة، بالمقارنة مع إيجاراتهم الحالية و/أو عقود الفترات الموعفاة من قيمة الإيجار.



اهتمام المستأجرين المحتملين بشروط/ مساعدة المالك فيما يخص تجهيز المساحات المكتبية ذات التشطيبات الأساسية.

سوق تأجير الوحدات السكنية

التوجهات السابقة

المعروض

سُجِّلَت العاصمة مسقط خلال السنوات الأخيرة فائضاً في معروض الشقق السكنية من الفئة العادية إلى المتوسطة، والتي تحتوي على مرافق محدودة للخدمات إن وجدت. ورغم استكمال العديد من المشاريع السكنية الضخمة مؤخراً، تم تسجيل معروض محدود من الشقق السكنية ذات الفئة المتوسطة والأولى، والتي تمتاز بمرافق خدمات متنوعة تشمل أحواض السباحة وصالات الألعاب الرياضية ومناطق لألعاب الأطفال وغيرها.

وقد اشتملت مشاريع التطوير في العاصمة مسقط خلال السنوات الماضية على الفيلات كبيرة المساحة، لتواجه بذلك سوق التأجير في المنطقتين الوسطى والغربية نقصاً في معروض الفيلات ومنازل التاونهاوس عالية الجودة، وخاصة ضمن مشاريع المجمعات السكنية.

من جهة ثانية، ازداد معروض الشقق في مشروعي الموج وتلال مسقط بشكل ملحوظ خلال السنوات الأخيرة، وخاصة في منطقة بوليفارد ضمن مشروع تلال مسقط؛ ولكن معروض منازل التاونهاوس والفيلات ضمن هذين المشروعين كان محدوداً نسبياً بالمقارنة مع الشقق.

الطلب/ الإشغال

يُظهر الرسم البياني أدناه ارتفاع تعداد سكان العاصمة مسقط بنسبة 35% تقريباً، مقارنة مع التعداد المُسجل بين عام 2012 حتى 2016. وكما الحال مع المواطنين العمانيين، جاء هذا النمو السكاني مدفوعاً في المقام الأول بالزيادة الكبيرة في أعداد الوافدين إلى العاصمة، رغم أن تعداد المواطنين كان قد سجل نمواً بنحو 4% سنوياً.

ولكن تعداد الوافدين تباطأ بشكل ملحوظ في عام 2017، بينما شهد عامي 2018 و2019 انخفاضاً في تعداد الوافدين إلى العاصمة مسقط. وقد سُجِّلَ تعداد الوافدين إلى العاصمة خلال نهاية الربع الأول 2020 نمواً بأقل من 6.5% مقارنة مع عام 2017.

جاء نمو سوق إيجار الوحدات السكنية في مسقط مدفوعاً بارتفاع أعداد الوافدين، غير أن انخفاض أعدادهم لاحقاً تسبب بتقلص حجم سوق العقارات السكنية المُخصصة للإيجار مقارنة مع الحال في عام 2017.

شهدت السنوات الأخيرة تسجيل طلب إيجابي على الشقق ذات التصميم المتكامل بين مشروع القرم ومنطقة المطار؛ حيث تتألف هذه الشقق غالباً من غرفة واحدة أو غرفتين بالإضافة إلى توافر مرافق للخدمات، ولكن العقارات الأقل جودة في تلك المناطق كانت بالكاد تحظى باهتمام المستأجرين ما لم تكن قيمة إيجارها منخفضة للغاية.

كما تم تسجيل طلب إيجابي في المنطقتين الوسطى والغربية على منازل التاونهاوس/ الفيلات الصغيرة المكونة 3 و 4 غرف نوم، وخاصة داخل المجمعات السكنية المؤدة بمرافق للخدمات؛ ولكن ثمة حالياً معروض محدود للغاية من هذا النوع من العقارات. وشهدت السنوات القليلة الماضية انخفاضاً في الطلب على الفلل كبيرة المساحة والأعلى تكلفة، نتيجة التركيز المتزايد للمستأجرين على القيمة المميزة.

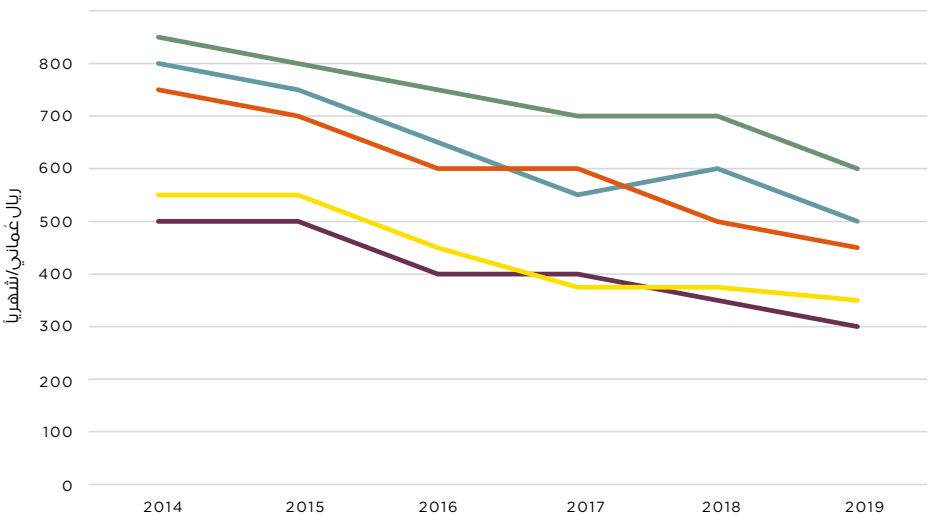
ويُعتبر مُجمعا الموج وتلال مسقط السباحيان المتكاملان من أبرز المشاريع التطويرية المفضلة للكثير من الوافدين ممن يهتمون بجودة العقارات وما توفره من بيئة سكنية وخدمية مميزة. وقد سُجِّلَ هذان المشروعان طلباً قوياً على العقارات السكنية خلال الفترة الماضية، بالنظر إلى حجم المعروض المحدود نسبياً بشكل عام، ولا يزال الطلب قوياً رغم المعروض المحدود من الفلل، غير أن إضافة عدد كبير من الشقق الجديدة خلال الفترة الحالية والمقبلة في مشروعي الموج وتلال مسقط سيؤدي إلى انحصار الطلب بما لا يتناسب مع حجم المعروض المتزايد. فقد تبيّن على سبيل المثال أن الشقق الجديدة في برج بوليفارد ضمن مشروع تلال مسقط استطاعت بالكاد جذب اهتمام المستأجرين ما لم تكن قيمة إيجارها منخفضة للغاية.

أسعار التأجير

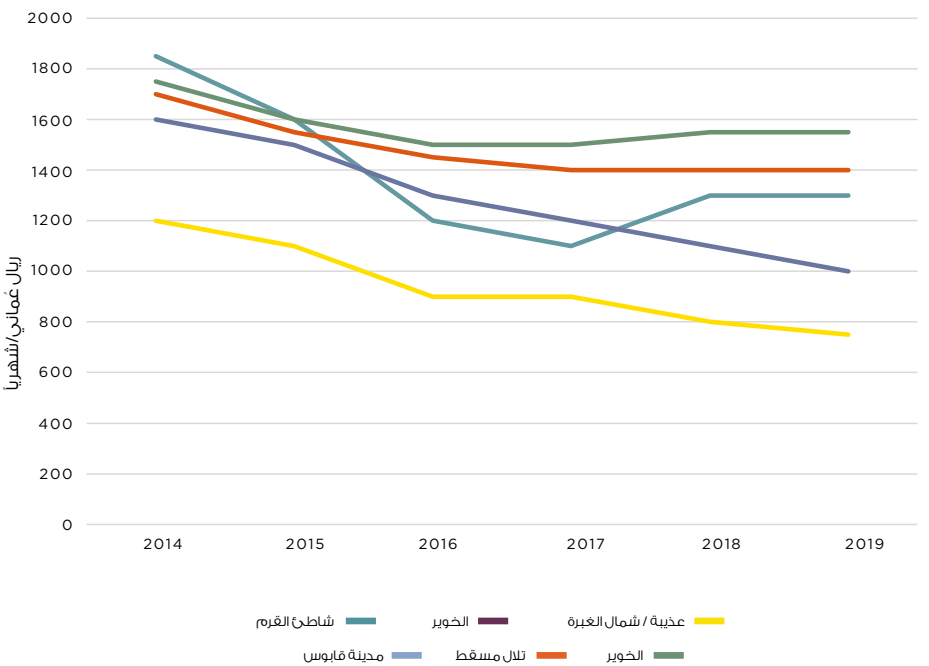
تراجعت أسعار تأجير الشقق خلال النصف الثاني من عام 2015، ليستمر ذلك حتى عام 2019. وكان متوسط قيم الإيجار للشقق عالية الجودة أقل بنسبة 40%-30% خلال عام 2019 مقارنة مع الحال في عام 2014.

كما سجلت أسعار تأجير الفيلات في المناطق الفاخرة، مثل مدينة السلطان قابوس والعذبية والغبرة الشمالية، انخفاضاً بنسبة مماثلة بين عام 2014 حتى 2019. بالمقابل، واجه المعروض المحدود من الفيلات / منازل التاونهاوس في شاطئ القرم ومشروعي تلال مسقط والموج انخفاضاً في قيمة الإيجار بين عامي 2014 و2017، ولكن تلك القيم سجلت بعض الاستقرار/ التماسك مقارنة مع عام 2017، بسبب تأثير القيود على المعروض مُقابل المستوى الإيجابي للطلب.

توجه متوسط قيمة الإيجار للشقق السكنية المكوّنة من غرفتين

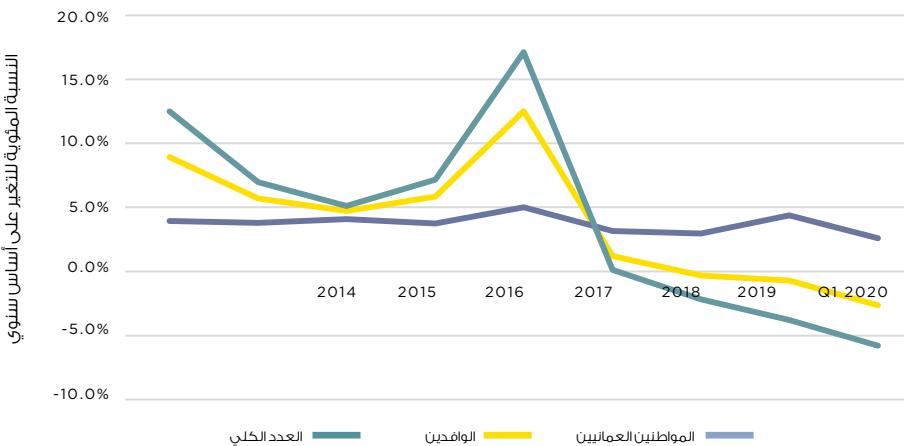


توجه متوسط قيمة الإيجار للشقق السكنية المكوّنة من 4 غرف نوم



المصدر: أبحاث سيفلز

توجه التعداد السكاني في سلطنة عمان



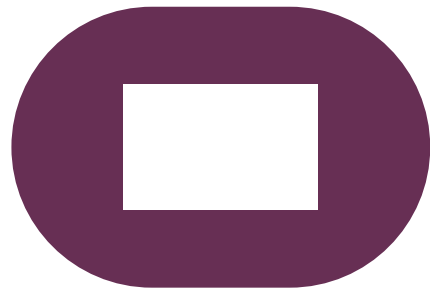
المصدر: المركز الوطني للإحصاءات والمعلومات

سوق تأجير الوحدات السكنية

تأثيرات جائحة كوفيد - 19 وتوقعات السوق

تشتمل اتجاهات سوق إيجار الوحدات السكنية منذ مارس 2020 على ما يلي:

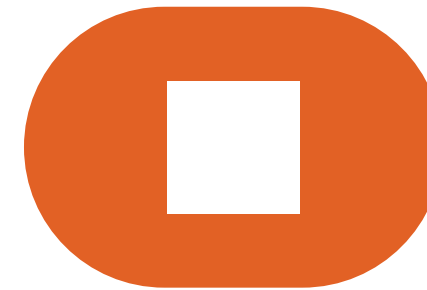
من الصعب التنبؤ بدقة بالتأثيرات بعيدة الأمد لجائحة كوفيد - 19 ، ولكننا نتوقع في الوقت الراهن تسجيل الاتجاهات التالية في العاصمة مسقط خلال الفترة المتبقية من العام الجاري:



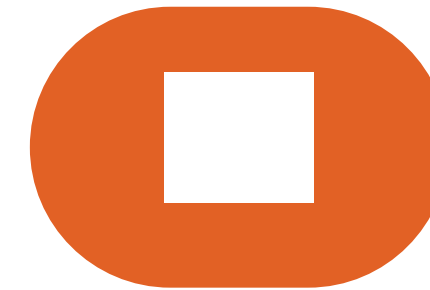
تستمد سوق تأجير الوحدات السكنية الدعم بشكل أساسي من الوافدين، الذين نرجح انخفاض تعدادهم بوتيرة سريعة خلال الأشهر القادمة.



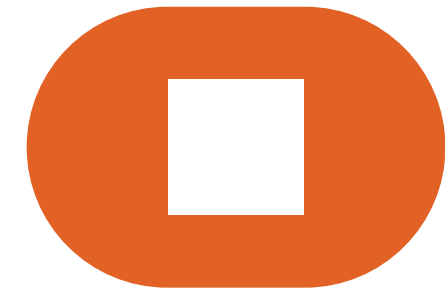
كانت سوق تأجير الوحدات السكنية متأثرة فعلياً بموجة تباطؤ حتى قبل تفشي جائحة كوفيد - 19. ورغم التوقعات بأن تقدم الوحدات السكنية عالية الجودة أداءً أكثر مرونة، ولكن الانخفاض المُرجح في أعداد الوافدين في مسقط خلال الأشهر المقبلة سيفرض على سوق العقارات ضغوطاً متزايدة، سيتجلى أثرها من خلال انخفاض الطلب وقيمة الإيجار القابلة للتحقق.



كان حجم الطلب متواضعاً خلال شهري أبريل ومايو، كما أن اهتمام المستأجرين بقي ضعيفاً نسبياً رغم ارتفاعه منذ شهر يونيو.



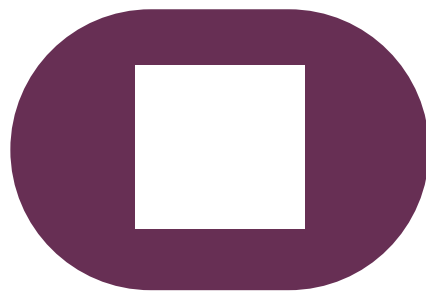
جاء الطلب بالدرجة الأولى من قبل المستأجرين المحتملين، المُقيمين فعلياً في مسقط.



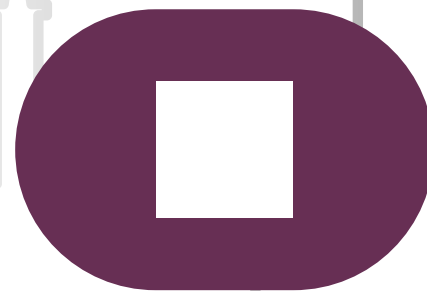
يفضّل المستأجرون المحتملون غالباً الحصول على تخفيضات كبيرة على قيمة الإيجار مُقارنةً بالأسعار المطروحة.



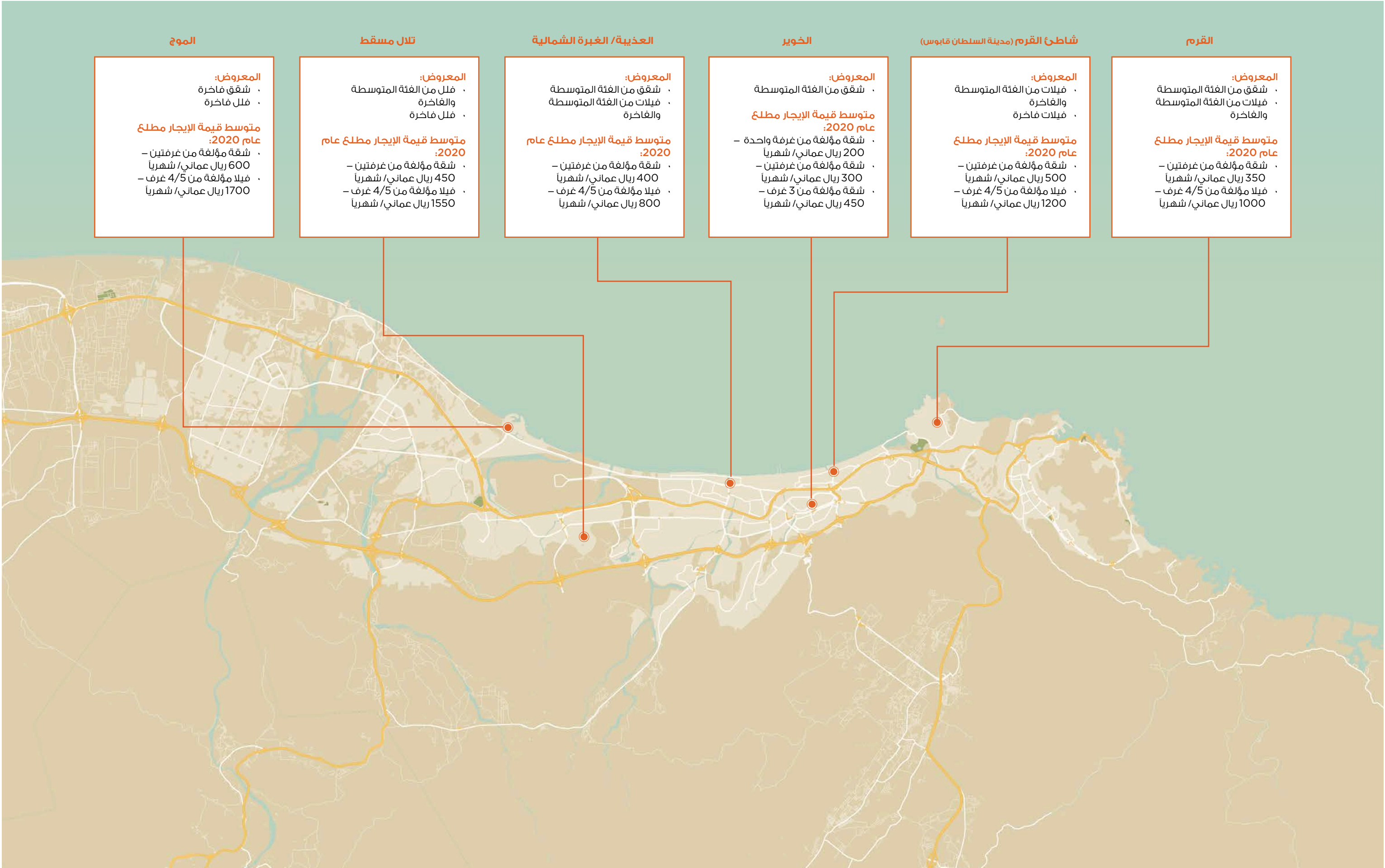
من المُحتمل أن يهتم المستأجرون الحاليون باستبدال شققهم الحالية المُستأجرة بأخرى ذات قيمة إيجار معقولة.



يمثل توافر مواقف السيارات وخدمات المرافق وإدارة الممتلكات عامل جذب قوي بالنسبة للمستأجرين الباحثين عن شقق قابلة للتأجير.



من المرجح أن يبحث المستأجرون عن شروط دفع أكثر ملاءمة (شهرياً أو كل 3 أشهر).



الآفاق المستقبلية

تأثيرات جائحة كوفيد - 19 خلال الفترة المتبقية من عام 2020



تراجع الدخل والقوة
الشرائية



انخفاض مُتسارع في تعداد
العُمال والسكان الوافدين



انخفاض الإيرادات
الحكومية



انكماش النشاط الاقتصادي والنتائج
المحلي الإجمالي



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.



سفنلز لأبحاث السوق
تقدّم سَفنلَز خدمات متميزة حسب الطلب للأصحاب 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.

أبحاث

ريتشارد بول
رئيس خدمات الاستشارات المتخصصة
+971 4 365 7700
richard.paul@savills.me



سوابنيل بيلاي
مدير – قسم الأبحاث
+971 4 365 7700
swapnil.pillai@savills.me



مكتب الإمارات

ماثيو رايت
رئيس الاستشارات
+968 2205 7917
matthew.wright@savills.me



إحسان خروف
مدير مكتب عمان
+968 2205 7900
ihsan.kharouf@savills.me



'سفنلَز' المحدودة، تعتبر 'سفنلَز' 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، وأفريقيا، والشرق الأوسط. وتقدم 'سفنلَز' 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 'سفنلَز' أي مسؤولية عن أي خسائر مباشرة أو غير مباشرة ناجمة عن استخدام هذا التقرير. ويخضع التقرير لضوابط صارمة من حيث حقوق الطبع والنشر، ويمنع إعادة إنتاجه بشكل كلي أو جزئي بأي صيغة دون الحصول على تصريح خطي من 'سفنلَز' للأبحاث.

شفيلز في سلطنة عمان
مجمع خطاط، الطابق الأرضي
ص.ب. 1475 مسقط
+968 2205 7900
oman@savills.me

