

RESEARCH



KSA STRATEGIC REAL ESTATE

AUGUST 2016





STRATEGIC REAL ESTATE

The National Transformation Program (NTP) outlines strategic objectives and key performance indicators for the public, private and non-profit sectors, aimed at diversifying the Kingdom's economy and reducing its dependence on oil.

Among the targets published earlier in 2016, is a raft of objectives that aim to increase the property sector's contribution to the country's GDP from 5% to 10% by 2020 – the equivalent of USD 74.8 billion.

Under the new plan, both the public and private sector are encouraged to take a role in ensuring the growth of the property sector, either through individual initiatives or forming public-private partnerships (PPPs). Key among these:

Plans to introduce a Real Estate Investment Trust

This is likely to institutionalize the real estate market in Saudi Arabia and attract foreign investors while offering them the opportunity to diversify their investment. The creation of a REIT is likely to encourage commercial investments into office towers, retail centres and hotels, which provides institutional investors with diversity, long-term stability, and growth.

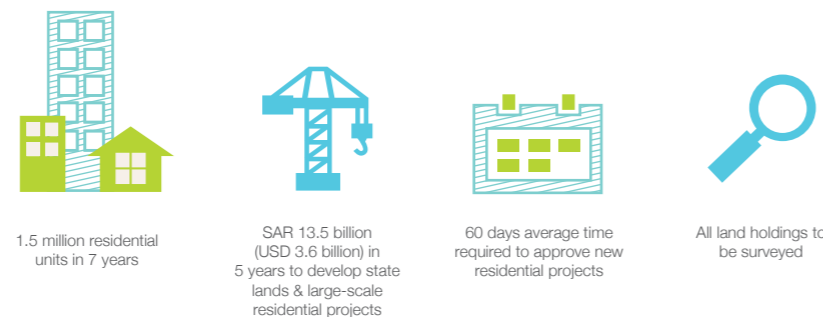
Approval of a 'white land' tax on undeveloped land

Under the regulation, owners of undeveloped land plots of 10,000 sq m and above are subject to an annual 2.5% tax of the land value. This measure aims at encouraging land owners to develop more homes to the market in order to tackle the shortage of housing in the Kingdom and avoid speculative land trading.

Development of a home-building programme

The Ministry of Housing announced plans to create its own property development company and start a mortgage-guarantee fund to boost the rate of lending growth. The new entity will essentially provide plots of lands to businesses planning to develop homes, and also help them secure financing by offering loan-guarantees. The creation of a state-owned mortgage firm aims to expand the country's mortgage market and increase Saudi families' access to real estate.

FIGURE 1
Headline housing targets of the National Transformation Plan



Source: KSA NTP

Please refer to the important notice at the end of this report.

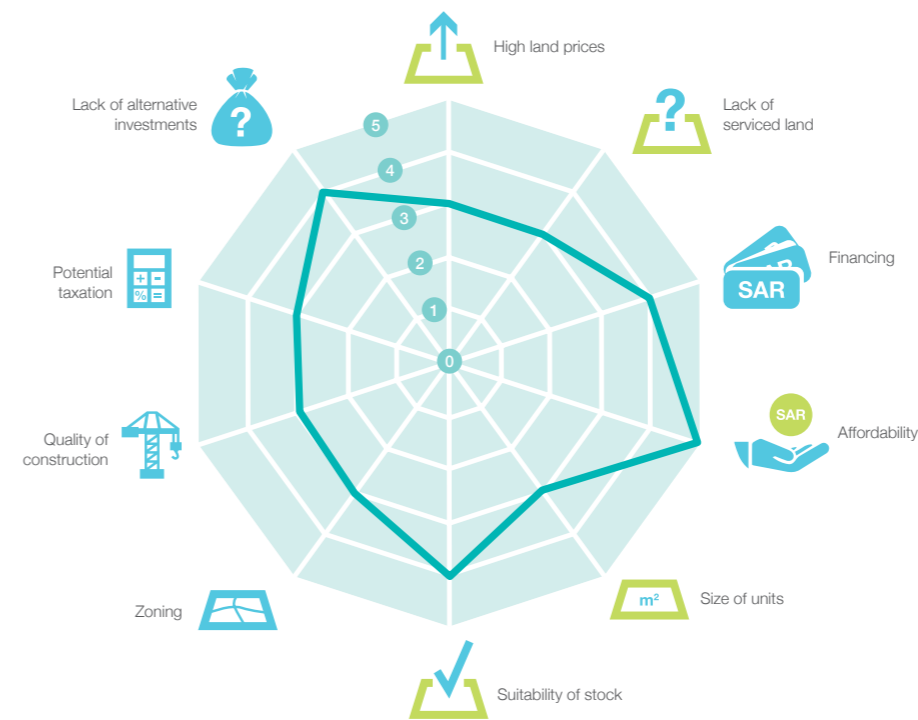
Viewpoint

The SAR 268 billion (USD 71 billion) National Transformation Program (NTP) details projects and initiatives, as well as performance indicators, which aim to transform the Saudi economy into a powerhouse led by the private sector, which the real estate industry forms an integral part of.

While efforts to tackle the issues surrounding the housing market in Saudi Arabia have been on-going before the NTP announcement, we welcome these measures as a step in the right direction, proving that there is willingness to change. This in turn is expected to translate into strong prospects in the Saudi real estate market.

However we believe there are a number of factors restraining the real estate market, that need to be addressed.

FIGURE 2
Factors restraining the residential market



Source: Knight Frank Research

In the short run, the approval of a white land tax on undeveloped land is expected to see land owners review their holdings and develop value optimisation strategies to maximize their asset's productivity and improve returns. Through recognizing their real estate capabilities, undertaking comprehensive valuations and developing high operating assets, land owners are well positioned in light of the proposed tax. This in turn is likely to increase development activity across the Kingdom.

Over the medium-to-long term these development strategies are expected to transform cities for the better, improving the quality of life while maintaining affordability and safety of the local communities - a central objective of the Kingdom's leadership.



Under the new plan, both the public and private sector are encouraged to take a role in ensuring the growth of the property sector, either through individual initiatives or forming public-private partnerships (PPPs).

DANA SALBAK
Associate Partner, Research



GLOBAL BRIEFING

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

RESEARCH

Dana Salbak

Associate Partner
+971 56 4206 735
Dana.salbak@me.knightfrank.com

ADVISORY SERVICES

Stefan Burch

Partner, Kingdom of Saudi Arabia
+966 53 0893 297
StefanBurch@me.knightfrank.com

VALUATIONS

Alexandros Arvalis

Associate Partner
+971 56 1786 678 / +966 59 6028 099
Alex.Arvalis@me.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Morris

Partner
+971 50 5036 351
Joseph.Morris@me.knightfrank.com

INTERNATIONAL RESIDENTIAL

Victoria Garrett

Associate Partner
+971 56 7835 523
Victoria.Garrett@me.knightfrank.com

MEDIA ENQUIRIES

Nicola Milton

Head of Middle East Marketing
+971 56 6116 368
Nicola.Milton@me.knightfrank.com

RECENT MARKET-LEADING RESEARCH PUBLICATIONS



Saudi Arabia Residential Market Review 2016



Brexit and GCC Investor Sentiment June 2016



UAE Real Estate 2016 Mid-year Market Review



International View 2016



The Wealth Report 2016



Private View 2015 / 2016



London Residential Review Spring 2016



Global Cities 2016



Africa Report 2015



Important Notice

© Knight Frank LLP 2016 - 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, King Abdulaziz Road, Yasmen, PO Box 57774, Riyadh, 11584, Kingdom of Saudi Arabia.

العقارات الاستراتيجية في المملكة العربية السعودية

أغسطس 2016



العقارات الاستراتيجية

يوضح برنامج التحول الوطني الأهداف الاستراتيجية ومؤشرات الأداء الرئيسية للقطاعين العام والخاص والقطاع غير الهادف للربح، بهدف تنويع اقتصاد المملكة العربية السعودية وتقليل اعتمادها على النفط.



وومن بين الأهداف المعلنة في وقت سابق من عام 2016 هناك عدد كبير من الأهداف التي تستهدف زيادة مساهمة قطاع العقارات في إجمالي الناتج المحلي للبلد من نسبة 5% إلى 10% بحلول عام 2020 – وهو ما يعادل 74.8 مليار دولار أمريكي.

ووفقاً لبرنامج العمل الجديد، هناك تشجيع لكل القطاعين العام والخاص للعب دور في ضمان نمو قطاع العقارات، سواء من خلال مبادرات فردية أو بإقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص. أهم النقاط في هذا هي:

خط لتقديم ائتمان للاستثمارات العقارية

من المرجح أن يضيف هذا الصيغة المؤسساتية على سوق العقارات في السعودية وأن يجذب المستثمرين الأجانب، مع تقديم فرصة لهم لتنويع استثماراتهم. تحديداً، من المحتمل أن يشجع إيجاد ائتمان للاستثمارات العقارية التجارية في الأبراج المكتبية، ومراكز بيع التجزئة، والفنادق، الأمر الذي يحقق لهيئات الاستثمار استقراراً ونموً طويلي المدى.

الموافقة على فرض ضريبة "الأرض البيضاء" على الأرض غير المطورة

بموجب اللوائح، يخضع مالكو قطع الأراضي غير المطورة بمساحة 10,000 متر مربع وما فوقها لضريبة سنوية مقدارها 2.5% من قيمة الأرض. يهدف هذا الإجراء إلى تشجيع مالكي الأراضي على بناء مزيد من المنازل للسوق لمعالجة العجز في الإسكان في السعودية وتجنب الإلتجار في الأرض بالمضاربة.

وضع برنامج لبناء المنازل

أعلنت وزارة الإسكان عن خطط لإنشاء شركة التنمية العقارية وتدشين صندوق لضمان الرهن العقاري للدفع بمعدل نمو الإقراض. سيوفر الكيان الجديد قطعاً من الأرض لجهات الأعمال التي تخطط لبناء منازل، كذلك مساعدتهم في توفير التمويل عن طريق عرض ضمانات قروض. فإشياء شركة رهن عقاري تمتلكها الدولة (مثل شركة «فاني ماي» وشركة فريدي ماك» الأمريكيتين) يهدف إلى توسيع سوق الرهن العقاري للبلد وزيادة إمكانية حصول العائلات السعودية على عقارات.

وجهة نظر

ينص برنامج التحول الوطني عدد من المشاريع والمبادرات، بالإضافة إلى مؤشرات الأداء الرئيسية، التي تهدف إلى تحويل إقتصاد المملكة إلى قوة يقودها القطاع الخاص، والذي يشكل قطاع العقارات جزءاً أساسياً منه.

وبينما تتماشى الجهود المطروحة في برنامج التحول الوطني لحل أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية مع مبادرات سابقة، إلى أننا نرحب بهذه الإجراءات كخطوة في الاتجاه الصحيح، تثبتت أن هناك رغبة في التغيير وهذا بدوره من المتوقع أن يترجم إلى احتمالات قوية في السوق العقاري في المملكة.

ولكن يوجد هناك عدد من العوامل التي ترضع نمع سوق العقارات، والتي يجب معالجتها.

الشكل 2

عوامل تقييد سوق العقارات السكنية في المملكة



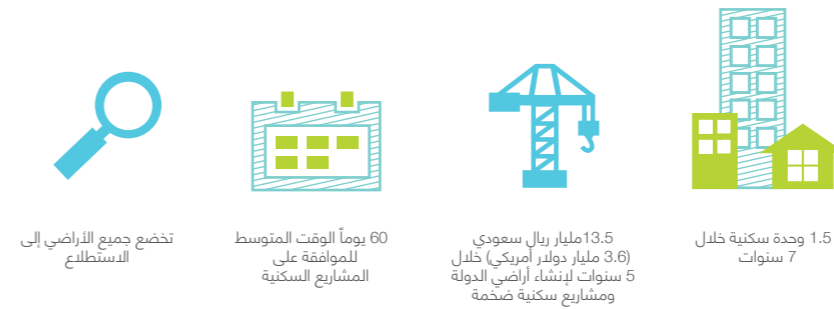
المصدر: قسم الأبحاث و"نايت فرانك"

أما على المدى القصير، من المتوقع أن يؤدي التصديق على فرض ضريبة على الأراضي البيضاء إلى مراجعة المحفظات الاستثمارية لدى ملاك الأراضي، ووضع استراتيجيات مثالية لتحقيق أقصى قدر من إنتاجية الأصول العقارية وتحسين العائدات. من خلال إدراك القدرات العقارية، إجراء تقييم شامل للعقار وتطوير أصول عقارية مربحة، يصبح أصحاب الأراضي في وضع إستراتيجي في ضوء الضريبة المقترحة. وبالتالي نتوقع أن تزداد حركة التنمية في المملكة.

وعلى المدى المتوسط حتى المادة الطويل، من المتوقع أن تتحول المدن إلى الأفضل على أثر الإستراتيجية التنموية، فتتحسن جودة الحياة مع الحفاظ على تكلفة وسلامة المجتمعات المحلية، الذي هو الهدف الرئيسي لقيادة المملكة.

الشكل 1

أهداف الإسكان الرئيسية في خطة التحول الوطني



المصدر: خطط التحول الوطني في المملكة العربية السعودية

يُرجى الاطلاع على الملحوظة المهمة الواردة في نهاية التقرير.



ووفقاً لبرنامج العمل الجديد، هناك تشجيع لكل القطاعين العام والخاص للعب دور في ضمان نمو قطاع العقارات، سواء من خلال مبادرات فردية أو بإقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص.

دانا سلباق
شريك تنفيذي، قسم الأبحاث



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

التقييم

الكسندروس أرفليس

شريك تنفيذي

+971 56 1786 678 / +966 59 6028 099

Alex.Arvalis@me.knightfrank.com

النسواق 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



ملحوظة مهمة

© نايت فرانك إل إل بي 2016 - 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 مساهلة 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 8، بناية رقم 1224، طريق الملك عبد العزيز، الياسمين، ص.ب. 57774، الرياض، 11584، المملكة العربية السعودية.

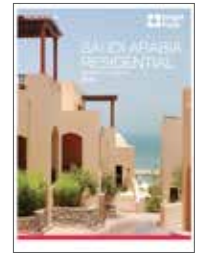
المنشورات الرائدة



تقرير سوق العقارات للإمارات العربية المتحدة 2016



بريكسيت و نشاط المستثمرين من دول مجلس التعاون الخليجي يونيو 2016



المملكة العربية السعودية نظرة عامة على القطاع السكني 2016



الرؤية الخاصة 2015 / 2016



تقرير الثروة 2016



الرؤية الدولية 2016



تقرير أفريقيا 2015



المدن العالمية 2016



نظرة عامة إلى العقارات السكنية في لندن ربيع 2016