Knight Frank

قسم الأبحاث

المملكة العربية السعودية

نظرة عامة على القطاع السكني

2016

النقاط الرئيسية

شهد سوق العقارات السكنية على مستوى المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية (الرياض وجدة والمنطقة الشرقية) تغيراً كبيراً في الطلب على العقارات من حيث المبيعات والإيجارات.

في ضوء القدرة المحدودة على الشراء وقلة انتشار مؤسسات تمويل مشروعات الإسكان، زاد الطلب على تأجير العقارات في عام 2015 مما ساعد في ارتفاع أسعار الإيجارات في أنحاء المملكة. ومن المتوقع أن تواصل الإيجارات معدلات ارتفاعها في عام 2016، وإن يكن على نحو أكثر بطئاً. ومن المتوقع أن يسهم قرار فرض ضريبة الأراضي البيضاء بنسبة 2.5% على الأراضي غير المكتملة الإنشاء، علاوة على المراجعات التي تُجرى على قانون الرهن العقاري (لزيادة نسبة القرض إلى القيمة حتى 85%) في إنعاش الطلب على سوق المبيعات في جميع أنحاء المملكة

في عام 2016.

ومن المتوقع أن يشهد عام 2016 منهجاً أكثر انتقائية في تطوير مشروعات العقارات السكنية. ومن المحتمل أن يسهم انخفاض أسعار النفط وقلة سيولة السوق وضيق الميزانية في إعادة تحديد أولويات المشروعات، مع التأكيد المباشر على تسليم وحدات سكنية بأسعار معقولة وبنى تحتية أساسية أخرى. وحالياً، تمتلك وزارة الإسكان ما يصل في مجمله إلى 187 مشروعاً سكنياً بأسعار معقولة قيد الإنشاء، مما يوفر 233,651 وحدة سكنية.

يُرجى الاطلاع على الملحوظة المهمة الواردة في نهاية التقرير.

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي

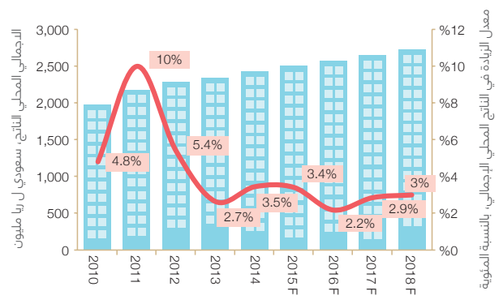
بالرغم من الزيادة الصحية في مستويات الناتج المحلي الإجمالي في عام 2015 (بنسبة 3.4% حسب توقعات صندوق النقد الدولي)، إلا أنه من المتوقع أن يمتد تأثير انخفاض أسعار النفط إلى عام 2016 حيث تشير التوقعات إلى انخفاض معدلات النمو السنوي في المملكة العربية السعودية إلى 2.2%.

وفي ضوء التحديات التي شهدها عام 2015، وخاصة الانخفاض الكبير في أسعار النفط، واصل القطاع السكني في المملكة العربية السعودية تباطؤه في 2016، وإن يكن بمعدل أكثر بطئاً، مع انحدار حجم المعاملات وأسعار المبيعات.

إلى جانب أحداث التوتر الجغرافي، أعلنت الحكومة السعودية انخفاضاً بنسبة 14% في نفقاتها خلال عام 2016. وفي نفس الوقت، تم إلغاء الدعم على الطاقة وطُرحت للنقاش خطط إضافة ضريبة مبيعات في أنحاء منطقة الخليج.

وبالرغم من أننا نرى أهمية في إصلاح الدعم للإنتقال بالاقتصاد إلى حالة أكثر فاعلية وإنتاجية، إلا أننا حذرين من الأثر الذي قد يلقيه هذا الأمر على تكلفة المعيشة. ففي شهر فبراير ارتفعت معدلات التضخم في المملكة العربية السعودية إلى 4.2%, مقارنةً ب 3.2% في دسمبر 2015 مما قد يؤثر في معدل إنفاق المستهلك.

الشكل 1
الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية - الأسعار الثابتة (100= 2010)



المصادر: مؤسسة النقد العربي السعودي/ صندوق النقد الدولي

GDP — معدل الزيادة في الناتج المحلي الإجمالي، بالنسبة المئوية

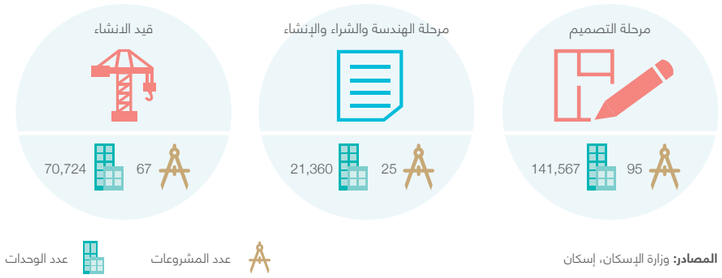
الشكل 2
الإنفاق الحكومي

المصدر: وزارة المالية السعودية

بينما تبدو الخلفية مليئة بالسلبيات على المدى القصير، إلا أنه من المتوقع أن يشهد الموقف إسهام السلطات في بذل جهود التنوع الاقتصادي بهدف زيادة العائدات من القطاعات غير النفطية. وبالفعل في عام 2015 نشرت السوق المالية السعودية (تداول) لوائح تتيح فرصة الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الأسهم المُدرجة. أعلنت أيضاً الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) أنها ستتيح إمكانية تملك شركات قطاعي التجزئة والجملة بنسبة 100%.

ومؤخراً، صدقت المملكة العربية السعودية على إستراتيجية لإعادة هيكلة اقتصادها في محاولة لخفض اعتماد المملكة على النفط بحلول عام 2020. دعت خطة التحول الوطني إلى بذل الجهود لتعزيز التنوع وخصخصة أصول الدولة (وخصوصاً شركة أرامكو السعودية)، وتضمن برنامج العمل الممتد على مدار 15 عاماً إنشاء صندوق ثروة سيادي سعودي بقيمة تريليوني دولار أمريكي، بالإضافة إلى تطوير سوق السياحة بوصفها عاملاً رئيسياً لتوليد العائدات، والتركيز على الجوانب الاجتماعية مثل إيجاد فرص العمل، بوصفها المحركات الرئيسية لتعزيز السياسة الجديدة.

الشكل 3
مشروعات سكنية بأسعار معقولة مقدمة من إسكان



المصادر: وزارة الإسكان، إسكان

نظرة عامة على القطاع

لطالما كان التركيز على قطاع الإسكان في المملكة حجرَ الأساس للمبادرات الحكومية التالية لثورات الربيع العربي في 2011. ومنذ ذلك الحين، بُذل العديد من الجهود التنظيمية المتنوعة التي تهدف إلى تحسين إمكانية الوصول إلى العقارات.

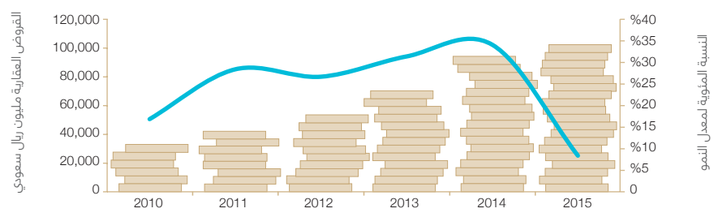
- الإعلان عن خطة بناء 500,000 وحدة سكنية بأسعار في متناول الأيدي
- وزارة الإسكان تدشن برنامج الإسكان "إسكان"
- تأسيس شركة متخصصة في التمويل العقاري لتحسين الوصول إلى الموارد المالية
- إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارية (REDF) وإعادة رسملته لاستهداف الأسر ذات الدخل المنخفض
- إدخال قانون الرهن العقاري لتحسين معدل ملكية المنازل في المملكة العربية السعودية

رغم أن هذه الجهود تُعد خطوة في الطريق الصحيح إلا أن السياسات لا تحقق سوى انتشار بطيء. فقد كشفت البيانات الواردة من صندوق التنمية العقارية أنه في حين شهدت القروض العقارية ارتفاعاً كبيراً في الفترة ما بين 2012 - 2014 تباطأ معدل النمو خلال عام 2015. أدى قرار تثبيت نسبة القرض على القيمة عند 70% (في شهر ديسمبر 2014) إلى افتقاد السوق إلى مساكين للاسر المتوسطة الدخل الغير القادرة على تحمل سداد الدفعة المقدمة البالغة 30%، وهكذا شهدت القروض العقارية في قطاع التجزئة نمواً بنسبة 8% في 2015 مقارنة بنسبة 34% في 2014.

ومؤخراً، رفع البنك المركزي السعودي الحد الأقصى لنسبة القرض على القيمة إلى 85%، وهو إجراء يَعِدُ بزيادة الطلب على القروض السكنية في 2016. وبالرغم من ذلك واجهت هذه الإجراءات التي استهدفت علاج مشكلة الوصول إلى الوحدات السكنية عجزاً متواصلاً في توفير الوحدات السكنية. بالرغم من أنه من المتوقع أن يؤدي التصديق على فرض 2.5% ضريبة أراضٍ بيضاء على قِطع الأرض الشاغرة داخل الحدود الحضرية إلى تشجيع تطوير المزيد من المشروعات، إلا أننا لم نشهد هذا الأثر حتى الآن.

في نفس الوقت، من المحتمل أن يؤثر الانخفاض في الإنفاق الحكومي على تمويل المشروعات العقارية. سيؤدي تأجيل معدل تنفيذ مشروعات البنية التحتية والمشروعات العقارية وانخفاضه إلى تفاقم النقص في الوحدات السكنية في جميع أنحاء المملكة.

الشكل 4
القروض العقارية



المصادر: مؤسسة النقد العربي السعودي/ التنمية العقارية

القروض العقارية — النسبة المئوية للنمو

بالرغم من أنه من المتوقع أن يؤدي التصديق على فرض 2.5% ضريبة أراضٍ بيضاء على قِطع الأرض الشاغرة داخل الحدود الحضرية إلى تشجيع تطوير المزيد من المشروعات، إلا أننا لم نشهد هذا الأثر حتى الآن.

دانا سلباق
شريك تنفيذي قسم الأبحاث

الرياض

فيما يتعلق بالمعروض من وحدات سكنية شهدت الرياض نمواً سريعاً في حدودها الحضرية على مدار العقود الخمسة الماضية.

ويواصل الطلب في مدينة الرياض تزايده على الوحدات المتوسطة والمنخفضة القيمة التي طالما تغاضى عنها المطورون نتيجة لانخفاض هوامش التطوير. وانطلاقاً من افتراض ثبات مستويات دخل الأسر من المتوقع أن يواصل هذا الاتجاه تقدُّمه في المستقبل حيث قُدرت الزيادة السكانية في الرياض بنسبة ٢٪ سنوياً على مدار العامين القادمين (2016-2018). بينما يؤخذ في الاعتبار بعض التدابير لمواجهة هذا النشاط الزائد، لا يزال هناك قلق بشأن القدرة الاستيعابية لمشروعات التنمية قيد الإنشاء ونوع المنتج الذي يُطرح في السوق.

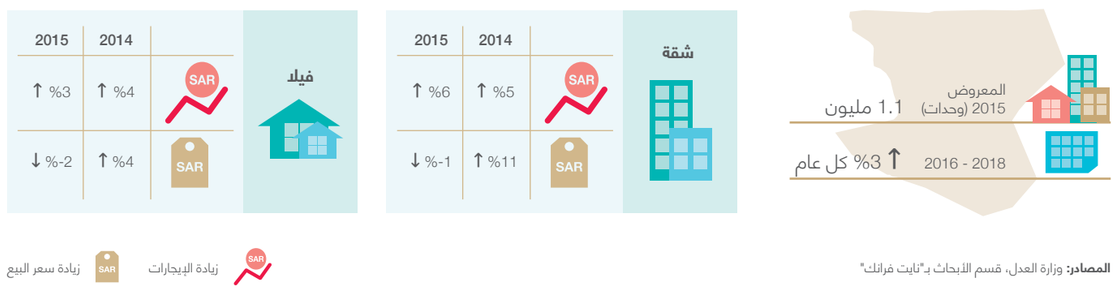
وفيما يتعلق بالمعروض من وحدات سكنية شهدت الرياض نمواً سريعاً في حدودها الحضرية على مدار العقود الخمسة الماضية. نتيجة للقدرة على شراء الأراضي في الأماكن البعيدة عن وسط المدينة، تواصل أغلب مشروعات التنمية أعمالها فيما وراء طريق الملك سلمان وفي اتجاه المنطقة الواقعة شمال المدينة.

أدى تزايد الطلب على تأجير العقارات في مدينة الرياض إلى ارتفاع أسعار الإيجارات في جميع أنحاء المدينة. وفي نفس الوقت، يظل متوسط أسعار المبيعات منخفضاً نتيجة للتباطؤ في معدلات الزيادة السنوية. ويتضح هذا الامر كثيراً من بيانات المعاملات الواردة من وزارة العدل (MoJ) والتي تُظهر انخفاضاً سنوياً نسبته 10% في عدد المعاملات السكنية في الرياض (الربع الأول من عام 2016 مقابل الربع الأول من عام 2015).

الشكل 5
النسبة المئوية للتغير في حجم المعاملات السكنية في الرياض (الربع الأول من عام 2016 مقابل الربع الأول من عام 2015)

المصدر: وزارة العدل

الشكل 6
معدل نمو المعروض من وحدات سكنية في الرياض



المصادر: وزارة العدل، قسم الأبحاث بـ"نايت فرانك"

جدة

شأنها شأن مدينة الرياض، ارتفعت أسعار الإيجارات في ضوء التغير الذي شهده الطلب من العقارات المُباعة إلى العقارات المؤجرة.

في جدة، تمركز الطلب على العقارات السكنية في وسط المدينة، في مناطق الروضة والسلامة والشاطئ والنعيم. في ضوء تقديرات الزيادة السكانية، بالإضافة إلى النقص في الأراضي المتاحة لإقامة المزيد من مشروعات التطوير، تحول الطلب إلى شمال المدينة في اتجاه خليج أبحر.

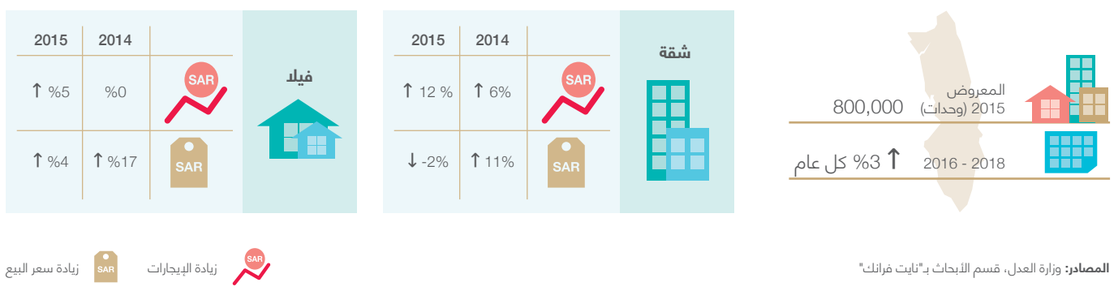
من المتوقع أن تشهد المناطق المحيطة ببرج المملكة ومدينة جدة الاقتصادية في أبحر الشمالية نمواً في المشروعات السكنية على مدار العامين القادمين. كما تشهد حالياً قطع الأراضي الواقعة في أبحر الجنوبية والمتاخمة للمطار نشاطاً حيوياً يترأسه مشروع المؤسسة العامة للتقاعد (PPA). وبالرغم من الحرص على تسليم العديد من المشروعات في الموعد المحدد لها، إلا أننا نتوقع حدوث تأخيرات في تسليم العديد من المشروعات في الوقت المحدد نظراً لظروف السوق الحالية.

شأنها شأن مدينة الرياض، ارتفعت أسعار الإيجارات في جدة على ضوء التغير الذي شهده الطلب من العقارات المُباعة إلى العقارات المؤجرة. وبالتالي، ظل متوسط أسعار البيع ثابتاً حيث سجل حجم المعاملات السكنية في جدة انخفاضاً بنسبة 8% (الربع الأول من عام ٢٠١٦ مقابل الربع الأول من عام 2015).

الشكل 7
النسبة المئوية للتغير في حجم المعاملات السكنية في جدة (الربع الأول من عام 2016 مقابل الربع الأول من عام 2015)

المصدر: وزارة العدل

الشكل 8
معدل نمو المعروض من وحدات سكنية في جدة



المصادر: وزارة العدل، قسم الأبحاث بـ"نايت فرانك"

المنطقة الشرقية

فيما يتعلق بالأداء، واصلت أسعار الإيجارات استقرارها على مدار النصف الثاني من عام 2015 وصولاً إلى عام 2016.

شهد كل من مدينتي الدمام والخبر زيادة سكانية ملحوظة على مدار العامين الماضيين قوبلت بإمدادات سكنية محدودة. ويتجلى النقص في الإمدادات السكنية على نحو أكبر في قسم الوحدات المتوفرة لذوي الدخل المحدود في السوق، والذي من المتوقع أن يشهد تزايداً هائلاً في الطلب على مدار العامين القادمين. وبالرغم من ذلك، من المتوقع أن يهدأ الطلب حيث أدى الانخفاض في أسعار النفط إلى خمول سوق العمل التي يهيمن عليها المغتربون بشكل كبير.

تشهد المناطق المركزية في مدينتي الدمام والخبر نقص في الأراضي السكنية في أعقاب سنوات عديدة من مشروعات التنمية العقارية المنخفضة والمتوسطة الكثافة. ونتيجة لذلك، ستُقام معظم مشروعات التنمية المستقبلية في المناطق غير المُطورة سابقاً الواقعة خارج الحدود الحالية للمدينة. ومع ذلك تفتقر هذه المناطق الجديدة (مثل الحمراء والعزيزية في الخبر) إلى البنية التحتية والمرافق، الأمر الذي أثّر في معدل الإقبال عليها.

فيما يتعلق بالأداء، واصلت أسعار الإيجارات استقرارها على مدار النصف الثاني من عام 2015 وصولاً إلى عام 2016. ومن المتوقع أن يؤدي التباطؤ الذي يشهده النشاط الاقتصادي وتبعاته المتمثلة في قلة الصناعات الاقتصادية الرئيسية (مثل الإنشاءات والبنية التحتية والغاز والنفط) إلى انخفاض الطلب على المدى المتوسط إلى الطويل، مما يُلقي بالضغط الشديد على الإيجارات. من المتوقع أن تظل سوق المبيعات مزدهرة، وخاصة بالنسبة للعقارات السكنية في جنوب الخُبر، بالقرب من الجسر الواصل بين المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين.

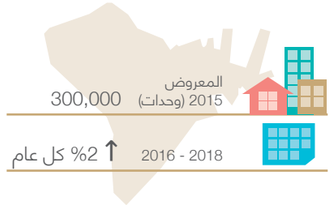
الشكل 9

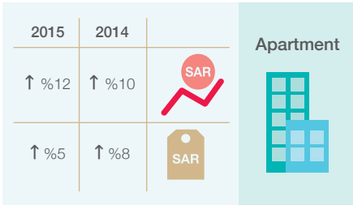
النسبة المئوية للتغير في حجم المعاملات السكنية في المنطقة الشرقية (الربع الأول من عام 2016 مقابل الربع الأول من عام 2015)

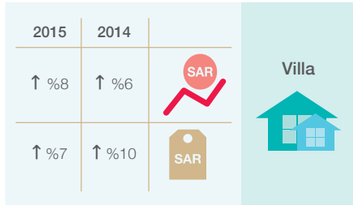
المصدر: وزارة العدل

الشكل 10

معدل نمو لمعروض من وحدات سكنية بالدمام ومدينة الخبر







المصادر: وزارة العدل، قسم الأبحاث بـ"نايت فرانك"

زيادة الإيجارات — زيادة سعر البيع

الملخص السكني

شهدت سوق العقارات السكنية نقصاً في الوحدات المناسبة ومشروعات تنمية عقارية محدودة قيد الإنشاء. وفي المقابل، أظهرت سوق المبيعات أداءً أكثر ضعفاً حيث أدى العجز عن الشراء وإمكانية الوصول المحدودة إلى الموارد المالية إلى تزايد الطلب على سوق الإيجارات. ونرى انتشار هذا الاتجاه على المدى القصير في حين تسود الباقات التحفيزية وأعمال الإصلاح داخل القطاع المنظمة ككل.

بينما تعكس ضريبة الأراضي البيضاء نيةً واضحة من الحكومة للمشاركة في حل المشكلات التي تواجهها البيئة الحضرية، نؤمن بأن تفشي زيادة أسعار الأراضي ليس سوى عامل واحد من العوامل التي أسهمت في الوصول إلى الوضع الحالي للسوق.

موضح أدناه رسم بياني يسلط الضوء على بعض العوامل التي تفرض قيوداً حالية على سوق العقارات السكنية.

الشكل 11

عوامل تقيد سوق العقارات السكنية في المملكة

المصدر: قسم الأبحاث بـ"نايت فرانك"

حيث تواصل المناطق العمرانية الأساسية في المملكة العربية السعودية تطورها، ستُصبح عملية تقسيم المناطق على نحو ملائم ومُستدام عاملاً أساسياً في الاستجابة لمتطلبات السوق. يجب أن تؤدي إمكانية توفر الأراضي والوصول إلى البنية التحتية إلى تجديد عمراني على المدى القصير حيث يُصبح تطوير المجتمعات المتعددة الاستخدامات أكثر أهمية بالنسبة للسكان المحليين. وفي ظل تطبيق أنظمة نقل ومواصلات عامة متنوعة على مدار السنوات المقبلة نرى أن هذه المشروعات تمثل العوامل المحفزة لإقامة مشروعات تنمية عقارية مُستدامة.

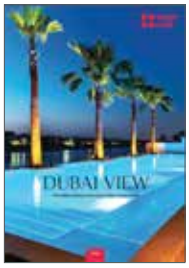
في المملكة العربية السعودية، يخضع موضوع تقسيم الأراضي على نحو ملائم ومُستدام لكثير من المباحثات وذلك لضمان وفاء مشروعات التنمية المستقبلية بمتطلبات الزيادة السكانية السريعة النمو. وعلاوة على ذلك، توفر ندرة الأراضي في المدن الرئيسية إضافة إلى مشروعات البنية التحتية الرئيسية قيد التنفيذ (مثل مترو الرياض) حافزاً كبيراً لتدشين مبادرات التجديد العمراني. على المدى المتوسط إلى الطويل، من المتوقع أن تُسهم إستراتيجيات التطوير في تغيير المدن إلى الأفضل، مما يحسن جودة الحياة والقدرة المادية وسلامة وصحة المجتمعات المحلية، وهو هدف أساسي تطمح إلى تحقيقه قيادة المملكة.

ستيفان بورش

شريك، نايت فرانك المملكة العربية السعودية

المنشورات الرائدة

تقريره المركز الإقليمي 2015



رؤية دبي 2015

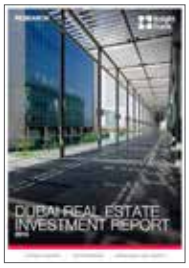
الرؤية الدولية 2016

الرؤية الخاصة 2015 / 2016

المدن العالمية 2016

تقرير الثروة 2016

نظرة عامة إلى العقارات السكنية في لندن ربيع 2016



تقرير الاستثمار الصادر عن دبي العقارية لعام 2015

تقرير أفريقيا 2015

تتوفر تقارير أبحاث نايت فرانك على الموقع الإلكتروني **KnightFrank.com/Research**

GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit **KnightFrankblog.com/global-briefing**

قسم الأبحاث

دانا سلباق
شريك تنفيذي
+971 56 4206 735
Dana.salbak@me.knightfrank.com

الخدمات الاستشارية

ستيفان بورش
شريك، نايت فرانك المملكة العربية السعودية
+966 53 0893 297
StefanBurch@me.knightfrank.com

الأسواق الرأسمالية

جوزيف موريس
شريك
+971 50 5036 351
Joseph.Morris@me.knightfrank.com

الوحدات السكنية العالمية

فيكتوريا غاريت
شريك تنفيذي
+971 56 7835 523
Victoria.Garrett@me.knightfrank.com

الاستفسارات الإعلامية

نيكولا ميلتون
رئيس قسم التسويق في الشرق الأوسط
+971 56 6116 368
Nicola.Milton@me.knightfrank.com

Knight Frank

ملحوظة مهمة

© **نايت فرانك إل إل بي 2016** - نُشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ويجب عدم اعتباره مصدراً موثوقاً بأي حال من الأحوال. بالرغم من الالتزام بأعلى المعايير في إعداد هذه المعلومات والتحليلات والرؤى والتوقعات المستقبلية الواردة في هذا التقرير، لن تتحمل شركة نايت فرانك إل إل بي أي مسؤولية أو مُساءلة عن أي خسارة أو ضرر ينتج عن استخدام محتويات هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها أو استخدامها كمرجع. بوصفه تقريراً عاماً، هذه المادة لا تمثل بالضرورة رؤية نايت فرانك إل إل بي فيما يتعلق بعقارات أو مشروعات محددة. لا يُسمح بنسخ هذا التقرير كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية مسبقة من جانب نايت فرانك إل إل بي على الشكل والمحتوى اللذين يظهر بهما التقرير.

نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة (فرع المملكة العربية السعودية) هي فرع أجنبي مُسجل في المملكة العربية السعودية برقم تسجيل 1010432042. يقع مكتبنا المُسجل في المكتب رقم ٨، بناية رقم 1224، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، ص.ب 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.