

RESEARCH



SAUDI ARABIA

RESIDENTIAL MARKET REVIEW
JANUARY 2018

Key findings

The residential market across the main cities of Saudi Arabia started decelerating in 2016 as transaction volumes and sales prices came under pressure following a period of relative resilience. In 2017, the slowdown in performance continued and we saw a shift in demand from villas to apartments due to affordability constraints.

The trend towards a weaker residential market is mainly due to eroding market liquidity and is exacerbated by a combination of more inherent factors namely the lack of affordability and limited access to financing, supply shortage in the mid-to-lower end of the market and the lack of suitability of existing stock.

While we see current dynamics prevailing in the short term, we remain broadly positive as a result of government initiatives aimed at addressing key challenges restraining the residential sector.

Drivers for the market appear to be positive for the long term, which include favourable demographic dynamics, room for improvement in economic growth from current levels and economic reform programs placing a focus on real estate as part of the diversification process.



RAYA MAJDALANI
Research Manager

“The slowdown in the residential market continued in 2017 as tightening market liquidity weighed on transaction volumes and prices. More recently, we started seeing signs that the market has bottomed out and may be close to stabilising following two years of decline.”

Viewpoint

The residential market has for some time been softening as highlighted by lower levels of transactions and a correction in sales prices across major cities in Saudi Arabia. This trend is mainly due to a deceleration in economic growth triggered by the fall in oil prices and is exacerbated by a combination of more inherent factors namely the lack of affordability and limited access to financing, a supply shortage in the mid-to-lower end of the market as well as the lack of suitability of the existing stock.

While we see this current situation prevailing in the short term, we remain broadly positive as a result of government initiatives looking to address key challenges restraining the residential sector in Saudi Arabia including high land prices, supply/demand imbalances and affordability among others. Regulatory efforts such as the white land tax, the large housing schemes and the mortgage law, display clear intent from the government to engage with the issues facing the residential market in the kingdom. While efforts are slowly filtering through, we see these initiatives as a step in the right direction for a more active real estate market over the coming years.

Longer term, demographic factors will continue acting as demand generators for the residential market in Saudi Arabia. This includes a large population which has seen a sustained growth rate over the past decades and a long term trend towards smaller size households. On a macroeconomic level, the economy is expected to gradually adapt to the new norm in oil prices as it diversifies away from its dependence on the hydrocarbon sector in line with economic reform programs. Therefore GDP growth should regain some momentum in the medium term mainly driven by non-oil GDP, which should provide support to the recovery in the residential market.

Recently introduced strategic reforms aimed at creating a favourable environment for investment and strengthening the non-oil sector have placed a focus on real estate which is forecast to double its contribution to economic output throughout the period to 2030. Moreover, the implementation of various urban regeneration initiatives

including mixed use communities and investment in infrastructures are expected to act as catalysts for sustainable development and a more active residential market.

The drivers for the Saudi Arabian residential market appear to be generally positive for the long term despite some key risks to market performance including: heightened geopolitical risks weighing on consumer sentiment, further volatility in oil prices and increased challenges entailed by the implementation of economic reforms.

Macroeconomic Overview

Despite maintaining healthy GDP growth levels in 2015 (4.1% as per the IMF), the impact of the challenging macroeconomic backdrop, triggered by lower oil prices, started to trickle into 2016, with Saudi Arabia's GDP growth rate moderating to 1.7% and expected to further decline to near zero in 2017 according to the IMF estimates (*Figure 1*).

Given the extent to which Saudi Arabia's economy is reliant on the hydrocarbon sector, the sharp fall in oil revenues, has squeezed the kingdom's budget surplus which has slipped into a deficit mode (*Figure 4*). The government has taken several fiscal consolidation measures to curb spending and diversify revenues in an effort to rebalance the budget and adjust to the realities of lower oil prices.

Fiscal consolidation continued into 2017 with the introduction of the excise tax and the tax on dependants for expatriates. Coupled with an upward correction in oil prices, these measures

should help alleviate pressures on the country's fiscal position with the deficit anticipated to shrink to 9.3% of GDP in 2017 according to the IMF estimates. The introduction of the VAT regime at the beginning of 2018 at an initial rate of 5% will contribute in balancing the budget over the coming years.

In an effort to adapt the economy to the new norm in oil prices, the government has embarked on an economic reform plan under Saudi Vision 2030 and the National Transformation Plan (NTP) that were launched in 2016 by targeting a diversification of the economy away from oil dependence and encouraging the private sector participation in this process.

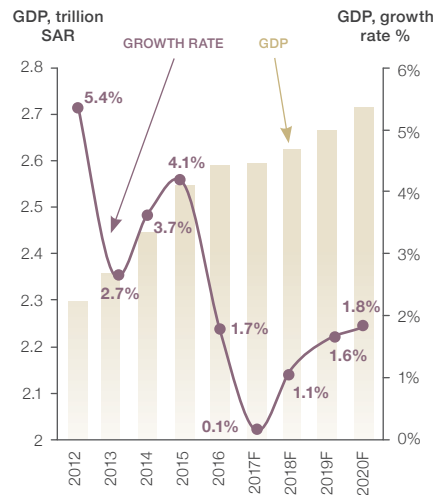
The real estate sector is a particular area of focus of the economic reform plans, where both the public and the private sectors are encouraged to take a role in ensuring the growth of the property market. We note that housing is the biggest area of government expenditure under the NTP with an allocated budget of SAR 59 billion of the total SAR 268 billion over 5 years, an encouraging step for the sector. (Figure 5)

As structural reforms are implemented and Saudi Arabia begins to see the benefits of its on-going diversification away from crude oil revenues, overall GDP growth is expected to stabilize at 1.1% in 2018 and should gain further momentum to reach 1.6% in 2019 as forecasted by the IMF. Non-oil sectors are expected to provide support to the overall economy with non-oil GDP growth expected to ramp up to 3% in the medium term ahead of overall GDP growth.

Residential Sector Overview

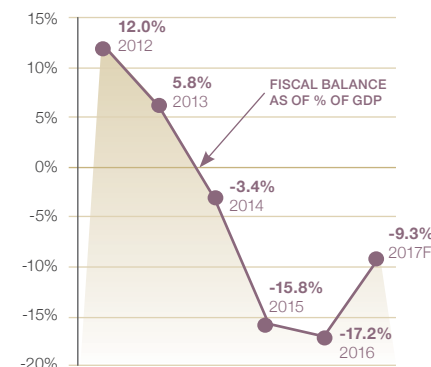
The real estate sector has been the keystone of government initiatives in recent years. Various measures aimed at stimulating the property market across the kingdom have come underway. Recent initiatives include the release of regulations for the introduction of a 2.5% 'white land' tax on undeveloped land plots, the approval of regulations for the use and listing of Real Estate Investment Trusts (REITs), the introduction of a new

FIGURE 1
Saudi Arabia GDP, constant prices



Source: IMF economic outlook database, October 2017

FIGURE 4
Saudi Arabia fiscal balance as % of GDP



Source: IMF Country Report on Saudi Arabia, October 2017

mortgage law to boost Saudi Arabia's home ownership rate, the development of a home-building programme named Sakani by the Ministry of Housing (Figure 7), the launch of the Wafi online program and the creation of a real estate refinance company by the Public Investment Fund. (Figure 6)

On the back of decelerating economic growth, triggered by the slump in oil prices which began in the second half of 2014, the residential sector saw a slow down in performance which has continued throughout 2017 in a context of tightening liquidity.

On the supply side of the residential market, the reduction in government

FIGURE 2
Government spending



Source: IMF economic outlook database, October 2017

FIGURE 3
Government revenues



Source: IMF economic outlook database, October 2017

FIGURE 5
Selected targets of the Saudi Vision 2030 and the NTP in relation with the real estate sector

Broad sector targets
Increase the real estate sector's growth to 7% per year up from 4% currently
Increase the private sector contribution from 40% to 65% of GDP with particular focus on energy, healthcare, housing and municipal services
Double the real estate contribution to GDP from 5% to reach 10% by 2020

Specific housing targets
Establish PPPs to develop government land for housing projects
Increase the percentage of available housing units to total number of citizens
Increase Saudi families homes ownership to 52% by 2020 from 47% currently

Other targets
Decrease the average time required to approve new residential projects to 60 days
Establish fast-track licenses and special finance packages to encourage private sector investment in housing projects.

Source: Knight Frank Research, Saudi Vision 2030, NTP

FIGURE 6

Recent government initiatives in support of the real estate sector

June 2016	Release of regulations governing the introduction of a white land tax
November 2016	Approval of regulations for the use and the listing of REITs
January 2017	Increase of the LTV ratio for first home ownership
February 2017	Launch of the Sakani Program by the Ministry of Housing
May 2017	Launch of the Wafi online program
October 2017	Creation of the Saudi Real Estate Refinance Company

Source: Knight Frank Research

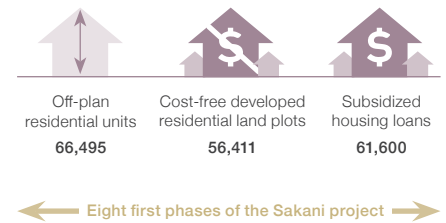
spending is impacting the financing of real estate projects resulting in delays and scaling back of many real estate and infrastructure projects.

On the demand side, households' real disposable income has been dampened by weaker economic conditions. Tightening liquidity and fiscal consolidation measures have altered consumer confidence and eroded spending which has, in turn, undermined real estate transaction volumes and values (Figure 8 and 9). As a result, the residential sector experienced a decline in sales prices due to the lower level of activity. In recent quarters we have seen that residential real estate prices have flattened, which could be an indication that the market has bottomed out and may be close to stabilising following a year of rapid decline (Figure 10).

Data from the Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA) reveals that while real estate residential loans granted by banks trended up sharply from 2011 to 2014, the rate of growth decelerated in 2015 down to 8%. The growth in housing loans remained stable in 2016 at 8% despite measures aimed at addressing the affordability of housing, including the rise in the loan to value ratio. Nonetheless, the growth of residential loans outpaced the growth rate of overall banks' lending which stood at a mere 2% for 2016, as consumer confidence remains generally low. (Figure 11)

FIGURE 7

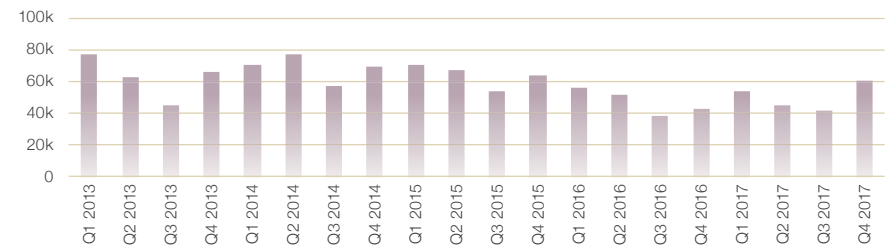
SAKANI housing schemes, milestones from February to September 2017



Source: Knight Frank Research, Ministry of Housing

FIGURE 8

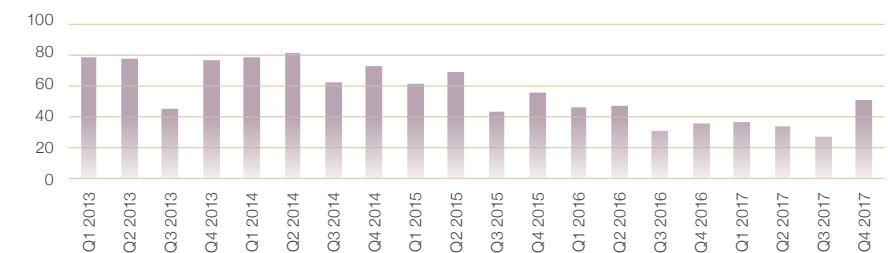
Total number of residential transactions



Source: Ministry of Justice

FIGURE 9

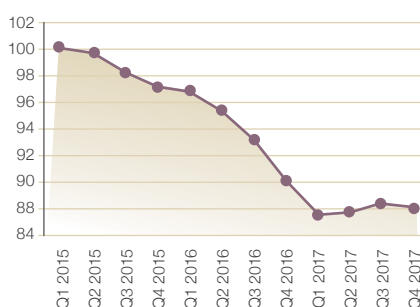
Total value of residential transactions, in SAR billions



Source: Ministry of Justice

FIGURE 10

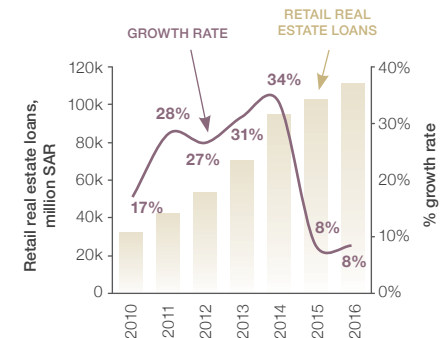
KSA residential price index (2014=100)



Source: General Authority of Statistics

FIGURE 11

Residential real estate loans



Source: Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA)

Riyadh

Demand

Demand for residential property is expected to be underpinned by a growing population, the lack of existing good quality stock and a long term trend towards smaller average household size. Going forward, these factors should inevitably fuel the demand for residential units in Riyadh.

Currently, the level of demand for housing units continues to outstrip supply as developers have found it increasingly difficult to bridge the gap between supply and demand due to construction delays and the lack of available land. Supply/demand imbalances are more pronounced in the mid-to-lower end of the market which has traditionally been overlooked by developers due to lower development margins.

Supply

Generally, Riyadh has seen rapid growth in its urban limits over the past five decades with the majority of developments currently taking place beyond King Salman Road as the city continues to expand in a northerly direction due to the availability of land in locations further away from the city centre.

While we remain concerned about prevailing economic conditions which would result in additional delays in handovers and restructuring in the pipeline, we view the large housing schemes launched by the Ministry of Housing as a positive step in addressing the shortage of housing in Riyadh particularly in the mid-to-lower end of the market.

In the first eight months of the Sakani program which was launched in early 2017, the Ministry of Housing distributed c.38,000 affordable residential products in Riyadh Province, including residential units (17,151 units), cost-free developed residential land plots (3,949 plots) and subsidized housing loans (17,028 loans). While these measures are aimed at addressing affordability, housing supply shortages, and relatively low level of home ownership among Saudi nationals, concerns remain on whether the system

would have sufficient capacity to deliver the required number of units to meet current levels of pent up demand and on the type of product that is being delivered to the market.

Performance

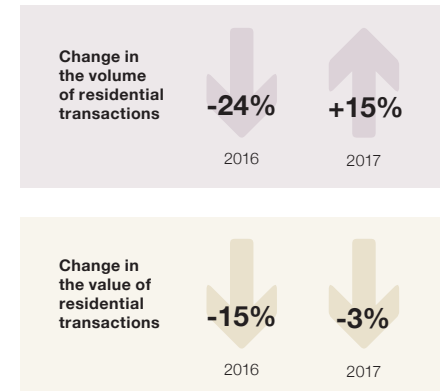
Transaction volumes have increased by 15% in 2017 compared to previous year while the total value of transactions over this period continued to fall, albeit at a slower rate registering a 3% decline compared to a year earlier. (Figure 12)

The average sales price per square metre for apartments across Riyadh gained 36% in 2017, while decreasing by 5% for villas according to data from the Ministry of Justice. This trend in prices, which is clearly in favour of apartments, reflects a shift in residential demand from villas to apartments as limited affordability is driving buyers to purchase smaller size units. (Figure 14)

Although apartment sale prices differ significantly even within major areas of the city, the northern side of the city consistently achieves the highest rates per square metre, particularly in proximity to the Northern Ring Road. In contrast, residential areas in the south such as Al Aziziya and Al Shifa areas achieve the lowest average sales prices.

FIGURE 12

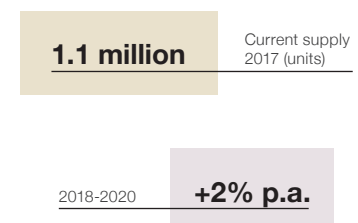
Change in the volume and value of residential transactions, Riyadh



Source: Ministry of Justice

FIGURE 13

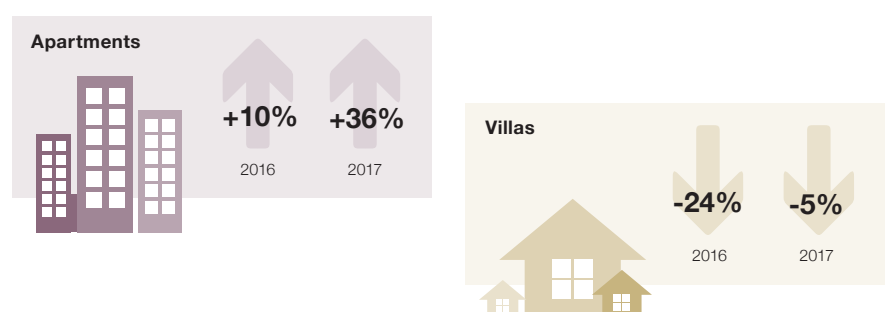
Existing and future supply, Riyadh



Source: Knight Frank Research

FIGURE 14

Sales price growth, Riyadh



Source: Knight Frank Research, Ministry of Justice

Jeddah Demand

In Jeddah, demand for residential units will continue to be supported by a dynamic momentum in population growth. Jeddah's population is estimated to grow at an average of 2.5% over the next five years (2018-2022) which will be met with pent up demand for housing.

Similarly to Riyadh, demand for residential units continues to outstrip supply in Jeddah which has been exacerbated by significant construction delays especially in large scale developments.

Supply

In Jeddah we are seeing oncoming supply being mostly geared towards middle-income housing, with the north of Jeddah increasingly seeing the majority of development activity. This will prompt further lifestyle focused developments and urban growth to the North of the city over the next couple of years as land availability remains restricted.

In the short term we remain cautious of the delivery of many projects within the announced timelines including large-scale community developments. Nevertheless, as a large proportion of residential homes are built outside of such master plans, forthcoming residential units are likely to be understated.

While supply/demand imbalances should remain a concern over the next few years,

we see the affordable housing schemes which are being implemented by the Ministry of Housing as a step in the right direction for alleviating supply shortages in the residential market. In the first eight months of the Sakani program which was launched in the beginning of 2017, the Ministry of Housing distributed c. 32,000 affordable residential products in the Makkah Province, consisting of residential units (11,796 units), cost-free developed residential land plots (10,046 plots) and subsidized housing loans (9,963 loans).

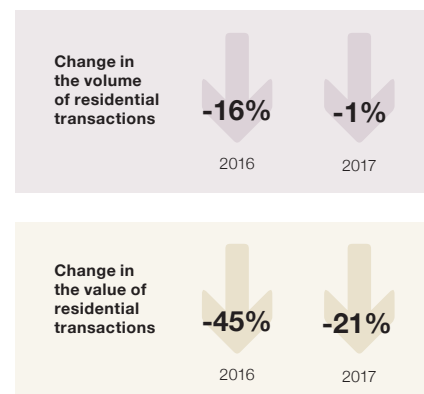
Performance

Transaction volumes remained relatively unchanged in 2017 compared to previous year while the total value of transactions over this period have witnessed a 21% year-on-year decline. (Figure 15)

The average sale prices per square metre across Jeddah have stabilized for apartments in 2017 while decreasing by 24% for villas according to data from the Ministry of Justice. (Figure 17)

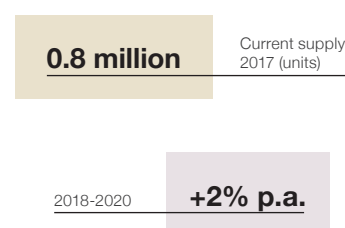
Similar to Riyadh, sales prices for apartments have been supported by a shift in demand from villas to apartments as buyers' appetite for more affordable housing options is increasing given reduced spending power.

FIGURE 15
Change in the volume and value of residential transactions, Jeddah



Source: Ministry of Justice

FIGURE 16
Existing and future supply, Jeddah



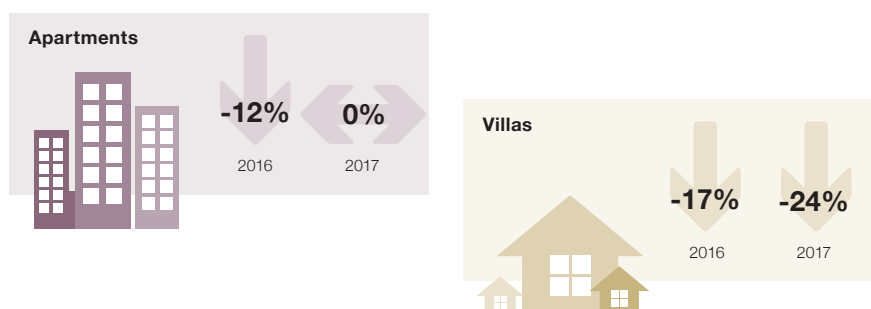
Source: Knight Frank Research



STEFAN BURCH
Partner, Saudi Arabia

"Despite lacklustre performance throughout 2017, we remain broadly positive when it comes to the medium term outlook, mainly as a result of government initiatives aimed at addressing key challenges restraining the residential market'."

FIGURE 17
Sales price growth, Jeddah



Source: Knight Frank Research, Ministry of Justice

Eastern Province

Demand

In recent years, the fall in oil prices has resulted in cutbacks in the labour market as the Eastern Province economy has been historically heavily reliant on the hydrocarbon sector. This has, in turn, exerted downward pressure on demand for residential real estate which we see prevailing in the short to medium term. Despite current headwinds to the residential market, our view remains positive for the longer term as we expect demand for residential properties in Dammam and Khobar to remain supported by population growth and a potential for significant pickup in economic growth from current levels.

Supply

In the Eastern Province, the introduction of the white land tax and the recent fall in the cost of building materials is driving development activity. This is despite the fact that demand for residential property has been cooling over the past two years in light of the sharp fall in oil prices which has hit the local economy.

New residential developments in Al Khobar are largely taking place in the Al Hamra and Al Aziziyah districts, which are close to the King Fahd Causeway, as the central areas have a limited stock of residential land available following many years of strong development activity.

The affordable housing schemes which are being implemented by the Ministry of Housing are playing a key role in triggering more activity in the residential real estate market. In the first eight months of the Sakani program which was launched in the beginning of 2017, the

Ministry of Housing distributed c. 25,000 affordable residential products in Eastern Province, consisting of residential units (15,294 units), cost-free developed residential land plots (1,894 plots) and subsidized housing loans (8,015 loans).

Performance

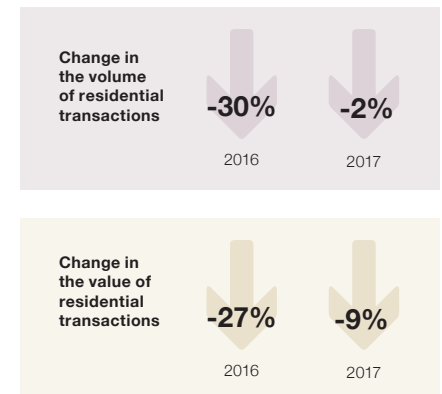
Transaction volumes fell by 2% in 2017 compared to the previous year while the total value of transactions over this period have witnessed a 9% decline year-on-year. (Figure 18)

The average sale prices per square metre for villas across Dammam and Khobar have declined by 28% in 2017, while the average sale prices per square metre for apartments have decreased by a softer 7% according to data from the Ministry of Justice. (Figure 20)

Similar to Riyadh and Jeddah, sales prices in the Eastern province have been more resilient to the downside for apartments as compared to villas on the back of a focused demand towards apartments rather than villas. This is attributed to the fact that buyers are targeting more affordable housing options including smaller size units in light of current market conditions, weighing on consumer spending power.

FIGURE 18

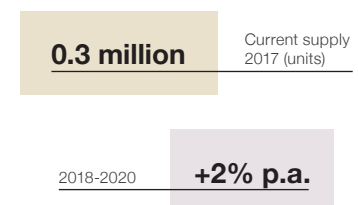
Change in the volume and value of residential transactions, Dammam and Khobar



Source: Ministry of Justice

FIGURE 19

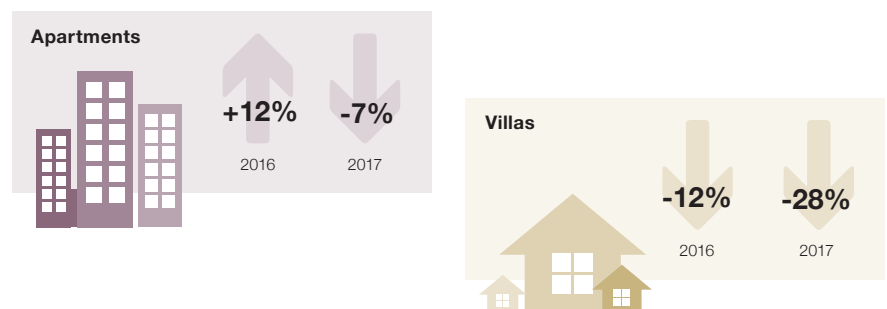
Existing and future supply, Dammam and Khobar



Source: Knight Frank Research

FIGURE 20

Sales price growth, Dammam and Khobar



Source: Knight Frank Research, Ministry of Justice

RECENT MARKET-LEADING RESEARCH PUBLICATIONS



Riyadh & Jeddah
Hospitality Market
Review, Winter 2017



REITs Insights on
Saudi Arabia Q3 2017



Global Cities 2017



Dubai View 2017/2018



The Wealth Report 2017



Private View 2017



London Residential
Review Spring 2016



UAE Hospitality Report
2017



Africa Report 2017

Knight Frank Research Reports are available at KnightFrank.com/Research

Regional offices in:

Botswana • Kenya • Malawi • Nigeria • Rwanda • Saudi Arabia • South Africa
Tanzania • UAE • Uganda • Zambia • Zimbabwe

RESEARCH

Raya Majdalani

Research Manager

+971 56 4206 735

raya.majdalani@me.knightfrank.com

DEVELOPMENT CONSULTANCY & RESEARCH

Stefan Burch, MRICS

Partner

+966 53 0893 297

stefan.burch@me.knightfrank.com

Harmen De Jong

Partner

+971 56 1766 588

harmen.dejong@me.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY SERVICES

Stephen Flanagan, MRICS

Partner

+971 50 8133 402

stephen.flanagan@me.knightfrank.com

MEDIA & MARKETING

Nicola Milton

Head of Middle East Marketing

+971 56 6116 368

nicola.milton@me.knightfrank.com



Important Notice

© Knight Frank LLP 2018 - This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears.

Knight Frank Middle East Limited (Saudi Arabia Branch) is a foreign branch registered in Saudi Arabia with registration number 1010432042. Our registered office is at Office No. 8, Building No. 1224, Street 298, King Abdul Aziz Road, Al Yasmin district, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

المملكة العربية السعودية

نظرة عامة على القطاع السكني
يناير ٢٠١٨

النتائج الرئيسية

بدأت السوق السكنية في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية في التباطؤ عام 2016 حيث تعرضت أحجام المعاملات وأسعار البيع لضغوطات عقب فترة من المرونة النسبية. وشهد عام 2017 استمرار التباطؤ في الأداء مع تحول في الطلب من الفيلد إلى الشقق نتيجة القيود المرتبطة بالقدرة على تحمل التكاليف.

الاتجاه نحو سوق سكنية أضعف ناشئ في الأساس عن تآكل السيولة في السوق ويتفاقم بفعل مزيج من العوامل الملزمة الأخرى ونعني بها عدم القدرة على تحمل التكاليف ومحدودية الوصول إلى التمويل ونقص المعروض في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق وعدم ملائمة المخزون الحالي.

ورغم أننا نرى أن الديناميات الحالية ستظل سائدة على المدى القصير، لكن لا يزال لدينا نظرة إيجابية واسعة تستند إلى المبادرات الحكومية الرامية إلى معالجة التحديات الرئيسية التي تعوق القطاع السكني.

تبدو العوامل المحركة للسوق إيجابية على المدى الطويل وهي تشمل الديناميات الديموغرافية المواتية والفرص المتاحة لتحسن النمو الاقتصادي من المستويات الحالية وبرامج الإصلاح الاقتصادي التي تركز على العقارات كجزء من عملية التنوع.



ريا مجدلاني
مديرة الأبحاث

"شهد عام ٢٠١٧ مزيد من التباطؤ في السوق السكنية حيث استمرت قيود السيولة في السوق بالتأثير سلباً على أحجام المعاملات وأسعارها. وفي الآونة الأخيرة، بدأنا نرى مؤشرات على أن السوق ربما تكون قريبة من الاستقرار بعد عامين من التراجع."

وجهة نظر

شهدت سوق العقارات السكنية تراجعاً لبعض الوقت وهو ما يظهر في انخفاض مستويات المعاملات وتصحيح أسعار البيع في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية. ويرجع هذا الاتجاه في الأساس إلى تباطؤ النمو الاقتصادي الناتج عن تراجع أسعار النفط ويتفاقم بفعل مزيج من العوامل الملزمة الأخرى مثل عدم القدرة على تحمل التكاليف ومحدودية الوصول إلى التمويل ونقص المعروض في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق وكذلك عدم ملائمة المخزون الحالي.

مبادرات التجديد الحضري، بما في ذلك مجتمعات الاستخدام المختلط والاستثمار في البنى التحتية، محقراً لتحقيق التنمية المستدامة وظهور سوق سكنية أكثر نشاطاً.

وتبدو العوامل الدافعة للسوق السكنية في المملكة العربية السعودية إيجابية عمومًا على المدى الطويل على الرغم من وجود بعض المخاطر الرئيسية على أداء السوق والتي من بينها المخاطر الجيوسياسية المتزايدة التي تؤثر على اتجاهات المستهلكين، والتقلبات الأخرى في أسعار النفط، والتحديات المتزايدة التي ينطوي عليها تنفيذ الإصلاحات الاقتصادية.

لمحة عامة على الاقتصاد

رغم الحفاظ على مستويات صحية لنمو الناتج المحلي الإجمالي في عام 2015 (4.1% وفقاً لصندوق النقد الدولي)، فقد بدأ يظهر تأثير تحديات الاقتصاد الكلي المترتبة على انخفاض أسعار النفط في عام 2016 حيث انخفض معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في المملكة العربية السعودية إلى 1.7% ومن المتوقع انخفاضه إلى ما يقارب الصفر في عام 2017 وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي (الشكل 1).

ونظراً لمدى اعتماد اقتصاد المملكة العربية السعودية على قطاع الهيدروكربونات، فقد أدى الانخفاض الحاد في إيرادات النفط إلى تقليص فائض ميزانية المملكة حتى تراجع إلى وضع العجز (الشكل 4). واتخذت الحكومة العديد من تدابير ضبط أوضاع المالية العامة للحد من الإنفاق وتنويع الإيرادات في محاولة لإعادة توازن الميزانية والتكيف مع الواقع الناتج عن انخفاض أسعار النفط.

استمر ضبط أوضاع المالية العامة في عام 2017 بإدخال الضريبة الانتقائية وضريبة المعالين بواسطة الوافدين. وبالإقتران مع التصحيح التصاعدي في أسعار النفط، فإن

ورغم أننا نرى أن الوضع الحالي سيظل سائداً على المدى القصير، لا تزال لدينا نظرة إيجابية واسعة نتيجة للمبادرات الحكومية الرامية إلى معالجة التحديات الرئيسية التي تقيد القطاع السكني في المملكة العربية السعودية مثل أسعار الأراضي المرتفعة وعدم التوازن في العرض والطلب والقدرة المحدودة على تحمل التكاليف، من بين تحديات أخرى. وتشير الجهود التنظيمية المبذولة، مثل رسوم الأراضي البيضاء وخطط الإسكان الكبيرة وقانون الرهن العقاري، إلى نية واضحة من جانب الحكومة للتعامل مع المشكلات التي تواجه السوق السكنية في المملكة. ورغم أن الجهود المبذولة لا تؤدي نتائجاً سريعاً لكن هذه المبادرات تمثل خطوة في الاتجاه الصحيح وصولاً إلى سوق عقارية أكثر نشاطاً على مدى السنوات القادمة.

تستمر العوامل الديموغرافية طويلة المدى في العمل كمولدات للطلب في السوق السكنية بالمملكة العربية السعودية. وهي تشمل عدد سكان كبير شهد نمواً مستداماً على مدى العقود الماضية واتجاه طويل المدى نحو الأسر الأصغر حجمًا. وعلى مستوى الاقتصاد الكلي، من المتوقع أن يتكيف الاقتصاد تدريجياً مع المستويات الجديدة في أسعار النفط بفضل اتجاه للتنوع بعيداً عن قطاع الهيدروكربونات بالتماشي مع برامج الإصلاح الاقتصادي. وبالتالي، فإن نمو الناتج المحلي الإجمالي يجب أن يستعيد بعض الزخم على المدى المتوسط مدفوعاً في الأساس بالناتج المحلي الإجمالي غير النفطي الذي ينبغي أن يوفر الدعم للانتعاش في السوق السكنية.

لقد ركزت الإصلاحات الإستراتيجية التي أجريت مؤخراً بهدف خلق بيئة مواتية للاستثمار وتعزيز القطاع غير النفطي على العقارات التي من المتوقع أن تُضاعف مساهمتها في الناتج الاقتصادي طوال الفترة الممتدة حتى عام 2030. وعلاوة على ذلك، من المتوقع أن يكون تنفيذ مختلف

الشكل 2
الإنفاق الحكومي



الشكل 3
البيانات الحكومية



الشكل 5

أهداف مُختارة من رؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني فيما يتعلق بقطاع العقارات

الأهداف القطاعية الرئيسية
زيادة نمو قطاع العقارات إلى 7% سنوياً مقارنة بنسبة 4% حالياً
زيادة مساهمة القطاع الخاص من 40% إلى 65% في الناتج المحلي الإجمالي مع التركيز بشكل خاص على قطاعات الطاقة والبراعة الصحية والإسكان وخدمات البلدية
مضاعفة مساهمة العقارات في الناتج المحلي الإجمالي من 5% لتصل إلى 10% بحلول عام 2020

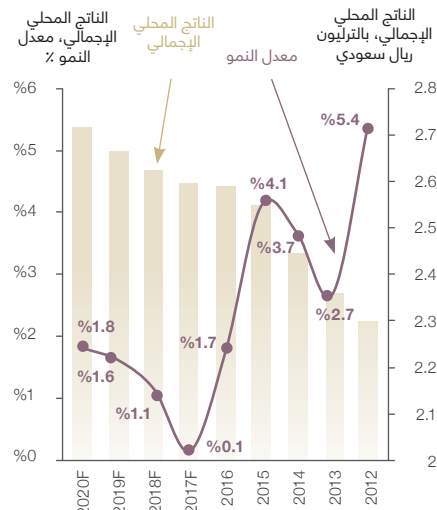
أهداف خاصة بالإسكان
إقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص لتطوير الأراضي الحكومية من أجل مشاريع الإسكان
زيادة نسبة وحدات الإسكان المتاحة إلى إجمالي عدد المواطنين
زيادة ملكية المنازل للأسر السعودية إلى 52% بحلول عام 2020 مقارنة بنسبة 47% حالياً

أهداف أخرى
تقليل متوسط الوقت اللازم للموافقة على المشاريع السكنية الجديدة إلى 60 يوماً
إنشاء تراخيص سريعة المسار وحزم مالية خاصة لتشجيع استثمارات القطاع الخاص في مشاريع الإسكان.

المصدر: أبحاث نايت فرانك، رؤية السعودية 2030، برنامج التحول الوطني

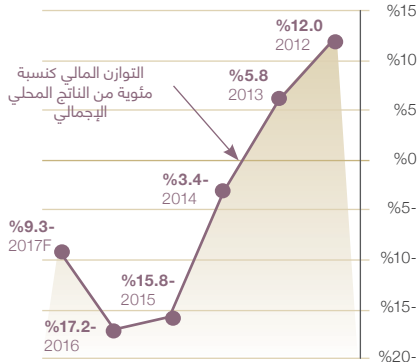
الشكل 1

الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، أسعار ثابتة



الشكل 4

التوازن المالي للمملكة العربية السعودية كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي



العربية السعودية، وتطوير برنامج لبناء المنازل تحت اسم «سكني» من قبل وزارة الإسكان (الشكل 7)، وإطلاق برنامج «وافي» عبر الإنترنت، وإنشاء شركة لإعادة التمويل العقاري بواسطة صندوق الاستثمارات العامة. (الشكل 6)

وعلى خلفية تباطؤ النمو الاقتصادي الناجم عن تراجع أسعار النفط الذي بدأ في النصف الثاني من عام 2014، شهد القطاع السكني تباطؤاً في الأداء استمر طوال عام 2017 في سياق قيود السيولة.

وعلى جانب العرض في السوق السكنية، يؤثر خفض الإنفاق الحكومي على تمويل المشاريع العقارية مما يؤدي إلى تأخير

هذه التدابير من شأنها أن تساعد في تخفيف الضغوط على الوضع المالي للبلاد حيث يتوقع انكماش العجز إلى 9.3% من الناتج المحلي الإجمالي عام 2017 وفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي. وسيستمر إدخال نظام ضريبة القيمة المضافة في بداية عام 2018 بمعدل أولي 5% في إعادة توازن الميزانية على مدى السنوات القادمة.

وفي محاولة لتكييف الاقتصاد مع المستويات الجديدة في أسعار النفط، شرعت الحكومة في تنفيذ خطة للإصلاح الاقتصادي في إطار رؤية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني اللذين أطلقا عام 2016 من خلال استهداف تنويع الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد على النفط وتشجيع مساهمة القطاع الخاص في هذه العملية.

يشكل قطاع العقارات مجال تركيز خاص لخطط الإصلاح الاقتصادي حيث يتم تشجيع القطاعين العام والخاص على الاستثمار بدور في ضمان نمو سوق العقارات. ونلاحظ أن الإسكان هو أكبر مجالات الإنفاق الحكومي في إطار برنامج التحول الوطني حيث قدرت الميزانية المخصصة له بنحو 59 مليار ريال سعودي من إجمالي 268 مليار ريال سعودي على مدى 5 سنوات وهي خطوة مشجعة للقطاع. (الشكل 5)

مع تنفيذ الإصلاحات الهيكلية وبدء المملكة العربية السعودية في جني ثمار خطة التنويع المستمرة بعيداً عن إيرادات النفط الخام من المتوقع أن يستقر نمو الناتج المحلي الإجمالي بشكل عام عند 1.1% في عام 2018 وأن يكتسب مزيداً من الزخم ليصل إلى 1.6% في عام 2019، بحسب توقعات صندوق النقد الدولي. ومن المتوقع كذلك أن تقدم القطاعات غير النفطية دعماً للاقتصاد عموماً حيث يُتوقع زيادة نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي إلى 3% على المدى المتوسط متجاوزاً نمو الناتج المحلي الإجمالي.

لمحة عامة على القطاع السكني

مثل قطاع العقارات محور المبادرات الحكومية في السنوات الأخيرة. وقد تم البدء في اتخاذ تدابير متنوعة تهدف إلى تحفيز سوق العقارات في جميع أنحاء المملكة. وتشمل المبادرات الأخيرة إصدار اللوائح الخاصة بإدخال رسوم «الأرض البيضاء» بنسبة 2.5% على قطع الأراضي غير المطوّرة، والموافقة على لوائح استخدام وإدراج صناديق الاستثمار العقاري «RE-ITs»، وتطبيق قانون الرهن العقاري الجديد لتعزيز معدل ملكية المنازل في المملكة

الشكل 6

المبادرات الحكومية الأخيرة التي تدعم قطاع العقارات

يونيو 2016	إصدار اللوائح التي تحكم إدخال العمل برسوم الأراضي البيضاء
نوفمبر 2016	الموافقة على اللوائح الخاصة باستخدام وإدراج صناديق الاستثمار العقاري "REITs"
يناير 2017	زيادة نسبة القرض إلى القيمة لملكية المنزل الأول
فبراير 2017	إطلاق برنامج "سكني" بواسطة وزارة الإسكان
مايو 2017	إطلاق برنامج "وافي" عبر الإنترنت
أكتوبر 2017	إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 7

برنامج "سكني"، المنتجات السكنية المدعومة من فبراير حتى سبتمبر 2017

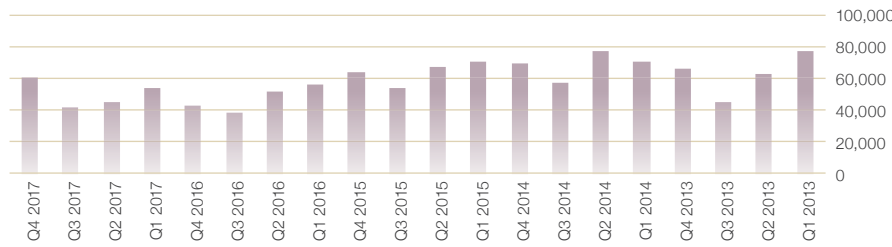


الدفعات الثمانية الأولى من مشروع سكني

المصدر: أبحاث نايت فرانك، وزارة الإسكان

الشكل 8

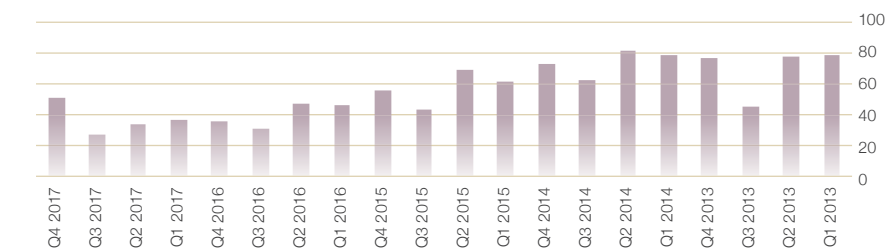
إجمالي عدد المعاملات السكنية



المصدر: وزارة العدل

الشكل 9

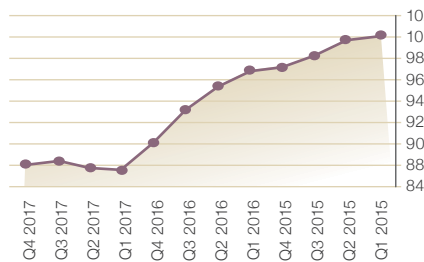
إجمالي قيمة المعاملات السكنية، بالمليار ريال سعودي



المصدر: وزارة العدل

الشكل 10

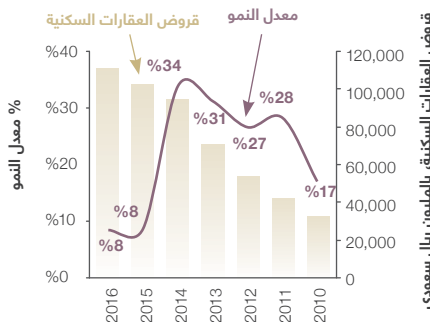
مؤشر أسعار السكن بالمملكة العربية السعودية (100=2014)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

الشكل 11

قروض العقارات السكنية



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي (سما)

العديد من المشاريع العقارية والبنية التحتية وتقليص حجمها.

أما على جانب الطلب، فقد تضاعف الدخل الحقيقي المتاح للأسر بسبب ضعف الظروف الاقتصادية. وأدت ظروف السيولة غير المواتية وتدابير ضبط أوضاع المالية العامة إلى التأثير على ثقة المستهلكين وتقليص الإنفاق مما أدى بدوره إلى تقويض أحجام وقيم المعاملات العقارية (الشكلين ٨ و ٩). ونتيجة لذلك، واجه القطاع السكني تراجعاً في أسعار المبيعات نظراً لانخفاض مستوى النشاط. وفي الأرباع الأخيرة، رأينا ثباتاً في أسعار العقارات السكنية وهو ما يمكن أن يكون مؤشراً على أن السوق قد وصلت إلى أدنى مستوياتها وقد تكون قريبة من الاستقرار بعد عام من التراجع السريع (الشكل ١٠).

تُظهر البيانات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي (سما) أنه رغم ارتفاع القروض العقارية السكنية الممنوحة من البنوك بشكل حاد من 2011 إلى 2014، فقد تباطأ معدل النمو في عام 2015 إلى 8%. وظل نمو قروض الإسكان مستقرًا في عام 2016 عند 8% على الرغم من التدابير الرامية إلى معالجة القدرة على تحمل تكاليف الإسكان، بما في ذلك ارتفاع نسبة القرض إلى القيمة. ومع ذلك، فاق نمو القروض السكنية معدل النمو الإجمالي للإقراض من البنوك والذي بلغ 2% فقط في عام 2016 حيث ظلت ثقة المستهلك منخفضة بشكل عام. (الشكل 11)

الرياض الطلب

يُتوقع أن يكون الطلب على العقارات السكنية مدعومًا بزيادة عدد السكان ونقص في المخزون ذي النوعية الجيدة والاتجاه طويل الأجل نحو متوسط أصغر حجمًا للأسر. وبالمضي قُدُمًا، لا بد أن تؤدي هذه العوامل إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية في الرياض.

ففي الوقت الحالي، لا يزال مستوى الطلب على وحدات الإسكان يتخطى العرض حيث وجد المطورون صعوبة متزايدة في سد الفجوة بين العرض والطلب بسبب تأخيرات البناء ونقص الأراضي المتاحة. ويبدو عدم التوازن بين العرض والطلب أكثر وضوحًا في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق والتي كان يتم تجاهلها بشكل تقليدي من قبل المطورين بسبب انخفاض هوامش التطوير.

العرض

بصفة عامة، شهدت الرياض نموًا سريعًا في حدودها الحضرية على مدى العقود الخمسة الماضية وتقع معظم التطورات الجارية حاليًا بعد طريق الملك سلمان حيث تستمر المدينة في التوسع في اتجاه الشمال نظرا لتوافر الأراضي في مواقع بعيدة عن وسط المدينة.

ورغم ان الظروف الاقتصادية السائدة قد تؤدي إلى تأخيرات إضافية في عمليات التسليم وإعادة هيكلة للمعروض، فإننا نرى أن مشاريع الإسكان الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان تمثل خطوة إيجابية في معالجة نقص المساكن في الرياض خاصة في الشريحة المتوسطة إلى المنخفضة من السوق.

وفي الدفعات الثمانية الأولى من برنامج سكني الذي تم إطلاقه أوائل عام 2017، قامت وزارة الإسكان بتوزيع ما يقرب من 38,000 منتج سكني مدعوم في منطقة الرياض توزعت بين وحدات سكنية (17,151 وحدة) وقطع أراضي سكنية (3,949 قطعة أرض) وقروض إسكان مدعومة (17,028 قرض). وفي حين أن هذه التدابير تهدف إلى معالجة القدرة على تحمل التكاليف ونقص العرض في المساكن والنسبة المنخفضة لمستوى ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين، لا تزال هناك مخاوف بشأن ما إذا كان سيتوافر لدى النظام القدرة الكافية على تسليم العدد المطلوب من الوحدات

للفاء بالمستويات الحالية للطلب المتزايد وبشأن نوع المنتج الذي يتم تسليمه إلى السوق.

البناء

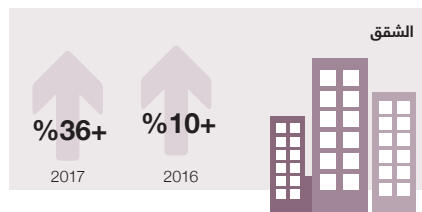
زادت أحجام المعاملات بنسبة 15% عام 2017 مقارنة بالعام السابق فيما استمرت القيمة الإجمالية للمعاملات خلال هذه الفترة في التراجع وإن كان ذلك بمعدل أبطأ حيث سجلت تراجع بنسبة 3% مقارنة بالعام السابق. (الشكل 12)

ارتفع متوسط سعر البيع للمتر المربع من الشقق عبر الرياض بنسبة 36% في عام 2017، فيما انخفض بنسبة 5% للفيلات بحسب بيانات وزارة العدل. وهذه الاتجاه في الأسعار يعكس تحولًا في الطلب السكني من الفيلات إلى الشقق حيث تدفع القدرة المحدودة على تحمل التكاليف المشترين إلى شراء وحدات ذات حجم أصغر. (الشكل 14)

على الرغم من أن أسعار بيع الشقق تختلف بشكل كبير حتى داخل المناطق الرئيسية من المدينة، إلا أن الجانب الشمالي من المدينة يحقق دائمًا أعلى الأسعار للمتر المربع وبالأخص بالقرب من الطريق الدائري الشمالي. وعلى النقيض، تتسم المناطق السكنية في الجنوب مثل العزيزية والشفاء بأقل متوسط لأسعار البيع.

الشكل 14

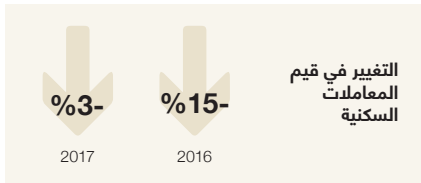
النمو في سعر البيع، الرياض



المصدر: أبحاث نايت فرانك، وزارة العدل

الشكل 12

التغيير في أحجام المعاملات السكنية وقيمها في الرياض



المصدر: وزارة العدل

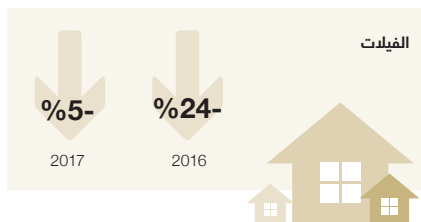
الشكل 13

العرض الحالي والمستقبلي، الرياض



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الفيلات



جدة الطلب

في جدة، نتوقع أن يواصل النمو السكاني في العمل كقوة دافعة للطلب على الوحدات السكنية. ومن المتوقع أن ينمو سكان جدة بمتوسط 2.5% خلال السنوات الخمس القادمة (2018-2022) وهو ما يعني ارتفاع الطلب على الإسكان. وعلى نحو مماثل للوضع في الرياض، يواصل الطلب على الوحدات السكنية في جدة تخطي العرض وهو الوضع الذي ساهم في تفاقمه التأخيرات الكبيرة في البناء وبالأخص في مشاريع التطوير العقاري واسعة النطاق.

العرض

نلمس في جدة اتجاه العرض في المستقبل المنظور نحو إسكان الشريحة متوسطة الدخل ومن المتوقع أن يشهد شمال جدة على نحو متزايد الجزء الأكبر من نشاط التطوير. وسيربط ذلك في العامين القادمين بظهور مشاريع أكثر تركيزاً على نمط الحياة والنمو الحضري إلى شمال المدينة مع استمرار محدودية توافر الأراضي.

وسنبقى على المدى القصير حذرين بشأن تسليم كثير من المشاريع خلال الأطر الزمنية المعلن عنها بما في ذلك مشاريع التطوير المجتمعي الكبيرة. ومع ذلك، ونظرًا لأن نسبة كبيرة من المنازل السكنية يجري بناؤها خارج هذه الخطط الرئيسية، فإنه من المرجح أن تكون التقديرات بشأن الوحدات السكنية في الفترة القادمة أقل من الواقع.

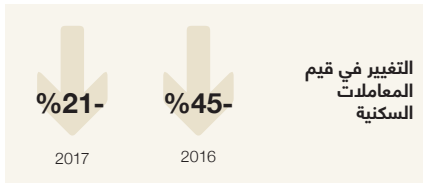
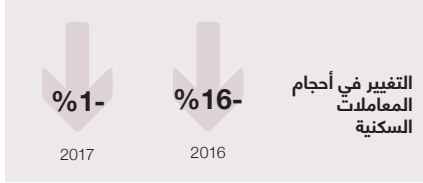


ستيفان بورش
شريك، المملكة العربية السعودية

«على الرغم من الأداء الضعيف خلال ٢٠١٧، لا نزال ننظر بشكل إيجابي بشأن التوقعات على المدى المتوسط وهو ما يرجع في الأساس إلى المبادرات الحكومية الرامية إلى معالجة التحديات التي تقيد السوق السكنية.»

الشكل 15

التغيير في أحجام المعاملات السكنية وقيمتها في جدة



المصدر: وزارة العدل

الشكل 16

العرض الحالي والمستقبلي، جدة



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الأداء

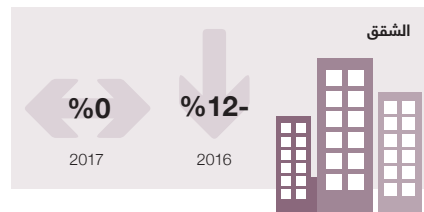
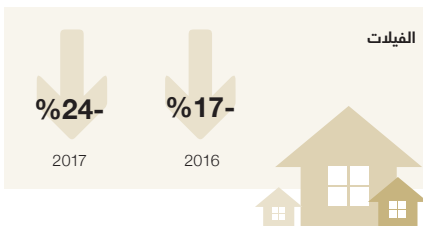
ظلت أحجام المعاملات ثابتة نسبيًا عام 2017 مقارنة بالعام السابق فيما شهدت القيمة الإجمالية للمعاملات خلال هذه الفترة تراجعًا بنسبة 21% مقارنة بالعام السابق. (الشكل 15)

وقد ظل متوسط سعر البيع للمتر المربع عبر جدة ثابتًا للشقق في عام 2017 فيما انخفض بنسبة 24% للفيلات بحسب بيانات وزارة العدل. (الشكل 17)

ومثل الرياض، كانت أسعار بيع الشقق مدعومة بالتحول في الطلب من الفيلات إلى الشقق مع تزايد إقبال المشترين على خيارات السكن ميسورة التكلفة نتيجة انخفاض قوة الإنفاق.

الشكل 17

النمو في سعر البيع، جدة



المصدر: أبحاث نايت فرانك، وزارة العدل

المنطقة الشرقية

الطلب

في الأعوام الأخيرة، أدى هبوط أسعار النفط إلى ضغوط على سوق العمل إذ يعتمد سوق المنطقة الشرقية تاريخيًا على قطاع الهيدروكربونات. وقد أدى هذا بدوره إلى ضغط هبوطي على الطلب على العقارات السكنية ونرى أن هذا الضغط سيستمر على المديين القصير والمتوسط. وعلى الرغم من الظروف المعاكسة في الوقت الحالي لسوق العقارات السكنية، تبقى نظرتنا إيجابية للمدى الأبعد حيث نتوقع أن يظل الطلب على العقارات السكنية في الدمام والخبر مدعومًا بالنمو السكاني واحتمالات أن يشهد النمو الاقتصادي تحسنًا ملحوظًا من المستويات الحالية.

العرض

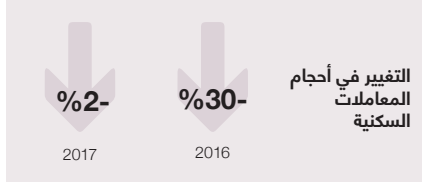
أدى إدخال العمل بضرية الأرض البيضاء والاندخاض الذي حدث مؤخرًا في تكلفة مواد البناء إلى تحفيز نشاط التطوير في المنطقة الشرقية. وذلك على الرغم من أن الطلب على العقارات السكنية ظل راکدًا على مدار العامين السابقين في ضوء الهبوط الحاد في أسعار النفط الذي ضرب الاقتصاد المحلي.

وتشهد منطقة الخبر مشاريع تطوير سكنية جديدة تقع بشكل كبير في حي الحمراء والعزيرية بالقرب من طريق الملك فهد بالنظر إلى أن المناطق المركزية تتسم بمخزون محدود من الأراضي السكنية المتاحة بعد أعوام كثيرة من نشاط التطوير القوي.

وتلعب برامج الإسكان الميسر التي يجري تطبيقها بواسطة وزارة الإسكان دورًا رئيسيًا في تحفيز النشاط في سوق العقارات السكنية بالمنطقة. ففي الشهور الثمانية الأولى من برنامج «سكني» والذي أطلق في بداية 2017، نجحت وزارة الإسكان في

الشكل 18

التغيير في أحجام المعاملات السكنية وقيمها في الدمام والخبر



المصدر: وزارة العدل

الشكل 19

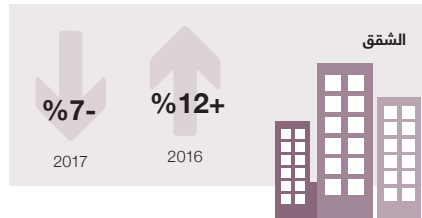
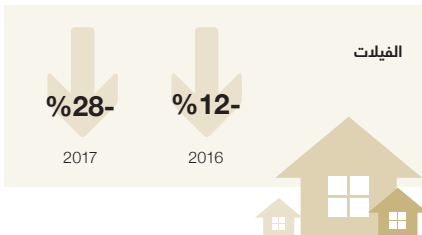
العرض الحالي والمستقبلي، الدمام والخبر



المصدر: أبحاث نايت فرانك

الشكل 20

النمو في سعر البيع، الدمام والخبر



المصدر: أبحاث نايت فرانك، وزارة العدل

قسم الأبحاث

ريا مجدلاني

مديرة الأبحاث

+971 56 4206 735

raya.majdalani@me.knightfrank.com

استشارات المشاريع التطويرية

ستيفان بورش، MRICS

شريك

+966 53 0893 297

stefan.burch@me.knightfrank.com

هارمن دي جونج

شريك

+971 56 1766 588

harmen.dejong@me.knightfrank.com

تقييم وخدمات استشارية

ستيفان فلاناجان، MRICS

شريك

+971 50 8133 402

stephen.flanagan@me.knightfrank.com

الإعلام والتسويق

نيكولا ميلتون

رئيسة قسم التسويق لمنطقة الشرق الأوسط

+971 56 6116 368

nicola.milton@me.knightfrank.com



ملحوظة مهمة

© نايت فرانك إل إل بي 2018 - نُشر هذا التقرير للمعلومات العامة فقط ويجب عدم اعتباره مصدراً موثقاً 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 مساءلة 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 مشاريع 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 8، بناية رقم 1224، طريق 298، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية.

أهم المنشورات البحثية الصادرة مؤخراً حول الأسواق



Riyadh & Jeddah Hospitality Market Review, Winter 2017



REITs Insights on Saudi Arabia Q3 2017



Global Cities 2017



Dubai View 2017/2018



The Wealth Report 2017



Private View 2017



London Residential Review Spring 2016



UAE Hospitality Report 2017



Africa Report 2017

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

مكاتب إقليمية في:

بوتسوانا • كينيا • مالدوي • نيجيريا • رواندا • المملكة العربية السعودية • جنوب أفريقيا
تانزانيا • الإمارات العربية المتحدة • أوغندا • زامبيا • زيمبابوي