

ARCAPITA

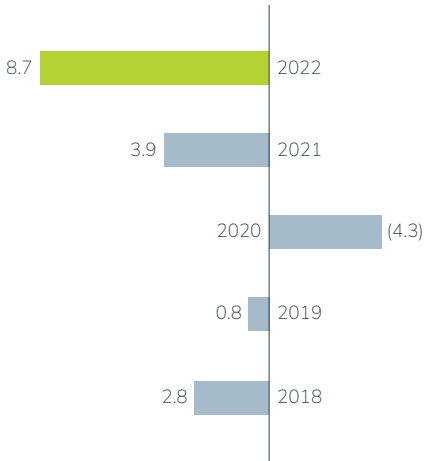


الفرص والرؤى المستقبلية: قطاع الخدمات اللوجستية النامي في المملكة العربية السعودية

أكتوبر 2023

رؤية السعودية 2030 تحفز التحول الاقتصادي

نمو الناتج المحلي الإجمالي السعودي (% سنوياً)



العهد الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وتهدف إلى تحقيق التحول الاجتماعي والاقتصادي في المملكة. وقد اشتملت الخطة على مجموعة واسعة من المبادرات والإصلاحات والتدابير الهادفة إلى تشجيع التنويع الاقتصادي وزيادة فرص العمل و إستقطاب الاستثمارات الأجنبية.

وتجدر الإشارة إلى صندوق الثروة السيادية السعودي الذي طور برنامج صندوق الاستثمارات العامة والذي بدأ نشاطه في العام 2017 ليكون الأداة الرئيسية لتنفيذ الخطط والإصلاحات. وتشمل أهداف البرنامج الرئيسية تفعيل خطة تنويع مصادر الدخل، ومساعدة القطاع الخاص السعودي على النمو، وتمكين المملكة من الاضطلاع بدور فعال في تشكيل مستقبل الاقتصاد العالمي.

زيادة على ذلك، يسعى صندوق الاستثمارات العامة إلى تحقيق أهدافه من خلال تحفيز الاستثمارات الاستراتيجية لدعم القطاعات غير النفطية، وتطوير مشاريع عقارية ومشاريع بنية تحتية كبرى في المملكة، وتأسيس شراكات مالية واقتصادية على المستوى العالمي.

لقد كان العام 2022 مليئاً بالإنجازات المتميزة في المملكة العربية السعودية، حيث سجلت المملكة أعلى معدل نمو في الناتج المحلي الإجمالي الكلي بين دول مجموعة العشرين بنسبة 8.7%، حيث تجاوز ناتجها المحلي الإجمالي الكلي 1 ترليون دولار أمريكي لأول مرة في تاريخها، وفقاً للبيانات الصادرة عن صندوق النقد الدولي. هذا بالإضافة إلى أن المملكة قد استطاعت تجاوز الصعوبات الاقتصادية الناتجة عن تداعيات انتشار جائحة كوفيد-19، لتصبح بذلك الدولة الأولى في المنطقة في تحقيقها للتعافي الاقتصادي بوتيرة غير مسبوقة، وكان تنفيذها لرؤيتها الوطنية رؤية السعودية 2030 التي تركز بشكل أساسي على تنويع الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد على القطاع النفطي، المحفز الرئيسي لتسريع نمو الاقتصاد السعودي.

وعلى الرغم من أن المملكة كانت آخر دولة في المنطقة تطلق رؤيتها الوطنية الاستراتيجية، حازت رؤية السعودية 2030 على الكثير من الاهتمام منذ بدء العمل على تنفيذها في العام 2016 بفعل خطتها الطموحة التي يشرف عليها صاحب السمو الملكي ولي

أهداف البرنامج حتى نهاية عام 2025

60%
المساهمة في المحتوى المحلي

40 مليار دولار
استثمارات محلية جديدة (سنوياً)

1 تريليون دولار
الأصول تحت الإدارة (المحلية والعالمية)

320 مليار دولار
الاستثمارات غير الحكومية (الاستثمارات المحلية والاستثمارات الأجنبية المباشرة)

1.8 مليون
فرصة عمل جديدة

320 مليار دولار
المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي





موجة من التغييرات الجديدة

في سوق الأسهم المحلية. كذلك ارتفعت التدفقات الواردة السنوية للاستثمارات الأجنبية المباشرة في المملكة إلى حوالي ثلاثة أضعاف منذ العام 2016 لتصل إلى 19.3 مليار دولار أمريكي في العام 2021، بينما نما حجم الاستثمارات الأجنبية الواردة بنسبة 48% على مدى فترة 2010 إلى 2021، وتستهدف المملكة زيادة تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة الواردة إلى 100 مليار دولار أمريكي سنويا بحلول العام 2030.

من منافع المبادرات الهادفة إلى تحويلها إلى وجهة استثمارية أكثر جاذبية، وقفزت 11 مرتبة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية الصادر من البنك الدولي. وأصبحت المملكة اليوم في منتصف الطريق نحو تحقيق هدف الرؤية بالوصول إلى المرتبة الخامسة والعشرين. وبالإضافة إلى ذلك، سبق وأن تحققت في العام 2020 أهداف مؤشرات الأداء الرئيسية المتعلقة بتقديم الفروض للشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم وإدراج تلك الشركات

بعد سبع سنوات من إطلاق رؤية السعودية 2030 في العام 2016، تحقق تقدم هام في تنفيذ الخطة، وشهد الاقتصاد السعودي تحولاً كبيراً. وقد تفوقت المملكة في أدائها حتى الآن على بعض أهداف مؤشرات الأداء الرئيسية للرؤية السعودية، ومنها على سبيل المثال مشاركة المرأة في القوى العاملة والتي وصلت اليوم إلى 36%. أي أعلى من هدف الرؤية 2030 المحدد بنسبة 30%.

أما من حيث التنويع الاقتصادي، نما القطاع غير النفطي بنسبة 4.8% في العام 2022، ومن المتوقع أن يبلغ متوسط النمو 5% في 2023 نتيجة للإنفاق الاستهلاكي المرتفع وتنفيذ المشاريع الضخمة. وقد أصبح الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للقطاع غير النفطي أعلى بنسبة 15% صافي من تأثيرات التضخم، مقارنة بمؤشرات الأداء الرئيسية المرجعية للرؤية السعودية 2030، وقد أسهم بنسبة 59% في الناتج المحلي الإجمالي الكلي في العام 2022. الجدير بالذكر أن السعودية بدأت الآن بالاستفادة

مع بلوغ منتصف برنامج الرؤية 2030، تمكنت المملكة العربية السعودية من تجاوز بعض أهداف البرنامج الأولية ومؤشرات الأداء الرئيسية على الرغم من الصعوبات الناتجة عن تفشي جائحة كوفيد-19

إعادة تشكيل اقتصاد المملكة

يعتبر تنفيذ المشاريع الضخمة عاملاً أساسياً يحدد المسار نحو تحقيق الرؤية 2030، والتي تهدف إلى تحويل المملكة إلى محور عالمي للأعمال والتجارة والسياحة. ومن هذه المشاريع مدينة نيوم بمناطقها الأربعة (ذا لاين - أوكساجون - سندالة - تروجينا)، وهي مشروع بقيمة 500 مليار دولار أمريكي بمساحة 26.500 كيلومتر مربع. ومن المتوقع إنجاز المرحلة الأولى من المشروع بحلول العام 2025، بينما من المقرر إنجاز المشروع بالكامل بحلول العام 2030. ومن المشاريع الضخمة أيضاً مشروع القدية، عاصمة الترفيه والرياضة والفنون بالمملكة، وهو مشروع تقدر قيمته بما مجموعه 8 مليار دولار أمريكي، ومن المتوقع أن يفتح أبوابه أمام الزوار في العام 2024؛ إلى جانب مشروع البحر الأحمر، ويعتبر أكبر مشروع تطوير سياحي في العالم بتكلفة تتجاوز 20 مليار دولار أمريكي.

وعلى صعيد الخدمات اللوجستية والصناعات التحويلية، أعلنت المملكة العربية السعودية عن إنشاء مناطق اقتصادية خاصة في جميع

أنحاء البلاد، تقدم حوافزاً للشركات العالمية لتشجيعها على العمل داخل المملكة، وتتنوع المناطق الاقتصادية الخاصة الجديدة هذه استراتيجياً في المملكة، وهي: مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، ومنطقة راس الخير الاقتصادية الخاصة للحوسبة السحابية، والمنطقة الاقتصادية الخاصة في جازان، والمنطقة الخاصة اللوجستية المتكاملة والتي اجتذبت شركة أبل كأول مستأجر فيها.

إلى جانب ذلك، أعلن صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان مؤخراً عن إطلاق المخطط العام للمراكز اللوجستية في إطار الاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية التي تهدف إلى تنمية قطاع الخدمات اللوجستية السعودي، وتحسين شبكات التجارة الدولية في المملكة، واجتذاب سلاسل الإمداد والتمويل العالمية، بما يؤدي إلى تحويل المملكة إلى محور عالمي رائد للخدمات اللوجستية.

هذا ويهدف المخطط العام إلى تطوير أكثر من 100 مليون متر مربع موزعة على 59 مركز خدمات لوجستية، منها 12 مركزاً في منطقة الرياض، و12 مركزاً في منطقة مكة المكرمة، و17 مركزاً في المنطقة الشرقية، و18 مركزاً منتشرة في بقية مناطق المملكة، ومن المتوقع إنجاز جميع مراكز الخدمات اللوجستية

بحلول العام 2030، ويجري العمل حالياً على تطوير 21 منها.

الجدير بالذكر أن قطاع الخدمات اللوجستية يعتبر مساهماً أساسياً في التنوع الاقتصادي في المملكة، وسوف تضمن المبادرات ومشاريع التطوير الكبرى التي جرى تنفيذها مؤخراً في هذا المجال، تسريع توسعة القطاع لدعم وتعزيز نمو الاقتصاد السعودي.

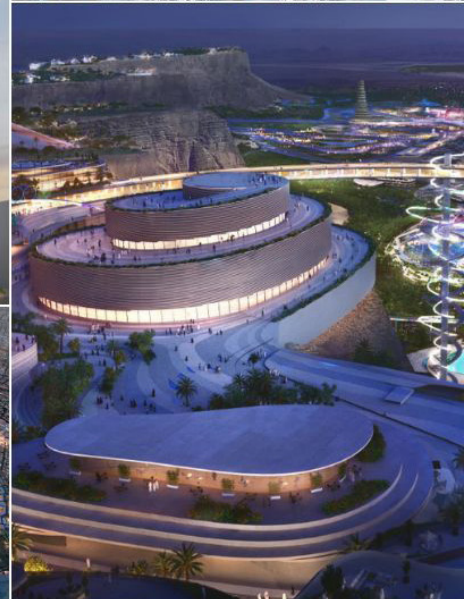
أهداف رؤية السعودية 2030 لقطاع الخدمات اللوجستية

15.3 مليار دولار

الحجم المتوقع للسوق

10%

المساهمة المتوقعة في الناتج المحلي الإجمالي السعودي



فرص ملائمة لنمو قطاع الخدمات اللوجستية في المملكة



إننا نرى اليوم عواملًا أساسية مشجعة في قطاع العقارات اللوجستية؛ ولا يزال حجم الطلب على الأصول العقارية ذات المواصفات العالية يفوق حجم العرض

إننا نرى اليوم عواملًا أساسية قوية في قطاع العقارات اللوجستية، ولا يزال حجم الطلب على فئات الأصول العقارية ذات المواصفات العالية يفوق حجم العرض.

من جهة أخرى، لا يزال قطاع العقارات الصناعية السعودي يشهد منذ السنتين الماضيتين انعدام توازن بين العرض والطلب، على النحو الذي يظهر من خلال المستويات العالية لمعدلات الإشغال والزيادات السنوية في أسعار الإيجارات في المدن الرئيسية الثلاث - الرياض وجدة والدمام، وفقًا لما أورده تقرير نايت فرانك الصادر في العام 2023.

هذا ويتعزز الطلب القوي على المساحات الصناعية بفعل رؤية السعودية 2030 ومبادراتها الهادفة إلى تنويع مصادر دخلها وتقليص اعتمادها على النفط. بالإضافة إلى الطلب الناتج عن التجارة الإلكترونية. وقد اشتمل هذا على منهجية لاجتذاب الاستثمارات الواردة إلى المملكة تركزت على توسعة القطاعات الحالية، ومنها على سبيل المثال قطاع الطاقة والبتروكيماويات، وإيجاد قطاعات جديدة، منها السياحة والترفيه.

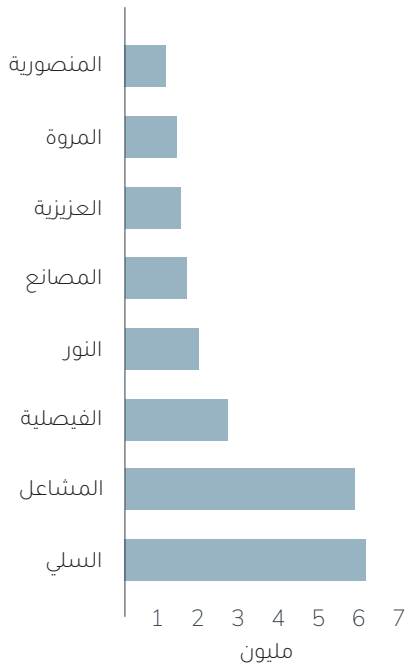
تتألف المرافق المتوفرة حاليًا في معظمها من مستودعات تخزين مواد جافة ومستودعات تبريد وساحات مكشوفة

أما في الرياض، فقد كان هناك عدد محدود جدًا من المرافق المبنية بمواصفات خاصة، منها على سبيل المثال مركز توزيع شركة أمازون في مجمع أجيلتي اللوجستي، والذي تبلغ مساحته حوالي 36.000 متر مربع، ويتكون من خمسة طوابق، ومركز توزيع شركة نون في منطقة السلي بمساحة تزيد عن 45.000 متر مربع.

وفي المقابل، كان حجم العرض منخفضًا في المدن الرئيسية الثلاث في المملكة. وتتألف المرافق المتوفرة حاليًا في معظمها من مساحات منخفضة إلى متوسطة النوعية، تشمل مستودعات تخزين مواد جافة ومستودعات تبريد وساحات مكشوفة. وقد اقتصر غالبية المرافق حديثة الإنشاء المتوفرة في السوق على منشآت تقوم شركات تشغيل بنائها كمساحات صناعية لاستخداماتها الخاصة.



عرض مساحات المستودعات في الرياض (المساحة التاجيرية الإجمالية بالمتر المربع)



المصدر: نايت فرانك، 2023.

الجدير بالذكر أن المساحات الصناعية واللوجستية كانت تقليدياً تتركز في جنوب المدينة، وكانت منطقتا السلي والمشاعل تعتبران الخيار الأفضل لشركات التجارة الإلكترونية وشركات تعهدات الخدمات الخارجية.

ولكن نظراً لاتساع رقعة المدينة، أوقفت أمانة مدينة الرياض إصدار رخص البناء الجديدة للاستخدام الصناعي في هذه المواقع. وقد نتج عن ذلك ضغط سعودي باتجاه ارتفاع أسعار الإيجارات في هذه المنطقة، مما تسبب في إيجاد عوائق تحد من قدرة المستفيدين النهائيين على التوسعة.

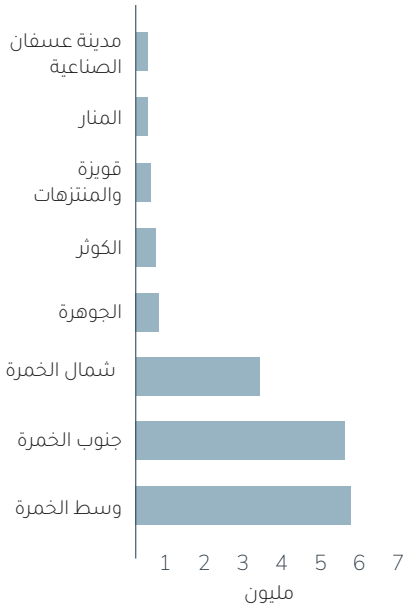
ارتفعت أسعار الإيجارات بنسبة 22% على مدى الاثني عشر شهراً الماضية، لتصل اليوم إلى 158 ريال سعودي للمتر المربع في المتوسط، وكانت أسعار إيجارات ذا لوجستكس بارك الأعلى بينها، حيث وصلت إلى 250 ريال سعودي للأدنى نوعية بسعر 105 ريال سعودي للمتر المربع، ومن المرجح أن يتسع مدى الفرق بين أعلى وأدنى الأسعار في السوق مع تزايد معدلات الانتقال إلى العقارات الأفضل نوعية. ونتيجة لارتفاع حجم الطلب، ارتفعت معدلات الإشغال في جميع مناطق المدينة لتصل إلى حوالي 96% في العام 2022، ويجري حساب معدل الإشغال باستخدام عينة مختارة من العقارات.

الرياض تحقق أعلى معدلات النمو في القطاع

الرياض هي المدينة الأكبر في منطقة الخليج العربي، وقد شهدت توسعاً سريعاً على مدى السنوات الخمس الماضية، وتُعد الرياض من الغرب سلسلة جبال تعرف باسم جبال طويق، بينما يضم جنوب الرياض معظم المناطق الصناعية والمدينة القديمة، ولذلك فإن التوسع العمراني لمدينة الرياض يتجه إلى الشمال والشمال الشرقي. وقد شهدت هاتان المنطقتان من المدينة على مدى الأشهر الثمانية عشر الماضية دخول أعداد كبيرة من قطع الأراضي السكنية المفرزة إلى السوق، ما أدى بالتالي إلى إيجاد مناطق عمرانية جديدة. وبالإضافة إلى ذلك، شهدت أسعار الأراضي في هذه المناطق ارتفاعاً حاداً أيضاً، ما يشير إلى وجود حجم طلب قوي من المستفيدين النهائيين على هذه الأراضي. ولذلك سوف يكون لزاماً على شركات التجارة الإلكترونية وشركات تعهدات الخدمات الخارجية الانتقال إلى مواقع قريبة من هذه المراكز العمرانية الجديدة.

انعدام توازن العرض والطلب في جدة

عرض مساحات المستودعات في جدة (المساحة التأجيرية الإجمالية بالمتر المربع)



المصدر: نايت فرانك، 2023

مساحة المستودعات في أحياء، منها على سبيل المثال الخمرة والوادي والسروات حوالي 6.000 متر مربع في المتوسط، بينما يبلغ هذا المتوسط 3.000 متر مربع في الأحياء الأكثر اكتظاظًا، مثل حي النخيل وحي المنتزهات التي تتميز بصغر مساحة وحداتها.

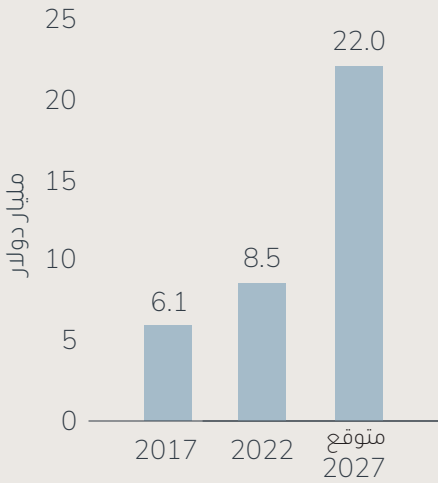
أما على صعيد الأداء، فقد أدى النقص في حجم العرض والارتفاع الكبير في حجم الطلب إلى زيادة في أسعار الإيجارات بلغت 22% في العام 2022، حيث بلغ متوسط الأسعار 179 ريال سعودي للمتر المربع، بينما ارتفعت معدلات الإشغال في جميع أحياء المدينة لتصل إلى حوالي 96%. أي زيادة بنسبة 2% مقارنة بما كانت عليه في العام 2021. وبالنظر إلى استمرار ارتفاع حجم الطلب ومواصلة الاتجاه نحو تعديل الأنظمة واللوائح بما يتطابق مع المعايير الدولية، أدرك المطورون أن الحاجة إلى مستودعات ذات نوعية أفضل تتركز على إنشاء مرافق عصرية ومستدامة ومجهزة بالتقنيات المتقدمة. وتشمل الإضافات الجديدة فيلج في مجمع أجيليتي اللوجستي، والمتوقع أن يضيف مرافقًا جديدة تقدر مساحتها بحوالي 115.000 متر مربع.

لا يزال حجم الطلب على مساحات المستودعات في جدة يتزايد مع التركيز على المستودعات الكبيرة وتوسيع عمليات شركات تجارة التجزئة الإلكترونية في المدينة بالنظر إلى موقعها الاستراتيجي ومرافقها البحري الذي يربطها بأكثر من 260 مرفأ في جميع أنحاء الشرق الأوسط وأوروبا وإفريقيا والأمريكتين وشبه القارة الهندية. وفي يونيو 2023، سجل ميناء جدة الإسلامي أكبر حركة للشحن بالحاويات بمناولته لما مجموعه 473.676 وحدة مساوية لعشرين قدم، أي زيادة بنسبة 16% مقارنة بنفس الفترة من السنة السابقة. ولكن على الرغم من النمو الإيجابي، شهد حجم عرض المستودعات في جدة تراجعًا ملحوظًا بنسبة 2.3% في العام 2022 نتيجة لتدابير نزح ملكية الأراضي، ليصل حجم العرض إلى 18.5 مليون متر مربع في العام 2022. وهذا التراجع، إلى جانب النقص في مساحات المستودعات ذات النوعية الجيدة الداخلة إلى السوق، يعني أن حجم العرض الحالي الذي وصل إلى 18.5 مليون متر مربع في العام 2022 لا يكفي لتلبية حجم الطلب في جدة. أضف إلى ذلك أن هذا التفاوت في حجم العرض والطلب يتفاقم أيضًا في شريحة الوحدات الأكبر حجمًا التي تزيد مساحتها عن 6.000 متر مربع. ويبلغ متوسط



لا تزال التجارة الإلكترونية تعتبر محفزًا رئيسيًا للطلب على قطاع العقارات الصناعية

حجم سوق التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية



العام 2022. ووفقًا لما أورده ديلويت ديجيتال Deloitte Digital، من المتوقع أن يصل عدد مستخدمي التجارة الإلكترونية في المملكة إلى 34.5 مليون مستخدم بحلول العام 2025. وبالنظر إلى الأعداد الكبيرة للهواتف الذكية المتصلة بشبكة الإنترنت، أصبح من الأسهل والأكثر ملاءمة للمستهلكين التسوق عبر الإنترنت مستفيدين من وسائل الدفع الجديدة السهلة، ومنها على سبيل المثال وسائل الدفع البيومترية، ووسائل الدفع بدون تلامس، ورموز الاستجابة السريعة QR Code لتنفيذ عملياتهم عبر الإنترنت.

هذا وتعتبر توسعة شركة أمازون وشركة نون في الرياض من خلال مراكز التوزيع الجديدة التابعة لها، انعكاسًا لحجم الطلب على التجارة الإلكترونية في الرياض.

تواصل التجارة الإلكترونية الإحلال بتوازن قطاع تجارة التجزئة، وقد حققت نموًا كبيرًا في دول مجلس التعاون الخليجي، وأصبحت السوق اليوم جاهزة للاستمرار في تحقيق المزيد من النمو بالنظر إلى النسبة العالية لاستخدام الهواتف الجواله والاتصال بشبكة الإنترنت. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النمو قد تسارع نتيجة لتداعيات انتشار جائحة كوفيد-19، حيث اتجهت أعداد متزايدة من الأفراد إلى اعتماد وسائل الدفع غير النقدية، وشهد استخدام تطبيقات التجارة الإلكترونية المزيد من الإقبال.

في المقابل، من المتوقع نمو حجم سوق التجارة الإلكترونية ليصل إلى 22.01 مليار دولار أمريكي بحلول العام 2027، بمعدل نمو سنوي مركب يقدر بنسبة 20.87% على مدى الفترة من 2022 إلى 2027. وقد بلغت المبيعات عبر الإنترنت في العام 2020 نسبة 6% من إجمالي حجم تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية، مقارنةً بنسبة 18% في

18%

حصة التجارة الإلكترونية من تجارة التجزئة³

3 أضعاف

إنفاق المستهلكين²

90%

استخدام الإنترنت¹

129%

استخدام الهاتف الجوال¹

الدمام	جدة	الرياض	
صباحًا إلى 8 صباحًا 6 مساءً إلى 2 مساءً 8 صباحًا 5	صباحًا إلى 9 صباحًا 6 مساءً إلى 1 صباحًا 12 الخميس: 12 مساءً إلى 10 مساءً	صباحًا إلى 9 صباحًا 6	الأحد إلى الخميس
مساءً إلى 8 مساءً 3	الجمعة: 4 مساءً إلى 1 صباحًا السبت: 4 مساءً إلى 10 مساءً	مساءً إلى 9 مساءً 5	الجمعة إلى السبت

المرحلة الأخيرة لتسليم الطرود والشحنات

المرحلة الأخيرة لتسليم الطرود والشحنات هي الخطوة الأخيرة في عملية التسليم عند إرسال طرد عبر محور نقل إلى وجهته النهائية. وفي العام 2020، بلغت القيمة التقديرية لسوق المرحلة الأخيرة لتسليم الطرود والشحنات في المملكة العربية السعودية 285.3 مليون دولار أمريكي، ومن المتوقع أن تصل إلى 520.9 مليون دولار أمريكي بحلول العام 2030، مسجلة معدل نمو سنوي مركب بنسبة 6.3% على مدى الفترة من 2021 إلى 2030. كذلك من المتوقع أن تسجل شريحة التجارة الإلكترونية بين الشركات والمستهلكين نموًا ملحوظًا، بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة 9.7% خلال الفترة نفسها.

المبادرات الحكومية

طرحت الحكومة مبادرات تهدف إلى تشجيع التجارة الرقمية من خلال إنشاء أسواق رقمية وتوسعة منصات التجارة الإلكترونية. وقد بدأت وزارة التجارة مؤخرًا بتنفيذ عشر مبادرات لتطوير المتاجر الإلكترونية في المملكة العربية السعودية. وتشمل هذه المبادرات تشجيع المتاجر الإلكترونية على توسعة نطاق التغطية الجغرافية لتسليم منتجاتها، وتنويع خيارات الشحن والتسليم، واستخدام التكنولوجيا لتطوير نظم الاستبدال والاسترجاع.

إننا نرى أن التجارة الإلكترونية سوف تستمر في المنافسة من حيث الأسعار وسرعة التسليم للعملاء. وسوف يؤدي هذا بحد ذاته إلى إيجاد المزيد من الطلب على المساحات الصناعية.

ومع تزايد الصعوبات الناتجة عن الازدحام المروري الذي تواجهه مدينة الرياض، والتغير المتواصل في الأنظمة واللوائح التي تحكم حركة الشاحنات الكبيرة داخل حدود المدينة، سوف يصبح لزامًا على شركات التجارة الإلكترونية وشركات تعهدات الخدمات الخارجية الانتقال إلى مواقع مثلى لتمكينهم من الحد من تكاليفهم التشغيلية وإعطائهم ميزة تنافسية.

وبالنظر إلى اختلاف حركة الشاحنات في مختلف المدن وخلال مختلف الأشهر في المملكة العربية السعودية، يبين الجدول الوارد أعلاه فترات حظر حركة الشاحنات في المدن الكبرى خلال أي شهر من السنة.

المصادر: تقرير مكثري للدراسات والأبحاث 2023، يورومونيتر للدراسات والأبحاث 2023¹

² تضاعف حجم إنفاق المستهلكين ثلاث مرات في العام 2021 بلغت حصة التجارة الإلكترونية من تجارة التجزئة 18% خلال الفترة بين 2019 و2022

ارتفاع أسعار الفائدة يتسبب في بعض الاضطرابات في السوق

أسعار الفوائد المرتفعة، ويواجهون صعوبة في تحقيق عوائد مقبولة بعد تسوية تأثيرات المخاطر، حيث إن البائعين يتمسكون بأسعار البيع المرتفعة.

كذلك فإن السوق تشهد أيضًا عددًا محدودًا من العمليات، ما يؤدي إلى صعوبة في تحديد معدلات العوائد المناسبة على تلك الأصول. وإلى جانب ذلك، نجد أن المشتريين المهتمين يكونون أقل حماسًا للشراء في ظل مناخ

غالبية المرافق ذات النوعية العالية المتوفرة في المملكة العربية السعودية هي مرافق يشغلها مالكوها. فإذا أخذنا أسعار الفائدة السائدة حاليًا في الاعتبار، من المرجح أن يتردد معظم المالكين في بيع أصولهم العقارية من خلال صفقات بيع وإعادة تأجير.



إلى جانب ذلك، يتيح الطلب المتزايد في قطاع العقارات الصناعية فرصة استثمارية نتيجة لعوامل منها نمو التجارة الإلكترونية، ووجود شركات عالمية مستأجرة للعقارات، ووضع شروط ومواصفات بناء أكثر تشددًا للمرافق الصناعية مطابقة للمعايير الدولية، وهو ما يعطي المستثمرين والمطورين فرصة لسد هذه الفجوة في السوق.

وضعت المملكة العربية السعودية عدة برامج وخطط لتوجيه عمليات تطوير القطاعين الصناعي واللوجستي في جميع أنحاء المملكة، منها برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية والمخطط العام للمراكز اللوجستية وتهدف هذه البرامج والخطط إلى تحسين أداء محاور الخدمات اللوجستية وتعزيز الروابط المحلية والإقليمية والعالمية لشبكات التجارة والنقل.

ملخص التوقعات المستقبلية

المساهمون

حصاة العامر
مدير مشارك أول، الاستثمار العقاري
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا



عيسى آل خليفة
مدير إدارة، الاستثمار العقاري
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا



عبدالرحمن السليمان
مدير مشارك، الاستثمار العقاري
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا



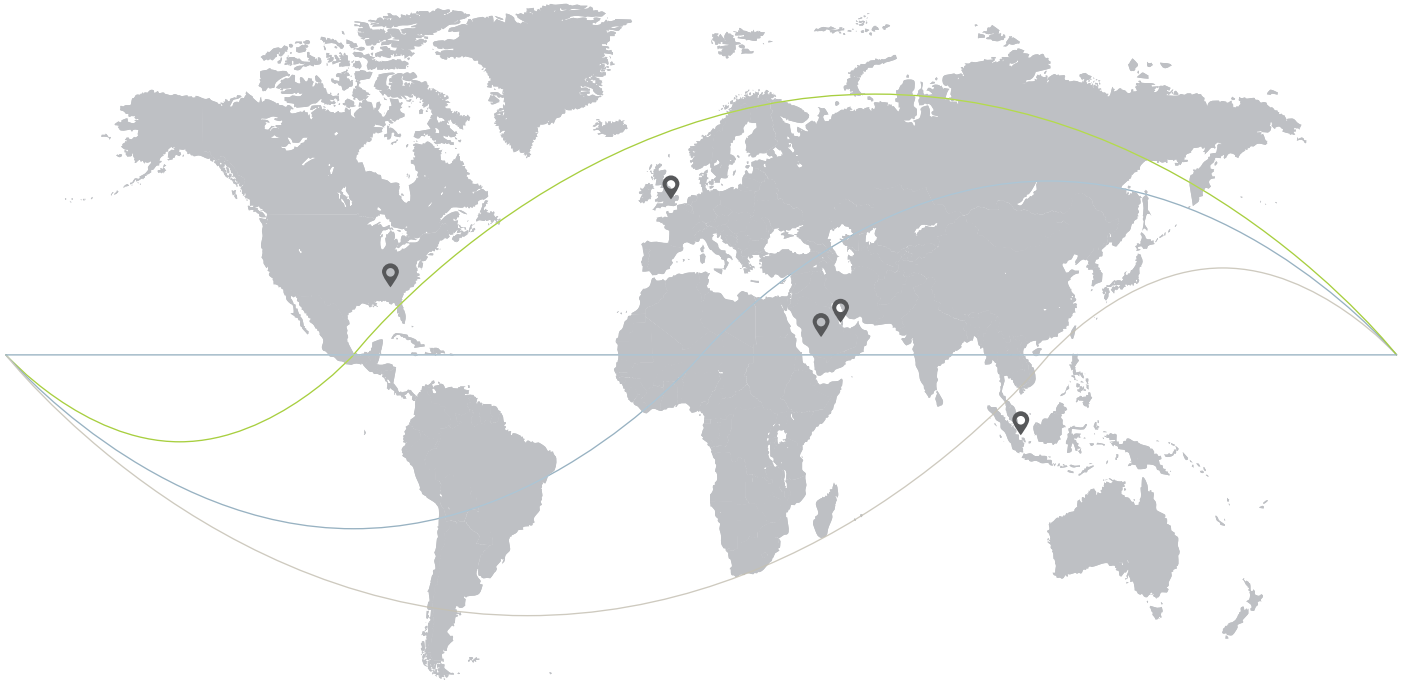
سلمان ياسين
مدير مشارك أول، الاستثمار العقاري
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا



نبذة عن آركابيتا

آركابيتا شركة إدارة أصول عالمية رائدة تعرض فرصاً استثمارية متنوعة وتركز على الاستثمار في أسهم الشركات الخاصة والاستثمار العقاري في أحد أسرع أسواق الثروات نمواً في العالم. وتشرف إدارة آركابيتا منذ أكثر من عشرين سنة على تقديم منتجات الشركة وخدماتها لنخبة مختارة من المستثمرين في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. وتتوزع مكاتب مجموعة آركابيتا في البحرين والولايات المتحدة والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسنغافورة. وقد بلغ حجم استثماراتها حتى اليوم أكثر من 30 مليار دولار أمريكي في أكثر من 100 استثمار. وهي تمتاز بالقدرة على الاستثمار في مختلف أنحاء العالم. وتتركز على القطاعات الدفاعية والتي لا تتأثر بالدورات الاقتصادية. مستفيدة في المدى الطويل من عوامل الاقتصاد الكلي والخصائص السكانية.

تمتد خبرة إدارة آركابيتا أكثر من عشرين سنة، أنشأت خلالها منصة استثمارية عالمية للاستفادة من الفرص المتاحة في أسواقها الأساسية في الولايات المتحدة وأوروبا والشرق الأوسط وآسيا



سنغافورة



آركابيتا إنفستمنت مانجمنت
سنغافورة برايفت ليمتد
24 رافلز بلايس، رقم 16-03
كليفورد سنتر، سنغافورة
048621 - جمهورية سنغافورة

هاتف: +65 6513 0395

مملكة البحرين



آركابيتا إنفستمنت مانجمنت
ش.م.ب. (م)
ص.ب. 1357
المنامة، مملكة البحرين

هاتف: +973 1721 8333

المملكة العربية السعودية



شركة آركابيتا المالية
مكتب 2502، مركز المملكة
الرياض، المملكة العربية
السعودية

هاتف: +966 114667610

المملكة المتحدة



آركابيتا إنفستمنت أدفازيرز يو
كاي ليمتد
ذا شارع 32 لندن بريدج ستريت،
لندن SE1 9SG
المملكة المتحدة

هاتف: +44 207 824 5600

الولايات المتحدة



آركابيتا إنفستمنت مانجمنت يو
أس إنك.
وان باكلاوند بلازا، 3060 شارع
بيتشيري نورث ويست، الجناح
1650، أتلانتا، GA 30305 -
الولايات المتحدة الأمريكية

هاتف: +1 404 920 9000

إشعار قانوني:

على الرغم من بذل كل الجهود الممكنة للتأكد من موثوقية البيانات المشار إليها والمستخدمة لأغراض الدراسة الواردة في هذه الوثيقة، لا يمكن إعطاء أي ضمانات بأن تلك البيانات صحيحة، ولا تتحمل شركة آركابيتا قروب هولدنغز ليمتد وشركاتها التابعة أي مسؤولية مهما كانت عن أي خطأ أو سهو. وتعكس هذه الوثيقة رأينا الذي توصلنا إليه بناءً على الدراسة والبحث، وليس المقصود منها تقديم مشورة استثمارية أو استدراج أي استثمار.

© آركابيتا قروب هولدنغز ليمتد، 2023