



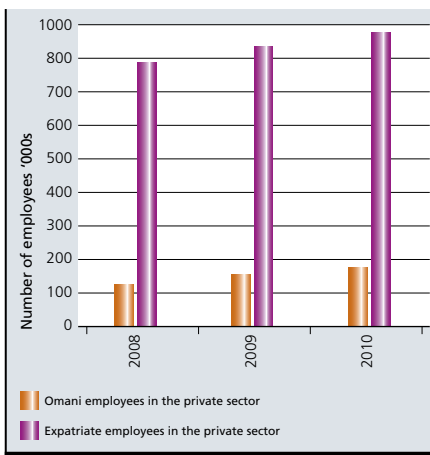
Oman property market update

October 2011

Comment The economy continues to recover from the impacts of the global recession, buoyed by increasing oil prices. The Sultanate's GDP for the first quarter of 2011 rose to RO 6,153 million from RO 5,338 million in the same period in 2010, an increase of 15.3%.

Employment levels have risen steadily from 2008

Employment in the private sector



Source: Ministry of National Economy

The economy The increases in oil prices have had a significant impact on national revenues with the Government's income rising to RO 5,443 million in the first half of 2011 in comparison to RO 4,221 million for the same period in 2010, an increase of 29%. This increase is due almost exclusively to a 42.9% increase in oil revenues from RO 2,842 million in H1 2010 to RO 4,060 million in H1 2011 while the revenues from non-oil sources such as customs duties, corporate income tax and capital revenues remained stable or fell. Oil revenue contributed 74.6% of the Government's income in the first half of this year compared to 67.3% in the same period in 2010. The Government's finances remain healthy but heavily dependent on oil revenue.

The good health of the private sector is illustrated by the fact that employment levels for both nationals and expatriates have risen steadily from 2008. The number of Omani employees in the private sector has risen from 147,194 in 2008 to 177,716 in 2010, an increase of 20.7%, while the number of expatriate employees in the same period has grown by 20.2% from 794,935 to 955,630. It is clear, however, that the private sector remains heavily reliant on expatriate employees.

Government figures show that building materials such as steel, copper, mechanical/electrical equipment and ceramics have shown price rises of over 10% in comparison to H1 2010 but values for basic materials such as cement, blocks, marble and sand have dropped, resulting in a relatively low year-on-year increase in the cost of building materials of 4.4%: this is very much in line with consumer inflation. The building materials price index peaked at 186 in Q3 2008 following rapid increases in the preceding 18 months before subsiding to a low of 149 in Q1 2009: the subsequent growth of the index has been stable resulting in a level of 162 in Q2 2011.

Omran, the Government's tourism development arm, has recently announced that three hotel projects will soon start construction. The Fort Hotel in Bausher, Muscat is a luxury, boutique hotel with 120 suites, 6 spa suites and 8 villas which is expected to be completed by the end of 2012. The Khasab Hotel in Musandam is a 110 room, 3 star hotel which is expected to open at the start of 2013. The Jabal Al Akhdar hotel is a 5 star hotel located in the Hajar Mountains: the hotel will provide 78 rooms, 6 suites and 2 villas when it opens in 2013. The three hotels appear well suited to the market and will be welcome additions to the Sultanate's hotel sector.

GDP at current prices (RO millions)

	Q1 2011	Q1 2010	Change%
Total GDP	6,153	5,338	15.3
Contribution of petroleum activities	2,969	2,521	17.8
Contribution of non-petroleum activities	3,309	2,941	12.5

Source: Ministry of National Economy

Government income (RO millions)

	H1 2011	H2 2010	Change %
Total revenue	5,443	4,221	29.0
Contribution of oil revenue	4,060	2,842	42.9
Contribution of gas revenue	503	446	12.9

Source: Ministry of National Economy



Residential Demand for residential properties in the capital area has remained steady over the year and we expect it to increase over the coming months as the economy continues its recovery and staff come into the Sultanate to assist with the implementation of the large scale infrastructure projects set out in the Eighth Five Year Plan. This has, however, to be set against an increasing supply of residential apartments in particular, allied to a shortfall in quality of much of the supply in relation to tenant requirements.

Two tier market developing

Demand is particularly strong for the established central areas of Qurum, Shatti Al Qurum and Madinat Qaboos while the coastal suburbs of Ghubrah North and Azaiba have become increasingly attractive as they have developed significantly over recent years. Properties at The Wave and Muscat Hills remain in demand due to their design, setting and facilities, despite their separation from the central area. The Bausher area has also shown rapid recent development and has become increasingly attractive due to its access to the recently opened Muscat Expressway.

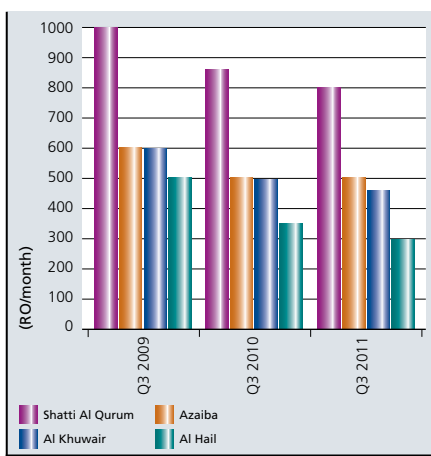
Significant rises in residential rental values in the two years up until up until mid-2008 resulted in extensive development activity as landowners sought to exploit favourable market conditions. The results of this development activity are now being introduced into the market and are contributing to an over-supply of residential rental properties across the capital area, particularly for residential apartments. Much of the new supply coming into the market is, however, poorly designed and/or built.

Average tenant budgets have fallen over recent years while, conversely, the expectations of tenants have risen as they seek greater quality and value for money. Tenants are looking for well designed and built properties with features such as good quality fixtures & fittings, outdoor space, excellent maintenance and leisure facilities. It is apparent that tenants are increasingly willing to compromise on the size and even location of a property rather than on its quality.

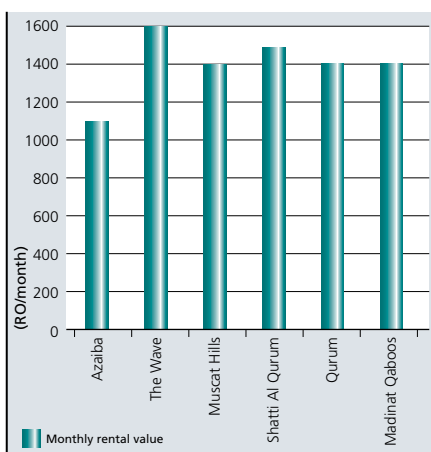
Overall, there has been a continued growth in available housing but the design and quality of housing has not necessarily progressed to meet tenant requirements. We foresee a two tier market developing where well designed properties suited to tenant desires have relatively stable rental values and high occupancy rates while properties which are poorly designed or built have declining rental values and increasing voids.

A relatively new trend that has become evident is a strong and increasing demand for fully furnished apartments as contracts become shorter and expatriate residents more transient. Our experience is that companies looking to take a number of apartments within a development often ask that they be fully furnished. Furnished apartments also provide the opportunity to exploit the 3 and 6 month company let market which is becoming increasingly popular when new staff or short term consultants are brought into the country.

Monthly rental value - 2 bedroom apartment



Monthly rental value - 4 bedroom villa



Retail Muscat currently has approximately 300,000 m² of retail space in purpose-built retail centres. This figure does not include a large number of ground floor retail units and showrooms in mixed use buildings predominant in areas such as Ruwi, Ghubrah North and Al Khuwair. Five current developments will deliver an additional 100,000 m² of good quality retail mall space into the market over the next 18 months. At present, however, Muscat City Centre continues to dominate the retail mall sector in terms of footfall and rental values.

Continuing strong demand for smaller retail spaces

A recent announcement has stated that the Grand Mall, part of the large scale Tilal Complex mixed use development in Al Khuwair, will open in October this year. It promises to deliver many new brands into the market and, with a floor area of over 60,000 m², will be by far the most significant retail mall in terms of size to open in the capital area since Muscat City Centre in 2001. Carrefour will be the anchor tenant, continuing the supermarket chain's expansion in the Sultanate.

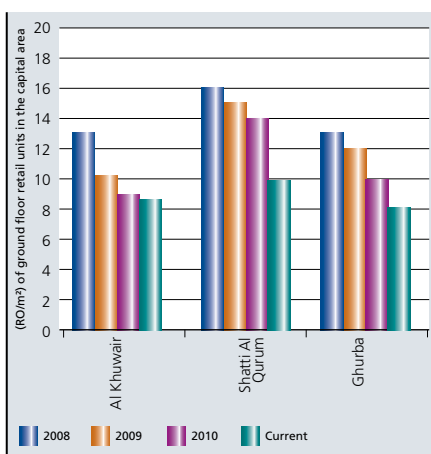
The Royal Opera House Mall, which will provide around 6,500 m² of space, is also due to open by the end of the year, while the retail and restaurant facilities at The Wave continue to expand: both of these retail developments are of a moderate scale and aimed at the upper end of the market. We also understand that the hypermarket chain, KM Hypermarket, has leased all of the 5,000 m² retail mall in the mixed use Bin Ham Building in Al Khuwair and that this will open in the near future.

There are only four cinemas at present in the capital area. We understand that cinemas are currently at various stages of development in the Al Harthy Complex, the Tilal Complex and at Muscat City Centre. This indicates that retail malls are looking to entertainment facilities in addition to children's play areas to widen mall attraction and encourage footfall.

Despite the economic downturn and recent social unrest, there is a continuing strong demand for smaller retail spaces, especially from the food & beverage sector looking for space within successful retail malls with proven footfalls or in prominent locations with good parking. Demand also remains good for established shopping malls with a high footfall but the indications are that some of the newer retail malls are proving less attractive to potential tenants and performing below expectations.

The development of the retail sector, excepting the rapid development of the supermarket sector catering to people's day to day needs, is limited to a large degree by the country's relatively low levels of disposable income per capita. Recent statistics from the Ministry of National Economy indicate that the salaries of Omani nationals in the private sector have seen significant increases in the first half of this year. The increasing levels of disposable income resulting from this allied to a growing workforce should be of significant benefit to the performance of the retail sector.

Monthly rental value



Source: Cluttons research

Monthly salaries of Omani employees in the private sector

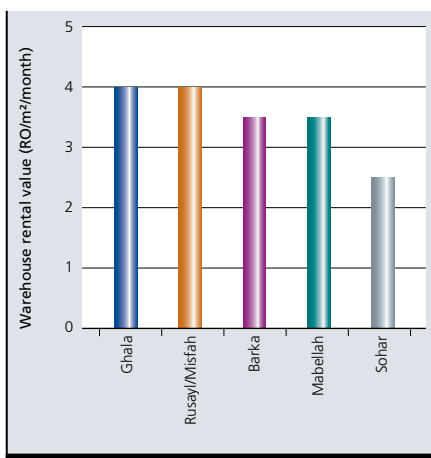
	Number of employees		Increase %
	December 2010	June 2011	
300 to 500	15,144	21,008	39
500 to 700	5,550	7,192	30
700 to 1000	3,533	4,297	22
More than 1000	3,782	4,746	25

Source: Ministry of National Economy

Industrial Government figures show that the industrial sector continues to expand and this growth is expected to continue under the Government's aims in its Eighth Five Year Plan. The manufacturing sector contributed RO 621 million to the Sultanate's GDP in the first half of 2011 in comparison to a contribution of RO 508 million in the first half of 2010, an increase of 22.3%, while the transport, storage & communication sector contributed RO 452 million in the first half of 2011 in comparison to RO 395 million in the first half of 2010, an increase of 14.3%. Together the manufacturing and transport, storage & communication sectors made up 17.4% of the national GDP in the first half of 2011 in comparison to 16.9% during the same period in 2010.

Industrial sector continues to expand

Warehouse rental values by area



Source: Cluttons research

Port of Sohar cargo throughput and vessel calls

	2009	2010	2011 E
Total freight	10,722,597	12,245,443	19,547,015
Vessel calls	1,013	1,110	1,334

Source: Port of Sohar

Contribution of industrial activity to GDP

	Q1 2011	Q1 2010	Change (%)
Manufacturing (RO millions)	621	508	22.3
Transport, storage & communication (RO millions)	452	395	14.3

Source: Ministry of National Economy

A recent directive from His Majesty Sultan Qaboos Bin Said announced a phased movement of cargo and container operations from Port Sultan Qaboos (PSQ) to Port of Sohar and the conversion of PSQ to an exclusive tourism port. We understand that the intended deadline for this move is the end of 2012. Cluttons considers that this is a positive step which provides greater structure and certainty for the development of the light industrial and logistics sector in the Sultanate.

Port of Sohar has shown significant development over recent years in terms of freight throughput and vessel calls. This growth will be significantly boosted by the re-routing of freight traffic from PSQ. To give an idea of the potential impact of the proposed move, in 2010 PSQ handled 10,643,884 freight tons of cargo, including 306,464 TEU containers and 97,179 vehicles, resulting from 1,858 vessel calls at the port.

In addition to the world class deep sea port and freight handling facilities in Port of Sohar, the city has an improving transport network, expanding heavy industrial activities, an established industrial estate and a 4,500 hectare freezone under development. Sohar has direct road links to Abu Dhabi, Dubai and the northern Emirates as well as benefitting from the proposed Batinah Expressway to Muscat. These roads, coupled with the port's strategic location outside the Straits of Hormuz, the development of Sohar Airport and connection to the proposed GCC railway network, provide the opportunity for Sohar to establish itself as a regional industrial and logistics hub with global potential.

The majority of warehousing/light industrial units in Oman remain owner built and occupied. As a result, there continues to be a very limited supply of light industrial/warehousing units available for rent. Our experience of the Muscat and Batinah markets is that demand for warehousing facilities is good with the result that rental values for warehousing have remained stable while other property sectors have shown significant declines over recent years.

Oman contacts

Philip Paul, MRICS
Head of Country
+968 2456 4250
philip.paul@om.cluttons.com

Francis Selvaraj
Head of Professional Services
+968 2456 4250
francis.selvaraj@om.cluttons.com

Shruti Dilip
Commercial & Retail
+968 2456 4250
shruti.dilip@om.cluttons.com

Matthew Wright
Strategic Consultancy
+968 2456 4250
matthew.wright@om.cluttons.com

Middle East offices

Abu Dhabi +971 2659 4001
william.dewsnap@ae.cluttons.com

Dubai +971 4334 8585
steven.morgan@ae.cluttons.com

Sharjah +971 6572 3794
lesley.preston@ae.cluttons.com

Bahrain +973 1756 2860
harry.goodsonwicks@bh.cluttons.com

Saudi Arabia +973 1756 2860
kristian.syson@bh.cluttons.com

الصناعة: تشير الأرقام الحكومية إلى أن القطاع الصناعي يواصل المضي قدماً في مسيرة التوسع، ويتوقع أن يستمر هذا النمو في إطار أهداف الحكومة الواردة في تقرير الخطة الخمسية الثامنة. لقد ساهم قطاع الصناعات التحويلية في تحقيق 621 مليون ريال عُمانى إلى الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة في النصف الأول من عام 2011 مقارنة مع 508 مليون ريال عُمانى في النصف الأول من عام 2010، أي بزيادة قدرها %22.3. في حين ساهم قطاع النقل والتخزين والاتصالات بعائدات قدرها 452 مليون ريال عُمانى في النصف الأول من عام 2011 مقارنة مع 395 مليون ريال عُمانى في النصف الأول من عام 2010، أي بزيادة قدرها %14.3. بينما حققت قطاعات التصنيع والنقل والتخزين والاتصالات معاً %17.4 من إجمالي الناتج الوطني في النصف الأول من عام 2011 مقارنة مع %16.9 خلال نفس الفترة من عام 2010.

القطاع الصناعي يواصل التوسع

أعلن توجيه صدر مؤخراً عن صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد عن تنفيذ حركة مرحلية لنقل عمليات البضائع والحاويات من ميناء السلطان قابوس إلى ميناء صحار وتحويل ميناء السلطان قابوس حصرياً إلى ميناء سيحاي. ونحن ندرك أن الموعد النهائي لهذه الخطوة سينتهي بنهاية عام 2012. في حين ترى كلاتونز بأن هذه الخطوة تمثل خطوة إيجابية نحو توفير قدر أكبر من الهيكلية واليقين لتطوير قطاع الصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية في السلطنة.

شهد ميناء صحار تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة من حيث سرعة نقل البضائع والطلبات على السفن. ومن المقرر أن يتم تعزيز هذا النمو بشكل ملحوظ من خلال إعادة توجيه حركة الشحن من ميناء السلطان قابوس. ولإعطاء فكرة عن التأثير المحتمل لهذه الخطوة المقترحة، قام ميناء السلطان قابوس في عام 2010 بشحن أكثر من 10643884 طن من البضائع تتضمن 306464 حاوية قياسية عالمية و97179 مركبة ناتجة عن 1858 طلب على السفن في الميناء.

بالإضافة إلى الميناء البحري ومرافق مناولة البضائع عالمية الطراز في ميناء صحار، تضم المدينة شبكة نقل محسنة وأنشطة صناعية ثقيلة موسعة وملكية صناعية راسخة ومنطقة حرة خاضعة للتطوير على مساحة 4500 هكتار. يمتاز ميناء صحار بأن لديه روابط طرق مباشرة إلى أبو ظبي ودبي والإمارات الشمالية كما يستفيد من طريق الباطنة السريع إلى مسقط المقترح. وتوفر هذه الطرق، إلى جانب الموقع الاستراتيجي للميناء خارج مضيق هرمز، وتطوير مطار صحار والاتصال بشبكة السكك الحديدية المقترحة لدول مجلس التعاون الخليجي، الفرصة لميناء صحار لتعزيز مكانته كمركز صناعي ولوجستي إقليمي ذي اتجاه عالمي محتمل.

ولا تزال غالبية وحدات التخزين/الصناعات الخفيفة في عُمان مملوكة ومنشأة من قبل الملاك. ونتيجة لذلك، لا تزال هناك كمية محدودة جداً من وحدات الصناعات الخفيفة/التخزين المعروضة للإيجار. وتشير خبرتنا في أسواق مسقط والباطنة إلى أن معدلات الطلب على مرافق التخزين جيدة. ونتيجة لذلك، لا تزال قيم التأجير لوحدة التخزين مستقرة في حين أظهرت القطاعات العقارية الأخرى تراجعاً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة.

Oman contacts

Philip Paul, MRICS
Head of Country
+968 2456 4250
philip.paul@om.cluttons.com

Francis Selvaraj
Head of Professional Services
+968 2456 4250
francis.selvaraj@om.cluttons.com

Shruti Dilip
Commercial & Retail
+968 2456 4250
shruti.dilip@om.cluttons.com

Matthew Wright
Strategic Consultancy
+968 2456 4250
matthew.wright@om.cluttons.com

Middle East offices

Abu Dhabi +971 2659 4001
william.dewsnap@ae.cluttons.com

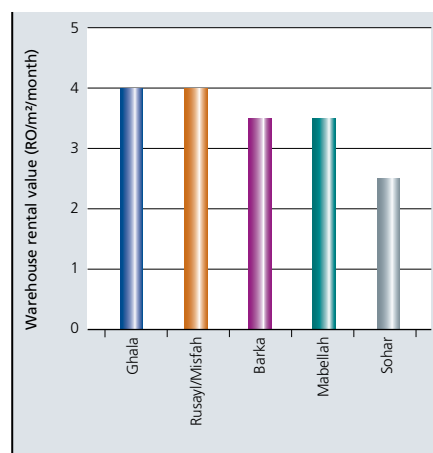
Dubai +971 4334 8585
steven.morgan@ae.cluttons.com

Sharjah +971 6572 3794
lesley.preston@ae.cluttons.com

Bahrain +973 1756 2860
harry.goodsonwicks@bh.cluttons.com

Saudi Arabia +973 1756 2860
kristian.syson@bh.cluttons.com

Warehouse rental values by area



Source: Cluttons research

Port of Sohar cargo throughput and vessel calls

	2009	2010	2011 E
Total freight	10,722,597	12,245,443	19,547,015
Vessel calls	1,013	1,110	1,334

Source: Port of Sohar

Contribution of industrial activity to GDP

	Q1 2011	Q1 2010	Change (%)
Manufacturing (RO millions)	621	508	22.3
Transport, storage & communication (RO millions)	452	395	14.3

Source: Ministry of National Economy

التجزئة: تضم مسقط حالياً قرابة 300 ألف متر مربع من مساحات التجزئة في المراكز المينية لهذا الغرض. ولا يشمل هذا الرقم عدداً كبيراً من وحدات التجزئة الأرضية وصالات العرض في المباني متعددة الاستخدامات والسائدة في مناطق مثل روي وشمال الغبرة والخوير. كما تتوفر المشروعات الخمسة الحالية 100 ألف متر مربع إضافي من مساحة مراكز التجزئة ذات الجودة العالية في السوق على مدى الأشهر الثمانية عشرة المقبلة. ومع ذلك، يواصل مسقط سيتي سنتر الهيمنة على قطاع سوق البيع بالتجزئة من حيث الإقبال وقيم الإيجارات.

استمرار الطلب القوي على مساحات التجزئة الصغيرة

صدر إعلان مؤخراً مفاده أن جراند مول، وهو جزء من مشروع مجمع تلال متعدد الاستخدامات في الخوير، سيتم افتتاحه في شهر أكتوبر من هذا العام، وهو ما يمثل عوداً لتقديم العديد من العلامات التجارية الجديدة في السوق، حيث سيكون بفضل مساحته الأرضية التي تزيد عن 60 ألف متر مربع، أهم مركز تجاري في تجارة التجزئة من حيث الحجم يفتح أبوابه في منطقة العاصمة مسقط سيتي سنتر منذ عام 2001، في الوقت الذي سيكون فيه كارفور أبرز مراكز الجذب بين المحلات الأخرى بينما يواصل عمليات التوسع في سلسلة السوبرماركت في السلطنة.

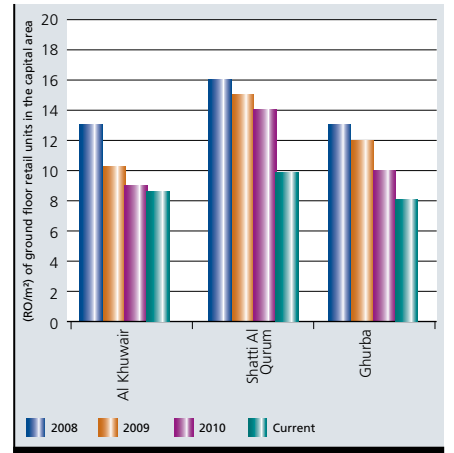
ومن المقرر أيضاً افتتاح مول دار الأوبرا الملكية، التي ستوفر قرابة 6500 متر مربع من المساحة بحلول نهاية العام، في حين تواصل مرافق التجزئة والمطاعم في مشروع ذا ويف التوسع: يعتبر هذان المشروعان الخاصان بالتجزئة من الحجم المعتدل ويستهدفان الطرف الأعلى من السوق. وندرك أيضاً أن سلسلة الهايبر ماركت، كيه إم هايبر ماركت استأجرت المركز التجاري بالكامل بمساحته البالغة 5000 متر مربع في مبنى بن حم متعدد الاستخدامات في الخوير، والمقرر افتتاحه في المستقبل القريب.

وتضم منطقة العاصمة في الوقت الحالي أربعة دور سينما فقط. وندرك أن دور السينما حالياً تخضع لمراحل مختلفة من التطوير في مجمع الحارثي ومجمع تلال وفي مسقط سيتي سنتر، الأمر الذي يشير إلى أن المراكز التجارية تتطلع إلى إنشاء مرافق ترفيهية بالإضافة إلى مناطق اللعب المخصصة للأطفال لتعزيز مستويات الجذب للمركز التجاري وتشجيع معدلات الإقبال.

وعلى الرغم من الركود الاقتصادي والاضطرابات الاجتماعية الأخيرة، إلا أن هناك ثمة استمرار في الطلب القوي على مساحات التجزئة الصغيرة، ولاسيما قطاع الأغذية والمشروبات الذي يبحث عن مساحات شاغرة داخل المراكز التجارية الناجحة التي تتمتع بمعدلات إقبال قوية أو في أماكن بارزة تضم أماكن انتظار جيدة. كما لا يزال الطلب جيداً على مراكز التسوق الراقية والتي تتمتع بمعدلات إقبال عالية، غير أن المؤشرات تدل على أن بعض مراكز التسوق الحديثة أقل جاذبية للمستأجرين المحتملين وأن أداءها أقل مما كان متوقعاً.

إن التطور الذي يشهده قطاع تجارة التجزئة، باستثناء التطور السريع لقطاع السوبر ماركت لخدمة احتياجات السكان اليومية، يعتبر محدوداً إلى حد كبير نتيجة الانخفاض النسبي في معدل الدخل المتاح للفرد الواحد في البلاد. وتشير الإحصاءات الأخيرة الصادرة عن وزارة الاقتصاد الوطني إلى أن رواتب المواطنين العُمانيين في القطاع الخاص شهدت زيادات كبيرة خلال النصف الأول من هذا العام. ويجب أن تشكل مستويات الدخل القابل للإنفاق والناتج عن ذلك إلى جانب قوة العمل المتزايدة فائدة كبيرة في أداء قطاع التجزئة.

Monthly rental value



Source: Cluttons research

Monthly salaries of Omani employees in the private sector

Number of employees	Number of employees		Increase %
	December 2010	June 2011	
300 to 500	15,144	21,008	39
500 to 700	5,550	7,192	30
700 to 1000	3,533	4,297	22
More than 1000	3,782	4,746	25

Source: Ministry of National Economy

القطاع السكني: استمر الطلب على العقارات السكنية في منطقة العاصمة مستقراً على مدار العام، وتوقع ارتفاعه خلال الأشهر المقبلة، حيث يواصل الاقتصاد انتعاشه وتساهم العمالة القادمة إلى السلطنة في المساعدة على تنفيذ مشاريع البنية التحتية الكبيرة المحددة في الخطة الخمسية الثامنة. ومع ذلك، فقد تقرر مواجهة هذا الأمر بزيادة المعروض من الشقق السكنية على وجه الخصوص في ظل انخفاض الجودة في العديد من المعروض مقارنة بمتطلبات المستأجرين.

ظهور السوق المزدوجة

يعتبر الطلب قوياً بشكل خاص في المناطق المركزية الراسخة في القرم وشاطئ القرم ومدينة السلطان قابوس، في حين أصبحت الضواحي الساحلية لشمال الغبرة والعذبية أكثر جاذبية، حيث شهدت تطورات ملحوظة خلال السنوات الأخيرة، في الوقت الذي لا تزال فيه العقارات الكائنة في مشروع ذي ويف ومسقط هيلز تتمتع بالطلب عليها نتيجة تصميمها وموقعها ومرافقها، على الرغم من انفصالها عن المنطقة المركزية. كما شهدت منطقة بوشر تطورات سريعة مؤخراً وأصبحت جاذبة بصورة متزايدة نظراً لقدرتها على الوصول إلى طريق مسقط السريع الذي افتتح مؤخراً.

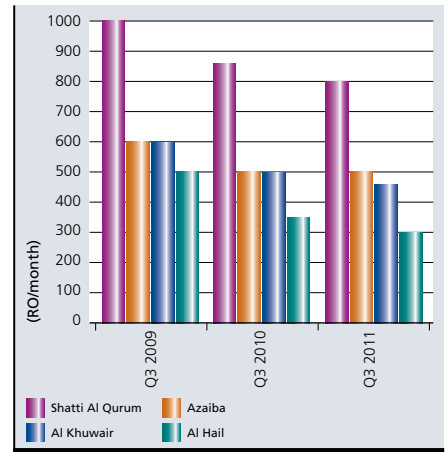
وأسفر الارتفاع الكبير في قيم الإيجارات السكنية خلال العامين وحتى منتصف عام 2008 عن نشاط تطوير واسع النطاق، حيث سعى المالكون إلى استغلال ظروف السوق المواتية. ويتم في الآونة الحالية تقديم نتائج هذا النشاط التطويري إلى السوق والإسهام في توفير عدد كبير من معروض العقارات السكنية المخصصة للتأجير في مختلف أنحاء منطقة العاصمة، وبخاصة الشقق السكنية. ومع ذلك، يعد جزء كبير من المعروض الجديد القادم إلى السوق سيء التصميم و/أو البناء.

في سياق متصل، انخفض متوسط ميزانيات المستأجرين على مدى السنوات الأخيرة، بينما ارتفعت توقعات المستأجرين على العكس من ذلك، نظراً لسعيهم الحصول على قدر أكبر من الجودة والقيمة مقابل المال. ويتطلع المستأجرون في الآونة الحالية إلى امتلاك العقارات المصممة والمبنية بشكل جيد، كونها تضم ميزات من التركيبات والتجهيزات ذات الجودة العالية والمساحات الخارجية وخدمات الصيانة الممتازة ومرافق ترفيهية. وبات من الواضح استعداد المستأجرين على نحو متزايد لتقديم تنازلات لحجم العقار وحتى موقعه بدلاً من التنازل عن جودته.

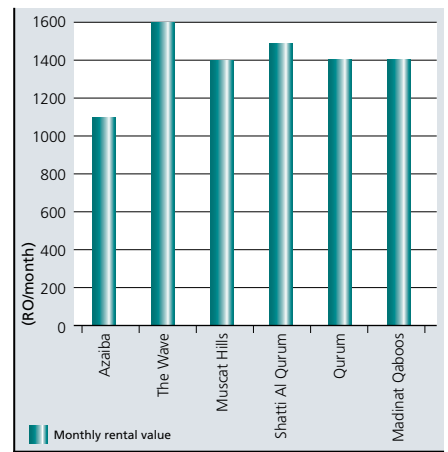
وبوجه عام، كان ثمة نمو مستمر في المساكن المتاحة، غير أن تصميم تلك المساكن وجودتها لم يتحسن بالضرورة لتلبية احتياجات المستأجرين. لذا، نتوقع ظهور سوق مزدوجة، بحيث تتمتع العقارات المصممة بشكل جيد والمناسبة لرغبات المستأجر بقيم تأجير مستقرة نسبياً ومعدلات إشغال مرتفعة، في حين تواجه العقارات التي تم تصميمها وبنائها على نحو سيء انخفاض قيمة الإيجارات وزيادة معدلات الشغور.

من جهة أخرى، هناك ثمة اتجاه جديد نسبياً أصبح واضحاً ممثلاً في الطلب القوي والمتزايد على الشقق المفروشة بالكامل نتيجة انخفاض مدة العقود ولجوء المغتربين العابرين إليها. وتشير تجربتنا إلى أن الشركات التي تتطلع إلى امتلاك عدد من الشقق السكنية ضمن مشروع ما غالباً ما تطلب الحصول على تلك الشقق السكنية مفروشة بالكامل. كما توفر الشقق المفروشة أيضاً فرصة لاستغلال سوق التأجير للشركات لمدة تتراوح من ثلاثة إلى ستة أشهر، وهو الاتجاه الذي يحظى بشعبية متزايدة نتيجة قدوم الموظفين أو الاستشاريين الجدد على المدى القصير إلى البلاد.

Monthly rental value - 2 bedroom apartment



Monthly rental value - 4 bedroom villa



مستجدات سوق العقارات بسلطنة عمان

أكتوبر ٢٠١١

تعليق: يواصل الاقتصاد التعافي من آثار الركود العالمي، مدعوماً بارتفاع أسعار النفط، حيث ارتفع إجمالي الناتج المحلي للسلطنة خلال الربع الأول من عام 2011 إلى 6153 مليون ريال عُماني مقارنةً مع 5338 مليون ريال عُماني خلال نفس الفترة من عام 2010، أي بزيادة قدرها 15.3%.

ارتفعت معدلات التوظيف باضطراد بدءاً من عام 2008

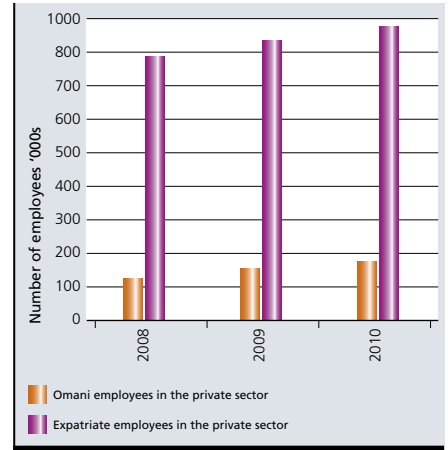
الاقتصاد: كان للزيادات في أسعار النفط تأثير كبير على عائدات الدخل الوطني، حيث ارتفعت الإيرادات الحكومية إلى 5443 مليون ريال عُماني في النصف الأول من عام 2011 مقارنةً مع 4221 مليون ريال عُماني خلال نفس الفترة من عام 2010، بزيادة قدرها 29%. وترجع هذه الزيادة بصورة حصرية تقريباً إلى الزيادة البالغة 42.9% في عائدات النفط من 2842 مليون ريال عُماني في عام 2010 إلى 4060 مليون ريال عُماني في النصف الأول من عام 2011. بينما ظلت الإيرادات المتأتية من المصادر غير النفطية مثل الرسوم الجمركية وضريبة الدخل وعائدات رأس المال مستقرة أو منخفضة. في حين ساهمت عائدات النفط بنسبة 74.6% من الإيرادات الحكومية في النصف الأول من هذا العام مقارنةً مع 67.3% في نفس الفترة من عام 2010، علماً أن التمويل الحكومي لا يزال قوياً، غير أنه يعتمد اعتماداً كبيراً على عائدات النفط.

وتتضح الحالة الجيدة التي يتمتع بها القطاع الخاص من خلال حقيقة مفادها أن مستويات التوظيف للمواطنين والوافدين على حد سواء ارتفعت بشكل مضطرب منذ عام 2008. وارتفع عدد العاملين العُمانيين في القطاع الخاص من 147194 موظف في عام 2008 إلى 177716 موظف في عام 2010، بزيادة قدرها 20.7%، في حين أن عدد العاملين الوافدين في الفترة نفسها زاد بنسبة 20.2% من 794935 موظف إلى 955630 موظف. ومع ذلك، فمن الواضح أن القطاع الخاص لا يزال يعتمد اعتماداً كبيراً على الموظفين المغتربين.

وتبين الإحصاءات الحكومية أن مواد البناء مثل الصلب والنحاس والمعدات الميكانيكية/الكهربائية والسيراميك شهدت ارتفاعاً في الأسعار بنسبة أكثر من 10% مقارنةً مع النصف الأول من عام 2010، غير أن القيم الخاصة بالمواد الأساسية مثل الإسمنت والقوالب الخرسانية والرخام والرمل شهدت انخفاضاً، مما أدى بدوره إلى حدوث زيادة نسبية سنوية في تكلفة مواد البناء بنسبة تبلغ 4.4%، الأمر الذي يتوكل بشكل كبير مع التضخم في أسعار المستهلكين. كما بلغت أسعار مواد البناء ذروتها عند مستوى 149 نقطة خلال الربع الثالث من عام 2009 عقب الزيادة السريعة خلال الثمانية عشر شهراً الماضية قبل أن تبدأ في الانخفاض إلى مستوى 162 نقطة خلال الربع الثاني من عام 2011.

ومن جانبها، أعلنت عمران، الذراع الحكومية للتطوير السياحي، مؤخراً عن نيتها البدء في بناء المشاريع الفندقية الثلاثة قريباً. ويعد فندق فورت في بوشر، مسقط، ضمن فئة الفنادق الفاخرة ويضم 120 جناحاً، و6 أجنحة سبا و8 فيلات، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول نهاية عام 2012. أما فندق خصب في محافظة مسندم فهو فندق من فئة الثلاث نجوم ويضم 110 غرفة ومن المتوقع افتتاحه في بداية عام 2013. في حين أن فندق الجبل الأخضر، الذي ينتمي إلى فئة الخمس نجوم ويقع في جبال حجر، سيوفر 78 غرفة و6 أجنحة وفيلتين، ومن المتوقع افتتاحه في عام 2013. وتبدو الفنادق الثلاثة مناسبة تماماً للسوق، مع ترحيبنا بأية إضافات جديدة إلى قطاع الفنادق في السلطنة.

Employment in the private sector



Source: Ministry of National Economy

GDP at current prices (RO millions)

	Q1 2011	Q1 2010	Change%
Total GDP	6,153	5,338	15.3
Contribution of petroleum activities	2,969	2,521	17.8
Contribution of non-petroleum activities	3,309	2,941	12.5

Source: Ministry of National Economy

Government income (RO millions)

	H1 2011	H2 2010	Change %
Total revenue	5,443	4,221	29.0
Contribution of oil revenue	4,060	2,842	42.9
Contribution of gas revenue	503	446	12.9

Source: Ministry of National Economy