

ARCAPITA



# العقار في المملكة العربية السعودية: ما وراء العناوين

تنامي فرص الاستثمار في الخدمات اللوجستية في  
المملكة العربية السعودية

ديسمبر 2024

## نظرة على القطاع العقاري

الذي نتوقع أن يكون المحرك الحقيقي للقيمة طويلة الأمد في القطاع العقاري، سواء في المملكة العربية السعودية أو في منطقة الشرق الأوسط بأكملها. صحيح أن المستودعات ومرافق التوزيع أقل جاذبية مقارنة بالمنتجات الفخمة ومراكز التسوق المجهزة بأحدث التقنيات، إلا أن فئة الأصول اللوجستية تشكل ركيزة أساسية لعملية تحول تدريجي إلى جيل المستقبل تحفزها الحكومة وتدعمها الأسس القوية لقطاع الخدمات اللوجستية وعوامل الاقتصاد الكلي الإيجابية.

نتناول في هذا التقرير الأسباب التي تجعل قطاع الخدمات اللوجستية قادرًا على أداء دور محوري في مسيرة النمو التي تشهدها المملكة. كذلك فإننا نبرز مجالات تركيز الفرص في هذا القطاع، ونقدم المشورة الاستراتيجية حول كيفية الدخول إلى سوق متنسعة جدًا وتتميز بإمكانيات كبيرة.

أكبر مُتنزّه طولي في العالم وتصاميم مستقبلية وملاعب كرة قدم جديدة لكأس العالم فيفا 2034 ومنتجات فخمة تحيط بها شُعبٌ مرجانية وطبيعة خلابة رسمتها براكين خامدة.

ليس مفاجئًا أن نرى أن خطط المملكة التنموية الطموحة قد استحوذت على اهتمام وخيال المستثمرين في العقارات التجارية في جميع أنحاء العالم. ومن المتوقع أن يتجاوز حجم سوق العقارات التجارية السعودية 31 مليار دولار أمريكي بحلول العام 2028. مقارنةً بأكثر قليلاً من 20 مليار دولار أمريكي السنة الماضية<sup>1</sup> بفعل الإنفاق الحكومي والعوامل السكانية المؤاتية والسياسات الهادفة إلى تحفيز السياحة وتجارة التجزئة.

وعلى الرغم من روعة المشاريع الضخمة في المملكة وإثارتها للإعجاب، غير أنها غالبًا ما تؤدي إلى تحويل الأنظار عن قطاع الخدمات اللوجستية

## العوامل التي نتابعها

### التضخم

استمر معدل التضخم ثابتًا في المملكة على مدى الأشهر الأخيرة بعد تراجعته من أعلى مستوى وصل إليه في أوائل العام 2023 عند 3%، وكان معدل التضخم السنوي قد ارتفع إلى 1,9% في أكتوبر 2024 من 1,7% في الشهر السابق، ولكنه لا يزال دون معدل 2% المستهدف الذي اعتمده عدة مصارف مركزية عالمية، ودون المعدلات السائدة في العديد من الدول الأخرى الأعضاء في مجموعة العشرين.<sup>4 32</sup>

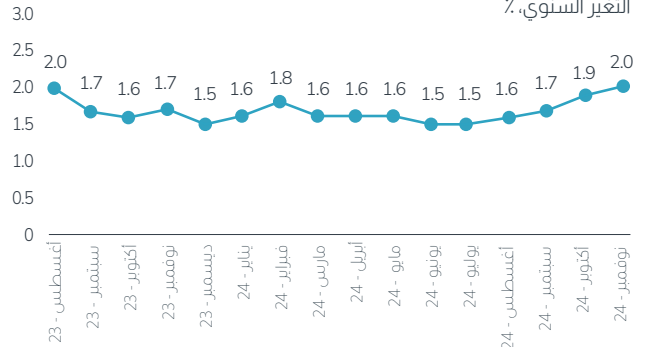
هذا ومن المتوقع يستمر احتواء معدل التضخم العام بفعل ربط الريال السعودي بالدولار الأمريكي ونتيجةً للسياسات الحكومية المشجعة والإعانات وسوق العمل المرنة، وأن يسهم ذلك في إيجاد مناخ إيجابي عمومًا للاستثمار العقاري.



### ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين

- من المرجح انتعاش الاستثمار في القطاع العقاري عمومًا وفي شريحة العقارات السكنية خصوصًا نتيجة استقرار معدل التضخم وبالتالي أسعار الفائدة عند مستوى متوسط جديد.<sup>5</sup>
- تستمر الأسعار في الشرائح العقارية الأخرى عدا الشريحة السكنية مستقرةً عمومًا.<sup>6</sup> ومن المتوقع أن يسهم تراجع معدل التضخم في المساعدة على تحفيز النمو وتوسعة شريحة العقارات التجارية ككل، حيث يبلغ الحجم الإجمالي للمشاريع المخطط لها حاليًا أو التي يجري العمل على تنفيذها أكثر من 1 ترليون دولار أمريكي.<sup>7</sup>

مؤشر أسعار المستهلكين: التغير السنوي، %



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء في المملكة العربية السعودية

## نظرة على الاقتصاد

خفّضت الحكومة مؤخرًا توقعاتها للنمو الاقتصادي ورفعت تقديراتها لعجز الميزانية للأعوام 2024 إلى 2026 آخذةً في الاعتبار ارتفاع حجم الإنفاق الحكومي وتراجع أسعار النفط. وتتوقع وزارة المالية نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 0,8% فقط في العام 2024. أي بأقل من تقديراتها السابقة لمعدل نمو بنسبة 4,4%. بينما جرى خفض معدل النمو المتوقع للعام 2025 من 5,7% إلى 4,6%<sup>12</sup>.

غير أن السلطات كررت في الإعلان نفسه التزامها بالإنفاق «التحويلي» لدعم النمو وتويع الاقتصاد ليصبح بذلك أقل تأثرًا بتقلبات أسعار النفط.

هذا وتعتبر المدن المستقبلية والمدن الترفيهية والبنية التحتية لكأس العالم لكرة القدم فيفا 2034 والجيل الثاني من شبكات النقل والمواصلات التي يجري العمل على بنائها في المملكة العربية السعودية. النتائج الأكثر وضوحًا لاستراتيجية الحكومة في إطار الرؤية 2030 الهادفة لخفض الاعتماد على المنتجات الهيدروكربونية وتحفيز النمو في شرائح متعددة من الاقتصاد الوطني. من السياحة إلى التكنولوجيا والخدمات المالية. وقد اجتازت المملكة في العام 2023 مرحلة تاريخية مع وصول حصة الأنشطة غير النفطية إلى 50% من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. نتيجة ارتفاع في استثمارات القطاع الخاص بنسبة 57% مقارنةً بالسنتين السابقتين<sup>13</sup> ومن المتوقع أن تنخفض حصة النفط إلى ربع النشاط الاقتصادي فقط بحلول العام 2030. وفقًا لما أوردته ستاندرد آند بورز جلوبال<sup>14</sup>.

إلى جانب ذلك، من المتوقع ارتفاع معدل النمو أيضًا في المدى المتوسط إلى الطويل نتيجة العوامل السكانية الإيجابية. وتمتاز المملكة بشريحته السكانية الشابة سريعة النمو. حيث نجد أن أكثر من 60% من عدد السكان دون سن الثلاثين<sup>15</sup> يضاف إلى ذلك ارتفاع معدل مشاركة المرأة في القوى العاملة، ما يشير إلى وجود إنفاق استهلاكي قوي على الرغم من التراجع العام الذي تشهده معظم دول العالم الأخرى.

في المقابل، شهدت أوضاع سوق العمل تقلبات في أرباع السنة الأخيرة، غير أنها لا تزال ثابتة عمومًا. حيث انخفض معدل البطالة العام بنسبة ضئيلة ليصل إلى 3,3%. كما ورد في آخر تقرير حكومي ربع سنوي. كذلك تراجعت أيضًا نسبة المواطنين السعوديين بمعدل 0,5% مقارنةً بالربع السابق، لتصل إلى 7,1% - وهو معدل منخفض غير مسبوق وأعلى من الهدف المحدد بنسبة 7% في رؤية المملكة 2030.<sup>19</sup> ومن المتوقع أن تسهم الإصلاحات الشاملة التي جرى تنفيذها مؤخرًا لجعل أماكن العمل أكثر جاذبية للموظفين، بما في ذلك تمديد إجازة الحمل والولادة وإلزام أصحاب العمل بتوفير السكن المناسب والمواصلات للعمال، في التشجيع على زيادة نسبة المشاركة في سوق العمل<sup>20</sup>.

### ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين

- يمكن للمستثمرين توقع استمرار تحفيز الطلب على العقارات السكنية والتجارية نتيجة الارتفاع المتواصل في معدلات العمالة وتزايد التنوع الاقتصادي، في ظل تراجع تأثير التباطؤ الاقتصادي بفعل السياسات الحكومية الاستباقية والإنفاق الحكومي.
- يشير العجز المتوقع في الميزانية والضبابية المستمرة التي تحيط بالأوضاع الخارجية إلى وجوب التركيز على الأصول المرتبطة بشكل وثيق بمبادرات التنمية ذات الأولوية المرتفعة، وأصول العقارات السكنية والضيافة ذات القيمة المباشرة وأسعار الإيجارات المناسبة، والتي ينبغي أن تكون أكثر قدرة على الصمود في مواجهة التأثيرات الاقتصادية غير المؤاتية في حالة انخفاض معدل النمو وتراجع إنفاق المستهلكين.

# من المتوقع أن تنخفض حصة النفط إلى ربع النشاط الاقتصادي فقط بحلول العام 2030

## أسعار الفائدة وتكاليف التمويل

حذا البنك المركزي السعودي مؤخرًا حذو الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي للمرة الثانية هذه السنة، وأجرى خفضًا على سعر الفائدة الرئيسي في السياسة النقدية السعودية بمعدل 25 نقطة أساس، ليصبح سعر الفائدة 5,25%.

إلى جانب ذلك، من المتوقع أن تكون حركة أسعار الفائدة في المملكة موازية لحركة أسعار فائدة الاحتياطي الفيدرالي بالنظر إلى ربط الريال السعودي بالدولار الأمريكي. وتشير التوقعات إلى أن سعر الفائدة سوف يصل إلى حوالي 4% بحلول نهاية السنة القادمة<sup>109</sup>.

كذلك فإننا نتوقع أن يؤدي هذا الخفض التدريجي والاتجاه الواضح للسياسة النقدية السعودية إلى إنعاش القطاعات غير النفطية. ومن المرجح أن تكون القطاعات كثيفة رأس المال كالبناء والإنشاءات والعقار من بين المستفيدين الرئيسيين من انخفاض تكلفة الائتمان، ما يمكن أن يؤدي بالتالي إلى دعم خطط الاستثمار والتوسعة الطموحة المرتبطة ببرنامح التعافي الاقتصادي في إطار رؤية السعودية 2030.

الجدير بالذكر أن مسار السياسة النقدية يعني أن تكاليف التمويل العقاري سوف تبقى مستقرة، ومن المتوقع أن تتحسن في المدى المتوسط، مع توفر القروض ورؤوس الأموال على نطاق واسع.

### ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين

- من المرجح أن تبقى أوضاع السوق المالية على ما هي عليه خلال الأشهر القادمة، ويمكن أن تشهد تحسنًا ثابتًا في العام 2025 بفعل المزيد من الانخفاض في أسعار الفائدة. ومن جهة أخرى، فإن عوامل ربط الريال السعودي بالدولار الأمريكي والسياسة الحكومية الثابتة تهيء جميعها مناخًا اقتصاديًا مستقرًا.
- كان العقار محفزًا أساسيًا لارتفاع معدل النمو في حجم القروض المقدمة من البنوك السعودية هذه السنة، حيث تجاوزت القيمة الإجمالية للقروض العقارية 200 مليار دولار أمريكي في الربع الثاني من السنة<sup>11</sup> بينما ارتفع حجم الإقراض للقطاع العقاري بمعدل نمو ثابت في السنوات الأخيرة، ومن المتوقع أن يستمر هذا التوجّه أو أن يتسارع نتيجة تزايد حجم الطلب على العقار والتطوير العقاري، وانخفاض معدل التضخم وتيسير السياسة النقدية.
- لا نزال نفضل القطاعات التي تحقق معدلات عوائد أعلى حيث من المرجح أن تؤدي عوامل الطلب ومعدلات الإشغال إلى ارتفاع أسعار الإيجارات.



## المشاريع والبنية التحتية والأنظمة الرقابية

البناء والتسجيل العقاري؛ وخطوات لتحسين إمكانية الحصول على تسهيلات ائتمانية. كذلك أنشأت الحكومة خمس مناطق اقتصادية خاصة كبرى في جميع أنحاء المملكة بهدف تقديم حوافز خاصة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة. وأعلنت عن خطط إضافية لتطوير منطقة اقتصادية خاصة بالمشاركة مع الصين في مطار الملك سلمان الدولي. وتركز ثلاث من المناطق الاقتصادية. ومنها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والمنطقة اللوجستية المتكاملة الخاصة بالرياض. على توفير الخدمات اللوجستية. ويجري العمل حاليًا على خطط لتصنيف أربعة محاور لوجستية أخرى كمناطق اقتصادية خاصة لتسهيل التجارة.<sup>27 28</sup>

تؤدي مشاريع التطوير هذه إلى توسعة كبرى للبنية التحتية مصممة لتسهيل حركة التجارة والسياحة. وسوف تشمل هذه المشاريع إنشاء شبكات طرق ومواصلات جديدة داخل العاصمة وحولها؛ وإنشاء موانئ ومطارات جديدة وتحسين الموانئ والمطارات الحالية.<sup>22,23</sup> ومشاريع طاقة متجددة<sup>24</sup> وتنمية أصول العقارات السكنية والضيافة.<sup>25</sup>

أضف إلى ذلك أن الأنظمة واللوائح الرقابية المحلية قد شهدت أيضًا تعديلات واسعة في إطار الجهود التي تبذلها الحكومة لخفض الحواجز أمام التنمية والاستثمار. وتشمل هذه التعديلات تخفيف القيود على الملكية الأجنبية للعقار.<sup>26</sup> وإنشاء «مركز شامل» للخدمات الحكومية؛ وتبسيط إجراءات إصدار تراخيص

تسهم رؤية السعودية 2030 في تحفيز موجة من تنمية المشاريع والبنية التحتية. تنتج عنها تأثيرات طويلة الأمد على الاستثمار والنمو. وهي تشمل مشاريع ضخمة غير مسبوقه. منها على سبيل المثال مدينة نيوم الجديدة؛ ومشروع القدية عاصمة الرياضة والترفيه بالقرب من الرياض. وأحد عشر ملعبًا جديدًا لكرة القدم في إطار استعدادات المملكة لاستضافة كأس العالم فيفا 2034. ومشروع البحر الأحمر العالمي السياحي على الساحل الغربي للمملكة. وقد تجاوزت القيمة الإجمالية لمشاريع الرؤية 2030 أكثر من 1 ترليون دولار أمريكي. منها عقود عقارية بقيمة 164 مليار دولار أمريكي تمت ترسيبها حتى اليوم.<sup>21</sup>

## ما الذي يعنيه هذا للمستثمرين العقاريين

- سوف توفر مشاريع الرؤية السعودية 2030 وتحسينات البنية التحتية المرافقة لها الكثير من الفرص الاستثمارية للمستثمرين العقاريين في مختلف القطاعات.
- من المتوقع أن يؤدي الدعم القوي الناتج عن السياسات الميسرة والإصلاحات الجارية إلى استمرار توفير ظروف إيجابية للمستثمرين والمزيد من خفض حواجز الاستثمار على مدى السنوات القليلة القادمة.



# محور الاهتمام

## سوق العقارات الصناعية واللوجستية

يعزز القطاعان الصناعي واللوجستي الطفرة الاستثمارية في المملكة ويستفيدان منها في أن مفا. ويجري العمل حاليًا على تنفيذ الكثير من التحسينات للبنية التحتية لتحقيق الهدف الوطني الرامي إلى رفع ترتيب المملكة بحلول نهاية هذا العقد إلى مصاف الخمس والعشرين دولة الأوائل على مؤشر الأداء اللوجستي الذي يصدره البنك الدولي.<sup>29 30</sup>

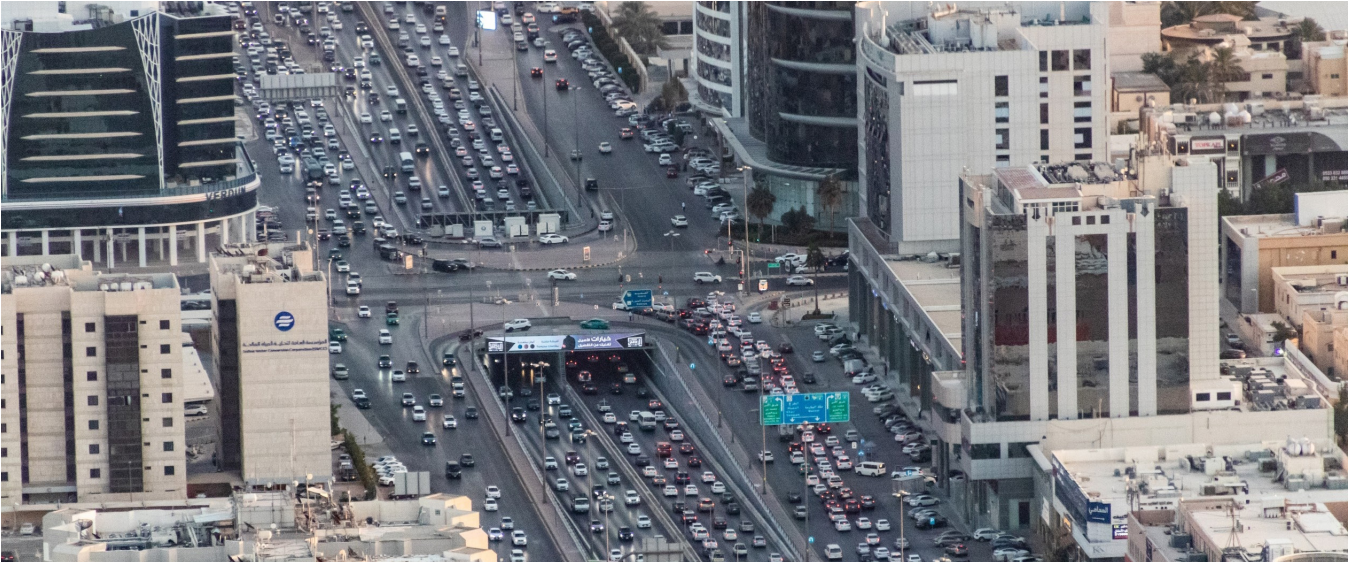
من الواضح أن المملكة قد حققت تقدمًا حتى الآن مع ارتفاع حجم الاستثمارات الجديدة في القطاعين الصناعي واللوجستي بنسبة 63% في العام 2023، وإلى الضعف تقريبًا في الربع الأول من العام 2024. وقد كان في طليعة هذا النمو الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) التي تشرف حاليًا على أكثر من ثمانية آلاف مرفق صناعي ولوجستي واستثماري؛ وصندوق التنمية الصناعية السعودي الذي يهدف إلى زيادة قيمة الصادرات الصناعية إلى 557 مليار ريال

من هذه المكانة من خلال المبادرة الوطنية لسلاسل الإمداد العالمية<sup>33</sup> التي تشكل جزءًا من الاستراتيجية الوطنية للاستثمار وتركز على اجتذاب سلاسل الإمداد الاستراتيجية إلى المملكة العربية السعودية وزيادة حصة المملكة من السوق في القطاعات الهامة والأساسية.

من جهة أخرى، تفرض قوة قطاع الصناعات التحويلية المحلي، والذي يعتبر الأسرع نموًا في العالم،<sup>34</sup> وتسريع نمو سوق التجارة الإلكترونية المحلية (انظر الإطار المظلل)، ضغوطًا على البنية التحتية الصناعية الحالية في المملكة، وهناك حاجة واضحة إلى مواصلة العمل على تطوير البنية التحتية الصناعية، شاملةً المستودعات ومراكز التوزيع والتخزين، والطرق والسكك الحديدية وشبكات النقل والمواصلات، ما يؤدي إلى نشوء محاور خدمات لوجستية جديدة.

سعودي (148 مليار دولار أمريكي) بحلول العام 2030. ويجري العمل على الاستفادة من الحوافز المالية والسياسات الاستباقية والدعم المقدم للمنشآت الصغيرة والمتوسطة والصناعات ذات الأولوية وتوظيفها لتحقيق هذا الهدف.<sup>31</sup>

وعلى عكس شرائح القطاع العقاري الأخرى حيث يتركز الاستثمار حول المشاريع الضخمة التي تحظى بالاهتمام الأكبر أملاً في تحفيز الطلب والتمكن عاجلاً أو آجلاً من سد فجوة الأداء، تمتاز شريحتا العقارات الصناعية واللوجستية بعوامل أساسية تتعزز باستمرار وتصبح أكثر قوة، وتشمل هذه العوامل المكانة الاستراتيجية للمملكة كأكبر اقتصاد في منطقة الخليج العربي، وقربها من ممر رئيسي للتجارة الدولية يعبر منه حوالي 12% من حركة الحاويات العالمية سنوياً.<sup>32</sup> وتسعى الحكومة السعودية إلى الاستفادة



## النمو السريع للتجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية

تشهد المملكة العربية السعودية نموًا سريعًا في تجارة التجزئة الإلكترونية مستفيدةً من شريحتها السكانية الشابة دون الثلاثين سنة التي تشكل أقل بقليل من ثلثي عدد السكان، والانتشار شبه التام للهواتف الذكية والإنترنت عالية السرعة.<sup>35</sup> وقد تجاوز حجم سوق التجارة الإلكترونية المحلية 10 مليار دولار أمريكي في العام 2023، ومن المتوقع أن تنمو بأسرع من المتوسط العالمي لتصل إلى 44 مليار دولار أمريكي بحلول العام 2030.<sup>36</sup>

كذلك فإن نمو التجارة الإلكترونية يعتبر أحد العوامل الرئيسية التي تحفز الاستثمار في قطاع الخدمات اللوجستية، وتسعى الحكومة إلى تسهيل نمو هذا القطاع من خلال تبسيط إجراءات إصدار التراخيص لشركات التسليم؛ إلى جانب اتخاذ خطوات لتوسعة الطاقة الاستيعابية للمستودعات وتنفيذ الطلبات والنقل بالشاحنات.<sup>37</sup> وقد استرعت هذه الإجراءات اهتمام الشركات العالمية الكبرى، حيث ضاعفت شركة التكنولوجيا الأمريكية العملاقة أمازون طاقتها التخزينية المحلية بافتتاح مركز جديد في الرياض لتنفيذ الطلبات العام الماضي.<sup>38</sup>

## التوقعات المستقبلية للمستثمرين

المستودعات إلى الانتقال إلى أصول عقارية ذات نوعية أفضل وابتعدون عن المباني القديمة مفضلين المباني الجديدة العصرية ذات الأسقف الأعلى والأحمال الكهربائية الأفضل والتي تشمل على مزيد من مواقف السيارات أو مزيد من منصات تحميل الشاحنات. غير أن وفرة هذه الأصول لا تزال محدودة، حيث تتراوح نسبة المستودعات المصنفة بالفئة الأولى (أ) ما بين 8% إلى 10% من الأصول المتوفرة في السوق، وفقًا لما أوردته جونز لانغ لاسال.

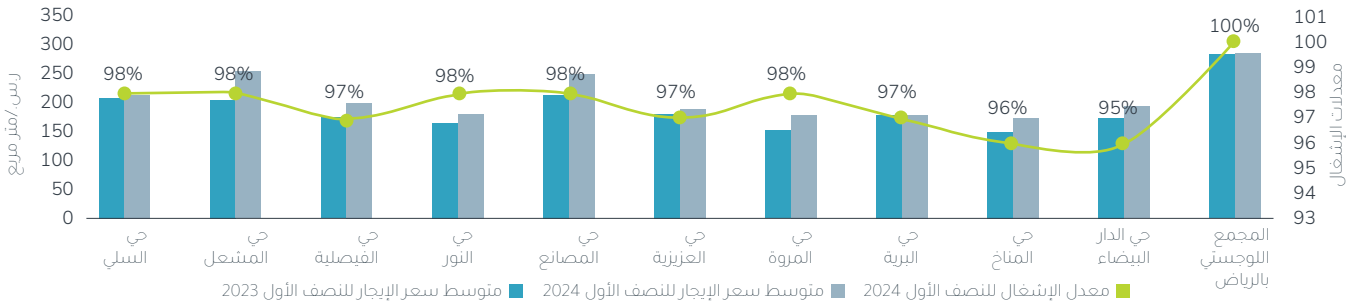
الجدير بالذكر أن هذا الاتجاه سوف يتعزز مع سعي المزيد من المستأجرين العالميين إلى الحصول على مساحات في السوق المحلية. وكان الاستثمار العالمي في القطاع الصناعي لا يتجاوز 8,3% من إجمالي الاستثمارات في الربع الأول من العام 2024.<sup>41</sup> ومن المرجح أن يرتفع هذا الرقم نتيجة بحث المزيد من الشركات العالمية عن فرص للاستفادة من النمو الذي تشهده المملكة. كما هو الحال على سبيل المثال في شركة الشحن الدنماركية العالمية آيه. بي. مولر - ميرسك التي قامت مؤخرًا بتدشين استثمارها في أكبر مجمع لوجستي عالمي بقيمة 250 مليون دولار أمريكي في ميناء جدة الإسلامي.

لا تزال سوق العقارات الصناعية واللوجستية في المملكة العربية السعودية تشهد عوامل عرض وطلب إيجابية من المرجح أن تؤدي إلى زيادة أسعار الإيجارات وبالتالي العوائد الجارية على الاستثمارات العقارية في المستقبل المنظور. أما في سوق الرياض وجدة الرئيسيين، فقد بلغ معدل الإشغال حوالي 97%. بينما وصل معدل الإشغال في أسواق فرعية تتميز بحجم الطلب المرتفع - ومنها على سبيل المثال المجمع اللوجستي بالرياض ومجمع عسافان في جدة - إلى 100%.<sup>39</sup>

هذا بدوره يترجم إلى زيادة في أسعار الإيجارات في معظم المناطق، حيث ارتفع متوسط أسعار إيجارات مرافق الصناعات الخفيفة والمرافق المصنفة بالفئة (ب) في الرياض، بأكثر من 10% على مدى الفترة من النصف الأول 2023 إلى منتصف العام 2024.<sup>40</sup>

ومن واقع ما نراه، فإن حجم الطلب يفوق حجم العرض، وعلى الأخص في الأصول ذات الجودة النوعية الأعلى. ويسعى المزيد من المستخدمين الحاليين والمحتملين للخدمات اللوجستية ومساحات

أسعار الإيجارات ومعدلات الإشغال



المصدر: نايت فرانك



من العوامل الأخرى التي تسهم في استدامة التوقعات المستقبلية الإيجابية للعقارات الصناعية واللوجستية ما يلي

- **عوامل اقتصاد كلي مشجعة عمومًا:** لا يزال حجم الاستثمارات الخاصة والاستهلاك مرتفعًا.<sup>43</sup> ومن المرجح أن تبقى السياسة النقدية ميسرة. ويمكن أن يؤدي ذلك إلى انخفاض معدلات العائد على الاستثمار - والتي تتراوح حاليًا في المتوسط بين 7% و8% على العقارات الصناعية - غير أن ذلك يدعم أيضًا زيادة القيم العقارية نتيجة تشجيع الاقتراض والاستثمارات الخاصة.<sup>44</sup>
- **بقاء حجم العرض محدودًا:** تزايدت أعمال التطوير العقاري وارتفع حجم العرض الجديد في السوق. ويجري العمل حاليًا على بناء أكثر من 800 ألف متر مربع من المساحات الصناعية واللوجستية في الرياض، غالبيتها في الأحياء التي تشهد معدلات إقبال عالية، ومنها على سبيل المثال البوابة الصناعية وجبل علي؛ بينما جرى الإعلان في جدة عن خطط لإنشاء مجمع جدة اللوجستي بمساحة 415 ألف متر مربع.<sup>45</sup> غير أن مشاريع التطوير المرتقبة لا تزال غير كافية لمواجهة النمو السريع في حجم الطلب، وعلى الأخص في الأصول العقارية الممتازة في المواقع الرئيسية المجهزة بخدمات مرافق عامة وتوصيلات بالبنية التحتية. وسوف تؤدي محدودية وفرة هذا النوع من المباني والأراضي المخصصة للاستخدام الصناعي إلى الحد من حجم العرض في المدى المتوسط على الأقل.

## مجالات تركيز آركابيتا

إننا نرى أن القطاع الصناعي واللوجستي في المملكة العربية السعودية سوف يتفوق على الشرائح العقارية الأخرى من حيث الفرص التي يتيحها وقدرتها على تحقيق قيمة أعلى في المستقبل. بالنظر إلى أن هذا القطاع يشكل ركيزة أساسية لاستراتيجيات التنمية الوطنية. فإذا أخذنا في الاعتبار الهيكلية الفريدة للسوق العقارية المحلية وخصائصها المميزة، فإننا نعطي الأولوية في هذه الفرصة للتخطيط والتنفيذ. مع التركيز على عدة مبادئ أساسية كما يلي

- **مفهوم التطوير** الطلب على المنتجات ذات النوعية العالمية في محاور الخدمات اللوجستية حديثة الإنشاء والمبنية بمواصفات خاصة، تجعل المشاريع الجديدة خياراً مفضلاً عند الدخول إلى السوق. وبالإضافة إلى الشراكات القوية مع شركاء البناء والتطوير العقاري المحلية، فإن مشاريع التطوير تحتاج عمومًا إلى إمام بالخصائص والقيود التي تسري على المواقع المختلفة، إلى جانب القدرة على تمييز مناطق النمو المرجح أن تشهد تركيزًا أكبر في المستقبل.
- **دراية قاعدة المستأجرين** مزيج الشركات العاملة في سوق العقارات الصناعية واللوجستية السعودية أخذ في التغير بسرعة، كما أن متطلباتهم وتوقعاتهم أخذت في التغير أيضًا. ويجب أن تركز الاستراتيجية الاستثمارية السليمة على الأصول التي تلبى الاحتياجات المتغيرة للمستأجرين من حيث المساحات والخدمات المساندة والاستدامة، وذلك بناءً على المعرفة بالمناطق أو المواقع الأكثر ملاءمة لتلبية متطلبات شاغلي العقارات.
- **التواجد والشبكة المحلية الخاصة** الوتيرة غير العادية للتنمية في المملكة في السنوات الأخيرة، وحقيقة أن المناطق الصناعية وشريحة العقارات التجارية لا تزال تتطور، والقواعد والضوابط التي تسري عليها لا تزال تتغير<sup>46</sup> تعني أنه يجب وضع استراتيجيات الاستثمار بناءً على أحدث التطورات والمشاهدات على أرض الواقع. كذلك فإن الشبكة المحلية الواسعة تعتبر حيوية وأساسية أيضًا للتمكن من التعرف على المشاريع المحلية الواعدة والمحافظة على القدرة على التصرف في حال ظهور نافذة فرصة للاستثمار.

تمارس آركابيتا نشاطها في المملكة العربية السعودية منذ أكثر من عشر سنوات، وقد استثمرنا ما يقرب من 1.5 مليار ريال سعودي على مدى تلك الفترة، وأغلقتنا مؤخرًا صندوق الاستثمار اللوجستي الثالث في المملكة العربية السعودية بقيمة 1.8 مليار ريال سعودي، والذي يركز على تطوير أصول صناعية ومستودعات في مواقع استراتيجية، كذلك فإن لدينا خطط لإنشاء المزيد من الصناديق المماثلة في المستقبل. ويعكس تركيزنا على المملكة العربية السعودية وعلى القطاع اللوجستي بشكل خاص منهجيتنا الاستثمارية القائمة على أسس متينة، والتي تركز على الإدارة الاستباقية للمخاطر والقدرة على تحقيق نتائج مجدية في المدى الطويل.

وفي نفس الوقت، تشكل المملكة العربية السعودية جزءًا من استراتيجيتنا الأوسع للاستثمار في القطاع اللوجستي العالمي، والتي تشمل أمريكا الشمالية وأوروبا وآسيا والشرق الأوسط، والتي أشرفنا من خلالها على استثمارات تزيد قيمتها عن 17.7 مليار ريال سعودي منذ العام 2006، وهو ما يعطينا القدرة على الاستفادة من درابنتنا المحلية وخبرتنا العالمية الأوسع في العقارات الصناعية عند الاستثمار في المملكة، لتكون بذلك مشاركًا رائدًا وفعّالًا في تحسين البنية التحتية الصناعية وسلاسل الإمداد والتحول المستمر إلى محور لوجستي عالمي متنوع بالكامل.

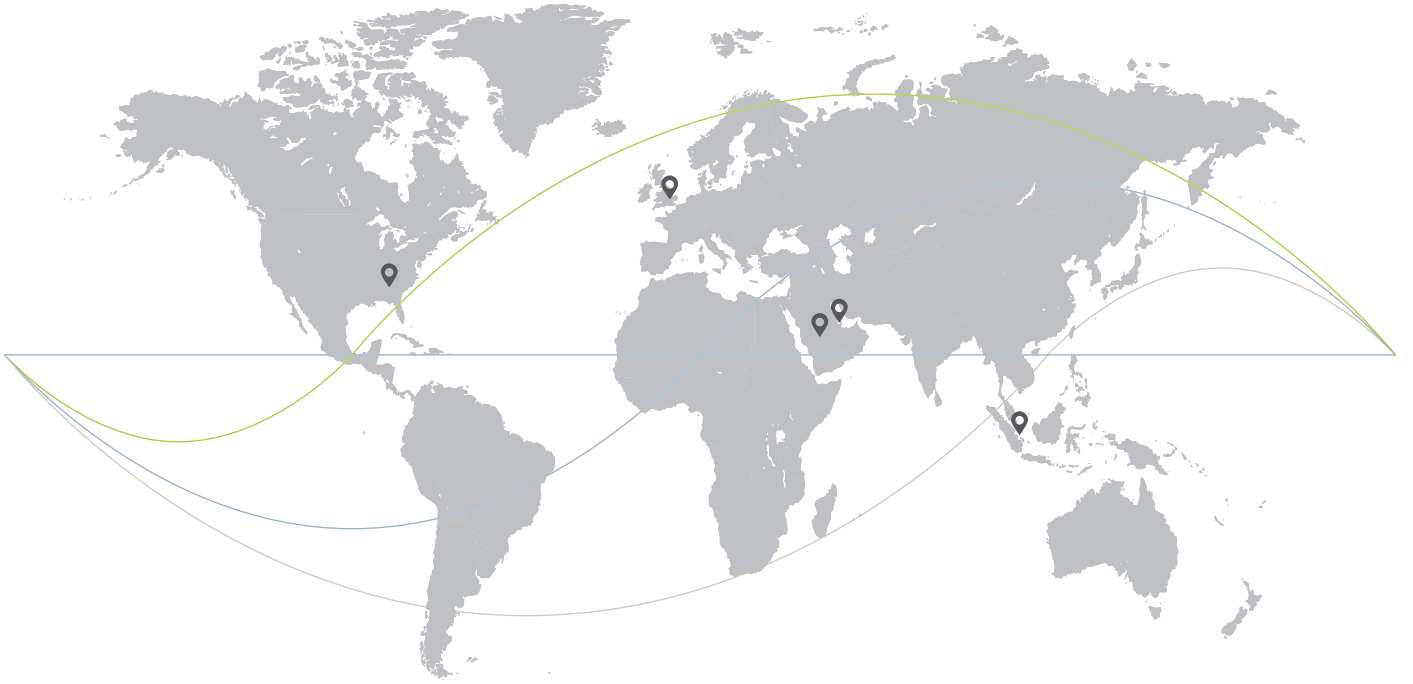


# ARCAPITA

## نبذة عن أركابيتا

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

أركابيتا 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 أركابيتا منذ أكثر من عشرين سنة على تقديم منتجات الشركة وخدماتها لنخبة مختارة من المستثمرين في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. وتتوزع مكاتب مجموعة أركابيتا في البحرين والولايات المتحدة والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسنغافورة، وقد بلغ حجم استثماراتها حتى اليوم حوالي 30 مليار دولار أمريكي، وهي تمتاز بالقدرة على الاستثمار في مختلف أنحاء العالم، وتركز على القطاعات الدفاعية والتي لا تتأثر بالدورات الاقتصادية، مستفيدة في المدى الطويل من عوامل الاقتصاد الكلي والخصائص السكانية.



### سنغافورة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت  
سنغافورة برايفت ليمتد  
1 روينسون رود، رقم 17-00،  
برج آيه أي آيه، سنغافورة  
048542 - جمهورية سنغافورة

هاتف: +65 6513 0395

### مملكة البحرين



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

هاتف: +973 1721 8333

### المملكة العربية السعودية



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

هاتف: +966 114667610

### المملكة المتحدة



أركابيتا إنفستمنت أدفابيزرز يو  
كاي ليمتد  
ذا شارڤ، 32 لندن بريدج ستريت،  
لندن SE1 9SG  
المملكة المتحدة

هاتف: +44 207 824 5600

### الولايات المتحدة



أركابيتا إنفستمنت مانجمنت يو  
أس إنك.  
وان باكلاند بلانزا، 3060 شارع  
بيتشترى 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 أركابيتا قروب هولدنغز ليمتد وشركائها 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 استئراج أي استثمار.

© أركابيتا قروب هولدنغز ليمتد، 2024



<sup>1</sup><https://www.imf.org/en/News/Articles/2024/06/13/mission-concluding-statement-saudi-arabia-concluding-statement-of-the-2024-article-iv-mission>

<sup>2</sup>[https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/CPI%20Aug%202024-EN\\_.pdf](https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/CPI%20Aug%202024-EN_.pdf)

<sup>3</sup><https://www.theguardian.com/commentisfree/2024/feb/01/the-damning-truth-about-the-uks-2-inflation-target-its-completely-made-up>

<sup>4</sup><https://www.agbi.com/analysis/economy/2024/06/saudi-new-mortgage-approvals-rebound/>

<sup>5</sup><https://www.arabnews.com/node/2560476/business-economy>

<sup>6</sup><https://property.constructionweekonline.com/gcc-real-estate-sector-rapid-growth-expected-amid-lower-inflation-and-rising-gdp/>

<sup>7</sup><https://www.arabnews.com/node/2571984/business-economy>

<sup>8</sup><https://www.fitratings.com/research/banks/saudi-bank-performance-growth-prospects-underpinned-by-favourable-operating-environment-05-08-2024>

<sup>9</sup><https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/interest-rate>

<sup>10</sup><https://www.arabnews.com/node/2570312/business-economy>

<sup>11</sup><https://www.cnbc.com/2024/10/01/saudi-arabia-slashes-growth-forecasts-sees-wider-budget-deficits.html>

<sup>12</sup><https://www.spa.gov.sa/en/N2065314>

<sup>13</sup><https://www.arabnews.com/node/2571094/business-economy>

<sup>14</sup><https://en.majalla.com/node/295336/business-economy/saudi-arabia%E2%80%99s-state-art-census-reveals-young-population>

<sup>15</sup><https://www.pwc.com/m1/en/publications/saudi-arabia-economy-watch/document/saudi-economy-watch.pdf>

<sup>16</sup><https://www.consultancy-me.com/news/7941/saudi-consumer-spending-to-defy-regional-trend-says-alixpartners>

<sup>17</sup>[https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/LMS%20Q2\\_2024\\_PR\\_EN\\_0.pdf](https://www.stats.gov.sa/sites/default/files/LMS%20Q2_2024_PR_EN_0.pdf)

<sup>18</sup><https://english.aawsat.com/business/5066492-saudi-unemployment-rate-approaches-2030-target>

<sup>19</sup><https://www.wtwco.com/en-gb/insights/2024/08/saudi-arabia-labor-reforms-for-both-foreign-and-local-workers>

<sup>20</sup><https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-09-10/saudi-arabia-s-vision-2030-projects-reach-1-3-trillion-in-value>

<sup>21</sup><https://www.agbi.com/infrastructure/2024/08/riyadh-road-network-gets-a-3-5bn-upgrade/>

<sup>22</sup><https://www.diligenciagroup.com/blogs/infrastructure-boom-is-driving-development-in-saudi-arabia>

<sup>23</sup><https://www.eiu.com/n/saudi-arabias-ports-are-on-the-rise/>

<sup>24</sup><https://www.arabnews.com/node/2411686>

<sup>25</sup><https://www.constructionweekonline.com/business/saudi-arabias-real-estate-market-continues-its-upward-trajectory-in-h1-2024-jll>

<sup>26</sup><https://www.legal500.com/developments/thought-leadership/foreign-ownership-of-real-estate-in-saudi-arabia>

<sup>27</sup><https://www.chinadaily.com.cn/a/202410/15/WS670dcb73a310f1265a1c7a32.html>

<sup>28</sup> Saudi Arabia Ministry of Transport & Logistics Services, General Plan for Logistics Centers

<sup>29</sup><https://www.vision2030.gov.sa/en/overview/pillars/a-thriving-economy>

<sup>30</sup>[https://ipi.worldbank.org/sites/default/files/2023-04/LPI\\_2023\\_report\\_with\\_layout.pdf](https://ipi.worldbank.org/sites/default/files/2023-04/LPI_2023_report_with_layout.pdf)

<sup>31</sup> Knight Frank, Saudi Arabia Industrial & Logistics Market Review, H1 2024

<sup>32</sup><https://www.mot.gov.sa/en/AboutUs/Pages/Logisticsplatform.aspx>

<sup>33</sup><https://gscriinvestsaudi.sa/>

<sup>34</sup><https://fastcompany.com/impact/the-middle-east-is-quietly-strengthening-its-manufacturing-capabilities-how-and-why/>

<sup>35</sup><https://www.agbi.com/opinion/logistics/2024/01/the-saudi-e-commerce-surge-is-transforming-logistics/>

<sup>36</sup><https://www.digitalcommerce360.com/2024/05/20/saudi-arabia-makes-ambitious-plans-to-expand-e-commerce>

<sup>37</sup><https://www.digitalcommerce360.com/2024/05/20/saudi-arabia-makes-ambitious-plans-to-expand-e-commerce/>

<sup>38</sup><https://www.tahawultech.com/news/amazon-saudi-launches-new-facility-designed-to-support-entrepreneurs/>

<sup>39</sup> Knight Frank, Saudi Arabia Industrial & Logistics Market Review, H1 2024

<sup>40</sup> Knight Frank, Saudi Arabia Industrial & Logistics Market Review, H1 2024

<sup>41</sup> Knight Frank, Saudi Arabia Industrial & Logistics Market Review, H1 2024

<sup>42</sup><https://www.maersk.com/news/articles/2024/08/21/maersk-largest-logistics-park-at-jeddah-islamic-port-in-saudi-arabia>

<sup>43</sup><https://agsiv.org/saudi-economy-contracted-in-2023-but-growth-projections-unchanged-for-2024/>

<sup>44</sup> Arcapita KSA market update (PPT)

<sup>45</sup> Knight Frank, Saudi Arabia Industrial & Logistics Market Review, H1 2024

<sup>46</sup> e.g. <https://www.tamililawfirm.com/blog/saudi-new-law-to-set-off-real-estate-boom-for-investment/>; [https://www.ey.com/en\\_gl/tax-alerts/saudi-arabia-announces-amendments-to-real-estate-transaction-tax-implementing-regulations](https://www.ey.com/en_gl/tax-alerts/saudi-arabia-announces-amendments-to-real-estate-transaction-tax-implementing-regulations)